

2. 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): Закон України №540-IX від 30 березня 2020 року: Дата оновлення: 02.04.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/540-20> (дата звернення 08.04.2020).

3. Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2: Постанова КМУ від 11.03.2020 року №211: дата оновлення 04.04.2020. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/211-2020-%D0%BF>: (дата звернення 08.04.2020).

4. Про переведення єдиної державної системи цивільного захисту у режим надзвичайної ситуації: Розпорядження КМУ від 25.03.2020 року №338-р: дата оновлення 025.03.2020. URL <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-perevedennya-yedinoyi-derzhavnoyi-sistemi-civilnogo-zahistu-u-rezhim-nadzvichajnoyi-situaciyi-338250320>: (дата звернення 08.04.2020).

5. Проект Закону України про внесення зміни до розділу XI «Перехідні положення» Кримінального процесуального кодексу України щодо особливостей судового контролю за дотриманням прав, свобод та інтересів осіб у кримінальному провадженні та розгляду окремих питань під час судового провадження на період карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) (реєстр. № 3276), поданий народним депутатом України Монастирським Д.А. та іншими народними депутатами України від 30.03.2020; URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/542-20>.

*Писаренко Марина Олександрівна,  
аспірантка кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

## **ОКРЕМІ ПИТАННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ НЕРУХОМИМ КОМУНАЛЬНИМ МАЙНОМ В УМОВАХ ЗАХИСТУ НАСЕЛЕННЯ ВІД ІНФЕКЦІЙНИХ ХВОРОБ (COVID-19)**

Передача об'єктів в оренду здійснюється на платній основі, оскільки проведення оренди пов'язане з формуванням грошових потоків, які мають розподілятися між суб'єктами орендних відносин. Так як в умовах ринкової економіки використання майна в процесі підприємницької діяльності передбачає проведення амортизації основних фондів, одержання прибутків, формування ресурсів для їх відновлення або викупу, то розрахунок оплати за використання об'єктів орендарем має важливе значення. Така плата відображає відносини між орендарем і орендодавцем щодо розподілу між ними грошових потоків, пов'язаних з використанням об'єктів оренди.

Орендна плата – це кошти, що виплачуються орендарем орендодавцю за користування об'єктом оренди.

Відповідно до ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, визначені договором, орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків провадження господарської діяльності.[1]

Однак, як бути під час непередбачуваних подій, які тягнуть за собою припинення або часткове зупинення господарської діяльності в орендованих приміщеннях?

Так, відповідно до статті 29 Закону України «Про захист населення від інфекційних хвороб» [2], 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» [3] з 12 березня 2020 р. до 24 квітня 2020 р. встановлено на всій території України карантин, та «...заборонено роботу суб'єктів господарювання, яка передбачає приймання відвідувачів, зокрема закладів громадського харчування (ресторанів, кафе тощо), торговельно-розважальних центрів, інших закладів розважальної діяльності, фітнес-центрів, закладів культури, торговельного і побутового обслуговування населення, крім: торгівлі продуктами харчування, паливом, деталями та приладами....».

Таким чином перед підприємцями постають проблеми орендної плати: в більшості випадках товар закуплений перед сезоном і не розпроданий, перевести продаж у он-лайн так швидко не виходить та й «розкрутити» он-лайн продажі не так легко, а працювати не можна під загрозою штрафу.

Можливим варіантом є звернення до поняття та ситуації «форс-мажор».

Форс-мажор – це надзвичайні та невідворотні обставини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору.

Для визнання певної обставини форс-мажором необхідно врахувати, щоб, по-перше, вона була надзвичайною і не підвладною волі сторін договору, по-друге, непередбачуваною, тобто, її виникнення не могло бути передбачено під час укладення відповідного договору або до настання терміну виконання конкретного зобов'язання, по-третє, неминучою і, по-четверте, треба встановити причинно-наслідковий зв'язок між такою обставиною і неспроможністю сторони договору виконати свої конкретні зобов'язання.

Факт виникнення, тривалість і припинення форс-мажорних обставин повинен підтверджуватися уповноваженим органом шляхом видачі відповідного сертифіката. В Україні уповноваженим органом є Торгово-

промислова палата України та уповноважені нею регіональні торгово-промислові палати.

Так, 17 березня 2020 р. були внесені зміни до Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» [4], згідно з якими форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) визначено карантин, встановленого Кабінетом Міністрів України.

Тому для підприємця важливим є зміст підписаного договору оренди в частині його дії при настанні Форс-мажора або «обставин непереборної сили».

В даному випадку, направляється лист своєму орендодавцю, в якому обґрунтовується чому орендар не можете виконати зобов'язання (наприклад не можете користуватися орендованим майном) з посиланням на постанову кабінету Міністрів України, рішення інших органів, що забороняє дану підприємницьку діяльність на час карантину та прикладається сертифікат про форс-мажор, виданий Торгово-промисловою палатою.

Однак, виникає питання, якщо орендар не здійснює господарську діяльність, але використовує (повністю або частково) орендовані приміщення для зберігання обладнання, його обслуговування, зберігання товару тощо при цьому не отримуючи прибуток від господарської діяльності. В даному випадку ч. 6 ст. 762 ЦК України говорить про те, що наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. А тому підстав для звільнення від орендної плати не має.

Що стосується комунального майна, то на прикладі міста Одеси варто зазначити, що рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 99 від 26.03.2020 р. «Про підтримку суб'єктів господарювання у сфері розміщення зовнішньої реклами на період здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» [5] протягом дії карантину та режиму надзвичайної ситуації суб'єкти господарювання, які змушені припинити свою діяльність, звільняються від плати за розміщення відповідної реклами на торговельних точках (вивісок). Оператори рекламного ринку звільняються від плати за об'єкти (борди, сітілайти і т.д.), на яких розміщується соціальна реклама або не розміщується реклама взагалі.

Рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради №95 від 26.03.2020 р. «Про підтримку суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність у тимчасових спорудах та елементах вуличної торгівлі, на період здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» [6], суб'єкти господарювання, які змушені зупинити свою роботу на

період дії карантину та режиму надзвичайної ситуації, звільняються від плати за тимчасове користування місцями для розміщення тимчасових споруд та елементів вуличної торгівлі (оренда твердого покриття), що перебувають у комунальній власності територіальної громади Одеси.

Однак, питання орендної плати підприємцями-орендарями за приміщення об'єктів комунальної власності на теперішній час знаходиться на рівні описаної вище законодавчої ситуації з форс-мажором.

Окремих рішень з цього приводу виконкомом міської ради не приймалося, мабуть з урахуванням проблематичного застосування (отримання доказової бази) положень ст. 762 ЦК України. То ж маємо лише надію, що дані питання будуть яким-небудь чином урегульовані шляхом прийняття відповідного (нормативного) акту.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-IX>
2. Про захист населення від інфекційних хвороб: Закон України від 06.04.2000р. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1645-14>
3. Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 р. №211. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/211-2020-%D0%BF>
4. Про торгово-промислові палати в Україні : Закон України від 02.12.1997 р.Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/530-вр>
5. Про підтримку суб'єктів господарювання у сфері розміщення зовнішньої реклами на період здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2: рішення виконавчого комітету Одеської міської ради № 99 від 26.03.2020 р. Режим доступу: <https://omr.gov.ua/ua/acts/committee/178709/>
6. Про підтримку суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність у тимчасових спорудах та елементах вуличної торгівлі, на період здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2: рішення виконавчого комітету Одеської міської ради №95 від 26.03.2020 р. Режим доступу: <https://omr.gov.ua/ua/acts/committee/178711/>