**Чи нестиме орендар відповідальність за неналежне виконання умов договору оренди земельної ділянки через воєнні дії в країні**

До системи безоплатної правової допомоги звернулася громадянкк Л. яка є власницею земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яку здає в оренду агрофірмі на підставі договору оренди. У договорі оренди вказаний строк виплати орендної плати до 31 грудня кожного календарного року. До цього часу орендар не сплатив орендну плату за минулий рік, посилаючись на військовий стан та відсутність коштів. Громадянку Л. цікавило питання щодо подальших дій у даній ситуації та чи буде орендар нести відповідальність за неналежне виконання умов договору оренди земельної ділянки через воєнні дії в країні.

Дане питання регулюється Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Законом України “Про торгово-промислові палати в Україні”, Указом Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про запровадження воєнного стану в Україні».

Так, статтею 617 Цивільного кодексу України передбачено можливість звільнення від відповідальності за порушення зобов’язання, якщо сторона договору доведе, що таке порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили (форс-мажору).

Частиною 2 статті 14-1 Закону України “Про торгово-промислові палати в Україні” визначено, що форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) є надзвичайні та невідворотні обставини, що об’єктивно унеможливлюють виконання зобов’язань, передбачених умовами договору, зокрема, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, тощо.

У зв’язку із запровадження на території України воєнного стану (Указ Президента України від 24.02.2022 № 64), Торгово-промисловою палатою України було оприлюднено лист № 2024/02.0-7.1 від 28.02.2022, яким повідомлено, що військова агресія Російської Федерації проти України є форс-мажорною обставиною (обставиною непереборної сили).

Зважаючи на загальні номи чинного законодавства України надалі орендар все одно зобов’язаний буде сплатити орендну плату. Але якщо через обставини непереборної сили порушить строк сплати орендної плати, буде звільнений від відповідальності, що встановлена договором оренди чи законом, а саме: сплата пені; відшкодування збитків тощо. Додатково у договорі може бути встановлено, що настання обставин непереборної сили не лише звільняє від відповідальності, а й відстрочує виконання зобов’язань за договором (сплата орендної плати) на строк дії таких обставин. Укладеним громадянкою договором таких норм не встановлено. У ньому зазначено, що “сторона, яка порушила зобов’язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини”.

У даній ситуації слід зважати ще й на наступні норми чинного законодавства. А саме, якщо через форс-мажорні обставини орендар не має можливості користуватися орендованим майном, наприклад, унаслідок евакуації з територій активних бойових дій. У такому разі орендар звільняється від сплати орендної плати за весь час, протягом якого не міг користуватися майном через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 Цивільного кодексу України). У даному випадку саме орендареві треба буде доводити, що він не мав можливості користуватися орендованим майном.

Враховуючи вищезазначе, громадянці Л. було роз’яснено, що якщо орендар не платить орендну плату згідно з умовами договору, посилаючись на форс-мажорні обставини, вона може попередньо звернутися до нього з письмовою вимогою сплатити кошти орендної плати у сумі, визначеній договором оренди земельної ділянки. Якщо у відповіді на її звернення орендар не обгрунтує причину несплати орендної плати через неможливість користування орендованим майном у зв’язку з форс-мажорними обставинами, або ж взагалі проігнорує звернення, вона матимете право звернутись до суду з позовом про стягнення заборгованості за договором оренди земельної ділянки. Попереднє звернення до орендаря не є обов’язковим. Довести  у суді неможливість використання орендованого майна під час воєнного стану, а також те, що неналежне виконання зобов’язань за договором сталося не з його вини, повинен буде орендар.

**Отримати безкоштовну правову консультацію чи роз’яснення від юристів сектору "Лозівське бюро правової допомоги" відділу безоплатної правової допомоги Первомайського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги можна з понеділка по п’ятницю з 8.𝟬𝟬 до 𝟭7.𝟬𝟬 за адресою: місто Лозова, вул. Свято-Миколаївська, буд. 4 або за телефонами: (05745) 2-71-03, 2-71-04 або за мобільними номерами: (099) 65-25-685; (067) 247-20-40.**

**Для мешканців та ВПО Первомайської територіальної громади отримати правову консультацію можна за номером:**

**099-652-56-85 або (05745) 2-71-03.**