

4. Рішення ЄСПЛ від 20 травня 1999 року у справі «Bladet Tromso et Stensaas c. Norvège», заява № 21980/93. URL: <https://www.informea.org/ru/court-decision/bladet-tromso-and-stensaas-v-norway>

5. United Nations. General Assembly. Human Rights Council. Seventeenth session. Report of the Special Rapporteur on the promotion and protection of the right to freedom of opinion and expression, Frank La Rue. 16 May 2011. URL: https://www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/docs/17session/a.hrc.17.27_en.pdf

6. UNESCO (2012), The international programme for the development of communication. URL: https://en.wikipedia.org/wiki/International_Programme_for_the_Development_of_Communication

7. Рішення ЄСПЛ від 15 червня 2000 року у справі «Ердоглу проти Туреччини» (Erdogdu v. Turkey) заява № 25723/94. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/rus#{«itemid»:\[«001-58607»\]}](https://hudoc.echr.coe.int/rus#{«itemid»:[«001-58607»]})

ПИТАННЯ КОРИГУВАННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ В УМОВАХ COVID-19

Зотов Д. О.

адвокат

м. Київ, Україна

Введення на всій території України карантинних обмежень у зв'язку поширенням COVID-19 наклало свій відбиток якщо не на всі, то, принаймні, на більшість сфер суспільного життя. Внаслідок застосування владою заходів, спрямованих на протидію поширенню хвороби, підприємницька діяльність багатьох господарюючих суб'єктів була обмежена, а у певних випадках і взагалі припинена. В зв'язку з цим, бізнес, що використовує приміщення залучені на умовах оренди, опинився у досить непростій ситуації – з одного боку орендарі не можуть отримувати прибуток з використання таких приміщень і бажають зменшити орендну плату або навіть уникнути сплати оренди, а з іншого боку орендодавці зацікавлені в отриманні належних їх сум.

Законодавством питання оплати за користування майном – оренду, врегульоване Цивільним кодексом України, а саме статтею 762, в якій зазначено, що розмір плати встановлюється договором найму. Частиною четвертої цієї статті встановлено право наймача вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Відповідно до частини шостої ст. 762 Цивільного кодексу України наймач

звільняється від плати за весь час, впродовж якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. Також нормами Господарського кодексу України, частиною другою статті 286 встановлено, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

З 12 березня 2020 року Постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2020 р. № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» був установлений карантин.

Введення карантину не тягне за собою автоматичне припинення орендних правовідносин, тобто, відповідно до умов договору орендар має право використовувати орендоване приміщення та має обов'язок сплачувати орендну плату.

Відповідно до положень статей 526, 762 Цивільного кодексу України, якщо орендар не здійснює жодних дій спрямованих на зміну порядку та розміру сплати оренди, то орендодавець може вимагати сплатити плату у повному обсязі визначеному договором, а у випадку прострочення – нарахувати ще й встановлені договором штрафні санкції, витрати від інфляції та 3% річних, якщо інший розмір не встановлений договором (статті 624 та 625 Цивільного кодексу України відповідно).

Крім того, згідно статті 782 Цивільного кодексу України у випадку несплати орендної плати протягом 3 місяців, орендодавець має право в односторонньому порядку розірвати договір оренди та вимагати повернення орендованого приміщення. При цьому, у випадку несвоєчасного повернення приміщення з вини орендаря, орендодавець має право вимагати сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за час прострочення – положення статті 785 Цивільного кодексу України.

Законом України від 30.03.2020 № 540-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)» доповнено Розділ «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України пунктом 14, а саме: з моменту встановлення карантину, введеного постановою Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненою коронавірусом SARS-COV-2» від 11.03.2020 № 211 (з наступними змінами і доповненнями), і до його завершення в установленому законом порядку наймач може бути звільнений від плати за користування майном відповідно до частини шостої статті 762 цього Кодексу.

З 18 квітня 2020 року відповідно до зміненої редакції пункту 14 Прикінцевих та перехідних положень Цивільного кодексу України на час дії відповідних обмежувальних карантинних заходів, запроваджених Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби (COVID-19), обставинами, за які наймач (орендар) не відповідає відповідно до частини другої статті 286 Господарського кодексу України, частин четвертої та шостої статті 762 Цивільного кодексу України, також є заходи, запроваджені суб'єктами владних повноважень, якими забороняються певні види господарської діяльності з використанням орендованого майна, або заходи, якими забороняється доступ до такого майна третіх осіб.

Як ми бачимо, законодавець дуже оперативно зреагував на зміни які вніс в наше життя коронавірус. Але щодо реалізації вищезазначених положень законодавства в реаліях сьогодення, саме в частині зменшення або звільнення від орендної плати, склалася неоднозначна практика: так деякі орендодавці пішли на поступки своїм орендарям, а в деяких випадках – особливо в державному секторі (державні підприємства, господарські товариства 50 відсотків і більше акцій яких належить державі), бізнес спіткала інша участь.

Так на практиці, на вимогу наймача – суб'єкту господарювання приватного сектору до орендодавця – акціонерного товариства, 100 відсотків акцій якого належить державі, частково звільнити в один період від орендної плати, а в інший період – зменшити розмір орендної плати, в межах терміну дії карантинних обмежень, відповідно до роз'яснень органу управління – Фонду державного майна України, було відмовлено з посиленням на наступне:

Законом України від 17.03.2020 № 530-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення і поширення коронавірусної хвороби (COVID-19)» внесені зміни до Закону України «Про Торгово-промислові палати в Україні», яким перелік форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) доповнено новою обставиною: «введення карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України».

Наявність форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) засвідчується Торгово-промисловою палатою України та уповноваженими нею регіональними торгово-промисловими палатами у відповідності до статей 14, 14-1 Закону України «Про Торгово-промислові палати в Україні» шляхом видачі сертифікату про такі обставини протягом семи днів з дня звернення суб'єкта господарської діяльності. Порядок засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), із зазначенням компетенції Торгово-промислової палати України та регіональних торгово-промислових палат, форми заяви, необхідних

документів, строків видачі сертифікату тощо, визначено Регламентом засвідчення Торгово-промисловою палатою України та регіональними торгово-промисловими палатами форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), який затверджено рішенням президії Торгово-промислової палати України від 18.12.2014 № 44.

Таким чином, обов'язковою підставою для зменшення або звільнення наймача від сплати орендної плати під час карантину, на думку Фонду державного майна України, є наявність сертифікату Торгово-промислової палати про наявність форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

Але не хочеться закінчувати на печальному і є бажання привернути увагу на позитивну практику з цього питання, що була реалізована Київською міською радою. Так Київська міська рада своїм посилаючись на введення обмежувальних заходів щодо запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, з метою зменшення фінансового навантаження на орендарів майна територіальної громади міста Києва тимчасово, з моменту набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2020 р. № 211 до 31 липня 2020 року встановила знижку у розмірі 50 відсотків на оренду комунального майна, а у разі неможливості використання об'єкту оренди, за умови попередження орендодавцю та підприємству-балансоутримувачу, встановлено розмір плати за користування майном територіальної громади міста Києва – 1 гривня.

Підсумовуючи вищевикладене, орендар, господарська діяльність якого з використанням орендованого приміщення була обмежена, має небагато варіантів дій з мінімізації витрат на оренду, особливо у випадку оренди в державному секторі економіки, враховуючи відсутність чіткого регулювання цього питання з боку органів, що реалізують державну політику в цій сфері.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]// Відомості Верховної Ради України 18.12.2016. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page> (дата звернення 30.11.2020)

2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV [Електронний ресурс]. *Відомості Верховної ради України*, Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/436-15> (дата звернення 30.11.2020)

3. Закон України «Про Торгово-промислові палати в Україні». *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 1998, № 13, ст. 52.

4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)» від 30.03.2020 № 540-IX. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/540-20#Text>

5. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 березня 2020 р. № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/211-2020>

6. Рішення Київської міської ради від 26 березня 2020 року № 903/9073 «Про деякі питання нарахування орендної плати за користування майном територіальної громади міста Києва». Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/npa/pro_deyaki_pitannya_narakhuvannya_orendno_plati_za_koristuvannya_maynom_teritorialno_gromadi_mista_kiyeva_plati_za_pravo_timchasovogo_koristuvannya_mistsyami_scho_perebuva_yut_u_komunalniy_vlasnosti_teritorialno_gromadi_mista_kiyeva_dlya_rozmischen/f0kvwks3ms_903-9073/.

НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Ільків О. В.

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука
м. Рівне, Україна*

На сьогодні, набувальна давність є підставою набуття права власності на рухоме і нерухоме майно за наявності обставин, передбачених цивільним законодавством, зокрема Цивільним кодексом України [1] (далі ЦК України). Всі особливості, пов'язані з правовим режимом речі, на яку набувається право власності, залежать від того, чи належить вона до рухомого чи нерухомого майна. Умови набуття власності на таке майно зводяться до добросовісності, відкритого та мирного владарювання. Звичайно, що правові наслідки має строк володіння цим майном.

Однак виникає питання щодо правової природи відносин, об'єктом яких є річ, що перебуває у володінні суб'єкта набувальних прав. Якщо річ належить до нерухомості, вона повинна бути зареєстрована за