



Верховний
Суд

Практика Верховного Суду у справах щодо стягнення орендної плати за оренду державного і комунального майна в умовах пандемії

Юрій Чумак

суддя-спікер Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

м. Київ, 18 лютого 2022 року

Постанова КМУ від 15.07.2020 № 611 «Деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину»

Врегульовані деякі питання щодо звільнення орендарів від орендної плати, а також щодо нарахування орендної плати за користування нерухомим державним майном, зокрема у пункті 1 цієї постанови передбачено, що **на період дії карантину**, встановленого Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2:

- 1) звільняються від орендної плати орендарі за переліком згідно з додатком 1;
- 2) нарахування орендної плати за користування нерухомим державним майном, розрахованої відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786, здійснюється у розмірі:
 - 50 відсотків суми нарахованої орендної плати для орендарів за переліком згідно з додатком 2;
 - 25 відсотків суми нарахованої орендної плати для орендарів за переліком згідно з додатком 3.

Постанова КГС ВС від 26.08.2021 у справі № 910/13397/20 (1)

- За змістом пункту 1 додатку № 2 до Постанови № 611 «Перелік орендарів, для яких нарахування орендної плати за користування нерухомим державним майном здійснюється у розмірі 50 відсотків», до цього переліку включено орендарів, які використовують нерухоме державне майно для розміщення транспортних підприємств з перевезення пасажирів.
- Колегія суддів КГС ВС погодилася з висновком апеляційного суду, що відповідач як орендар, який використовує нерухоме державне майно для розміщення транспортного підприємства з перевезення пасажирів, відповідно до пункту 2 Постанови № 611, має право на зниження орендної плати на 50 відсотків.

Постанова КГС ВС від 26.08.2021 у справі № 910/13397/20 (2)

- Відповідно до пункту 2 Постанови № 611 зобов'язано орендодавців державного майна забезпечити нарахування орендної плати орендарям згідно з пунктом 1 цієї постанови починаючи з дати встановлення карантину.
- З огляду на положення Постанови № 611 нарахування орендної плати орендарям у розмірах, передбачених пунктом 1 цієї постанови, є державним регулюванням такої плати.
- За договором оренди орендодавцем державного майна є РВ ФДМУ, отже, забезпечити нарахування орендної плати на період карантину може тільки орендодавець.

Постанова КГС ВС від 26.08.2021 у справі № 910/13397/20 (3)

- Оскільки Постанова № 611 не встановлює будь-якої процедури надання передбачених нею звільнень і знижок, у тому числі не передбачає необхідності отримання погоджень або укладення додаткових угод, колегія суддів дійшла висновку, що нарахування орендної плати орендарям у розмірах, передбачених пунктом 1 цієї постанови, є державним регулюванням такої плати, а тому отримання погодження щодо звільнення або знижки орендної плати, так само як і внесення змін до договору оренди цією постановою не вимагається.
- Починаючи з дати встановлення карантину, нарахування орендної плати за договором підлягає здійсненню у розмірі 50% суми нарахованої орендної плати.

Постанова КГС ВС від 16.09.2021 у справі № 922/3734/20

Постанова КГС ВС від 12.10.2021 у справі № 922/3735/20

- Право на нарахування орендної плати орендарям у розмірах, передбачених пунктом 1 Постанови КМУ № 611 виникає автоматично, *в силу прямої норми закону* та не потребує документального переоформлення орендних правовідносин шляхом внесення змін у договір.
- Звертаючись до суду з **вимогою про визнання укладеною додаткової угоди**, позивач прагне досягти правової визначеності, тобто прагне підтвердження судом певного факту - наявності у нього права на звільнення від орендної плати за користування нерухомим державним майном згідно з додатком 1 до Постанови КМУ № 611, **однак** такі доводи можуть розглядатися господарським судом лише при існуванні та розгляді спору між сторонами щодо виконання зобов'язання в частині нарахування та сплати орендної плати за договором оренди, зокрема *за позовом відповідача про стягнення з позивача заборгованості з орендної плати* за відповідний період.
- **Обрання позивачем неналежного способу захисту своїх прав є самостійною підставою для відмови у позові.**

Пункт 52⁴ підрозділу 10 розділу ХХ «Перехідні положення» Податкового кодексу України

- Не нараховується та не сплачується за період з 1 березня по 31 березня 2020 року плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки, що перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, та використовуються ними в господарській діяльності.
- При цьому платники плати за землю (крім фізичних осіб), які відповідно до пункту 286.2 статті 286 цього Кодексу подали податкову декларацію, **мають право подати уточнюючу податкову декларацію**, в якій відобразити зміни податкового зобов'язання із сплати плати за землю за податковий період березень 2020 року.

Постанова КГС ВС від 15.09.2021 у справі № 911/3394/20

- З аналізу викладених положень податкового законодавства вбачається, що вони передбачають не лише звільнення від нарахування та сплати за період з 1 березня по 31 березня 2020 року орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а й визначають механізм врегулювання правовідносин, пов'язаних з таким звільненням шляхом подання уточнень до податкової декларації.

При цьому закріплений у наведеній нормі порядок врегулювання відповідних правовідносин не передбачає внесення певних змін до договорів оренди землі стосовно сплати орендної плати в зазначений період.

- Пункт 52⁴ підрозділу 10 Розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України не несе жодних зобов'язань щодо внесення змін до Договору оренди в частині доповнення пунктом: "не нараховується Орендодавцем та не сплачується Орендарем орендна плата за Земельну ділянку за період з 01 березня по 31 березня 2020 року", адже орендар звільняється від орендної плати за вказаний період на підставі прямої норми Закону.

Пункт 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України (1)

- Установити, що з моменту встановлення карантину, введеного Постановою Кабінету Міністрів України "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" від 11 березня 2020 року № 211 (із наступними змінами і доповненнями), і до його відміни (скасування) в установленому законом порядку, **плата за користування нерухомим майном (його частиною) підлягає зменшенню за вимогою наймача, який здійснює підприємницьку діяльність з використанням цього майна, впродовж усього часу, коли майно не могло використовуватися в підприємницькій діяльності наймача в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.**
- У випадку, визначеному абзацом першим цього пункту, розмір плати за користування майном не може перевищувати сукупний (пропорційно до орендованої площі) обсяг витрат, які наймодавець здійснив або повинен буде здійснити за відповідний період для внесення плати за землю, сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і сплати вартості комунальних послуг.

Пункт 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України (2)

- Зазначені витрати покладаються на наймача як плата за користуванням майном за відповідний період пропорційно площі нерухомого майна, яку він наймає відповідно до договору, якщо договором не передбачений обов'язок наймача самотійно сплатити ці витрати повністю або частково.
- Ця норма не поширюється на суб'єктів господарювання, які впродовж дії карантину фактично здійснювали діяльність з використанням цього майна в своїй господарській діяльності в повному обсязі, а також на договори найму майна, яке належить територіальній громаді.

Постанова КГС ВС від 15.09.2021 у справі № 911/3394/20 (1)

- У цій справі *позовні вимоги в частині зменшення розміру орендної плати з 7% до 3%* позивач обґрунтував посиленням на положення частини 4 статті 762 Цивільного кодексу України та частини 2 статті 286 Господарського кодексу України, а також обставинами зміни умов господарювання та істотного зменшення можливості користування орендованим майном.
- Однак з обставин, встановлених судами першої та апеляційної інстанцій на підставі дослідження наданих учасниками справи доказів, вбачається, що під час розгляду справи **позивач не надав доказів існування обставин, які визначені законом підставами для зменшення орендної плати:** щодо істотного погіршення стану орендованої земельної ділянки, істотного зменшення можливості користуватись земельною ділянкою як об'єктом оренди, а також зміни передбачених Договором оренди умов господарювання.
- Також суди встановили, що **позивач не зменшував** орендну плату орендарям розташованого на орендованій за Договором оренди земельній ділянці торгово-розважального центру, а **зменшення плати відбулось пропорційно до зменшення орендованих площ.**

Постанова КГС ВС від 15.09.2021 у справі № 911/3394/20 (2)

- Щодо аргументів позивача про те, що запровадження на території України карантину значно вплинуло на господарську діяльність позивача, змінило умови його господарювання, оскільки з часу запровадження обмежувальних заходів позивач не мав можливості в повній мірі використовувати належне йому майно - торговельно-розважальний центр, Суд звертає увагу на те, що об`єктом оренди за Договором оренди є земельна ділянка, а не торговельно-розважальний центр.

Обставини неможливості використання внаслідок запровадження карантину саме орендованої земельної ділянки за її цільовим призначенням під час розгляду цієї справи судами не встановлені.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!