



Договори оренди та форс-мажор: чому орендну плату необхідно платити (Роз'яснення надає експерт - Смишляєва Галина - юрист, адвокат, медіатор)

Загальні умови застосування форс-мажору для договорів було висвітлено в попередньому матеріалі. Договори оренди мають певні відмінності.

Основними є:

1) наслідки повної або часткової неможливості користуватися об'єктом оренди врегулювані окремими нормами, які мають приорітет в застосуванні,

2) послуги за припиненим чи визнаним недійсним договором оренди повернути неможливо, оскільки вони споживаються в момент надання, через це й не можливо розглядати повернення за них оплати.

Якщо можливість користування майном через форс-мажор значно зменшилась

Як передбачено частиною 4 статті 762 ЦКУ наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

Щодо наведеної норми варто акцентувати увагу, що з неї не слідує повне звільнення від оплати орендної плати. Мова йде про можливість просити її зменшення. Правила про пропорційність зменшення орендної плати чи спосіб перерахунку в нормі не визначені.

Якщо орендар не повідомив орендодавця про необхідність зменшення орендної плати, то вона має бути сплачена в повному розмірі. Тобто якщо орендар продовжує користуватися об'єктом оренди та він не повернений, орендодавець правомірно може розраховувати на сплату орендної плати. Якщо орендар має намір скористатись положеннями про зменшення орендної плати, то йому необхідно визначитися, яку частину орендної плати він має можливість сплачувати та узгодити її з орендодавцем. При не досягненні згоди сторонам договору не виключено необхідно буде прийняти більш радикальне рішення про припинення його дії.

Отже, коли орендарю формально нічого не заважає в користуванні об'єктом оренди, вимога орендодавця про оплату користування ним може бути логічною. Тому для зменшення фінансових ризиків чи втрат кожної зі сторін необхідні перемовини.

Важливо нагадати, що будь-які зміни до договору варто оформляти письмово та в момент досягнення згоди щодо них.

Звільнення від орендної плати за період, коли майно через форс-мажор не могло бути використане

Відповідно до частині 6 статті 762 ЦКУ наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Тобто, умова про звільнення від оплати орендної плати має застосовуватись тоді, коли орендар взагалі не може користувавсь об'єктом оренди, наприклад, коли його знищено.

Приклад для роз'яснення

Орендований офіс знаходиться на території без бойових дій. Ключі від нього за межами України. Орендар має сплачувати орендну плату, оскільки офіс з оренди не повернено. Якщо він не повідомив орендодавця про зменшення розміру орендної плати, то розмір оплати має відповідати діючим умовам договору оренди. При несвоєчасній оплаті звільнення від відповідальності через форс-мажор напевне не можна буде застосувати, оскільки орендар не позбавлений доступу до офісу та він не знищений. Не використання офісу є добровільним рішенням останнього, що не в зоні контролю орендодавця.

На прикладі офісу може бути інше приміщення чи рухоме майно.

В якості висновку:

Загальні норми законодавства та положення договору про форс-мажор можуть бути підставою для звільнення зацікавленої сторони від відповідальності при несвоєчасному виконанні зобов'язань. Наведені вище положення для договорів оренди містять зовсім інші підстави для зміни їх умов та спрямовані на врегулювання подальшої дії договорів, коли можливість користування майном істотно зменшилась чи є неможливою.

Плануючи застосовувати саме вказані норми, про них з відповідним обґрунтуванням варто окремо вказувати сторонам в своїх повідомленнях, в тому числі про форс-мажор.

Якщо орендар продовжує користуватись об'єктом оренди, в тому числі не повернув його з користування на підставі акту приймання-передачі, він зобов'язаний сплачувати орендну плату. Форс-мажор сам по собі не звільняє його від сплати орендної плати.

Однак, якщо орендар не має можливості своєчасно заплатити, форс-мажор (з урахуванням обставин у кожному конкретному випадку) дозволяє обґрунтовувати підстави для не застосування відповідальності за несвоєчасну оплату. Нагадаю, що сама по собі відсутність коштів у орендаря не є форс-мажором (більш детально про виключення в попередньому матеріалі).

Які умови договорів та питання щодо них варто обдумати та погодити?

Питань щодо договорів оренди зараз досить багато. Серед них: чи збільшувати/зменшувати орендну плату та в якому співвідношенні, чи сплачувати лише комунальні, якщо це приміщення, як діяти з майном орендаря, яке залишилось в приміщенні, що не повернене за актом приймання-передачі тощо.

Тому для підготовки переговорів щодо подальшого врегулювання взаємовідносин за договорами оренди, пропоную звернути увагу на наступні питання:

- чи важливо для відповідної сторони збереження дії відповідного договору оренди, на який строк та на яких умовах,
- які умови є суттєвими для кожної сторони для продовження дії договорів оренди,
- якщо продовження дії договорів оренди на умовах, вигідних для кожної сторони, неможливо, то чи розглядають сторони призупинення дії договорів на погоджений сторонами строк без оплати орендної плати,
- якщо призупинення неможливо, то на яких умовах можливе розірвання договорів та порядок повернення приміщень чи іншого об'єкту оренди,
- якщо була передплата за договором, умови її зарахування чи повернення, в тому числі часткового,
- розрахунки стосовно оплати комунальних послуг при оренді приміщення та, наприклад, протягом погодженого призупинення договору оренди,
- якщо в приміщеннях знаходяться речі та їх неможливо вивезти, як забезпечити їх збереження, чи можливо перемістити в приміщення меншої площи, чи можливо замість оплати оренди визначити плату за збереження,
- якщо в приміщенні був проведений ремонт чи інші поліпшення, порядок розрахунків сторін в цьому випадку.

Це орієнтовний перелік питань та він може бути змінений чи доповнений відповідно до задач та домовленостей сторін за кожним договором.