

більш уважним, тому що форс-мажор не використовується автоматично, як наприклад в Україні, а впливає із умов, вказаних у договорі.[3]

На підставі проведеного дослідження, було встановлено, що форс-мажор не звільняє від виконання зобов'язань за договором, а лише від відповідальності за їх невиконання. Підтвердження форс-мажору надає Торгово-промислова палата сертифікатом. Проте 28 лютого 2022 року, з початком військової агресії РФ проти України, був опублікований лист ТПП, який на період воєнного стану можна використовувати як офіційне підтвердження форс-мажору. Наразі потрібно враховувати, що існування листа ТПП хоч і є офіційним підтвердженням форс-мажору, але не може бути підставою для звільнення від відповідальності в усіх випадках порушення зобов'язань.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
2. Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні» № 671/97-ВР від 02 грудня 1997 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-вр#Text>
3. На що варто звернути увагу при складанні «forcemajeureclause» в англійських комерційних контрактах URL: <http://surl.li/dqqqr>.
4. Офіційний лист ТПП України щодо засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) від 28.02.2022р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/MUS36779?an=ul-1>
5. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

Войтова Катерина Русланівна

*студентка 3-го курсу судово-адміністративного факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»*

Науковий керівник: *к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського
права і процесу Зятіна Д. В.*

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Зазначена тема є дуже актуальною в наш час, в особливості для наших юристів і звичайних громадян, щоб володіти відповідними елементарними знаннями в сферах комерційного, господарського і

приватного права. З початком повномасштабного вторгнення РФ на територію України близько 5 млн українців були змушені покинути свої домівки та перебратися за кордон або до більш безпечних територій України. Не стали виключенням також і представники бізнесу. Так, зважаючи на те, що сьогодні надзвичайно важливо зберегти виробничий потенціал та продовжувати ефективно функціонувати для забезпечення потреб держави та громадян, а також підтримувати економіку країни, незважаючи на обставини часу, що склалися, більша частина представників бізнесу почала процедуру релокації або пошуку нових офісних чи складських приміщень. Через це абсолютно природним стало те, що з'явилось збільшення попиту на комерційну нерухомість.

Для початку, щоб поступово розкрити тему, потрібно згадати, що собою являють нерухоме майно та комерційна нерухомість, їх види, розібрати купівлю-продаж комерційної нерухомості, а потім плавно розпочати перехід до актуальної частини функціонування всього переліченого з особливостями та змінами через воєнний стан в країні.

Частина 2 статті 331 ЦК України виділяє наступні види нерухомого майна: «житлові будинки, будівлі, споруди...» тощо [2, с. 25]. Сама по собі нерухомість являє собою важливий складник національного багатства, адже його частка у світовому масштабі становить близько 50%. Цей ринок у системі національної економіки має такі функції як: соціальні, інвестиційні, технологічні, а також виконує ряд інших покладених на нього завдань. За допомогою ринкових відносин та державного регулювання забезпечується створення нових об'єктів нерухомого майна, інвестування коштів у нерухомість та передача права власності на вищезгадане майно, тобто досить сприятливих для країни умов.

Комерційна нерухомість – це є приміщення або окремі будівлі, що не належать до житлового фонду, а використовуються для ведення бізнесу[6]. Комерційна нерухомість складається з наступних видів: – нерухомість для роздрібної торгівлі; – офісна нерухомість; – об'єкти громадського харчування; – сховища для зберігання та сортування; – індустріальна нерухомість; – готельно-оздоровча сфера; – сфера послуг; – АЗС, СТО, гаражі, автомийки; – майнові комплекси тощо [4, с. 16].

Після початку широкомасштабної військової агресії РФ проти України дію реєстрів, які знаходяться у Міністерстві юстиції України,

було призупинено з міркувань безпеки та захисту інформації. Досить часто можна зіткнутися з проблемою щодо відсутності або закритості на державних сайтах необхідних даних, що були у вільному доступі, але це є вимушені заходи з боку держави. Тільки з часом було відновлено деталізацію нотаріальної діяльності та функціонування єдиних і державних реєстрів в умовах воєнного стану, а також було відновлено доступ до частини реєстрів на підконтрольній території України. Наступним кроком стала уніфікація реквізитів надання нотаріальних послуг, особливо посвідчення угод з нерухомим майном, а також Державного реєстру прав на нерухоме майно та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, з метою більш-менш нормального відновлення функціонування ринку нерухомості та її права державної реєстрації для бізнесу [1].

Без повноцінного функціонування реєстрів проведення операцій купівлі-продажу нерухомого майна на території України з дотриманням всіх законодавчо визначених вимог наразі не є можливим. Ми можемо звертатися до Постанови Кабінету Міністрів № 209 від 6 березня 2022 року, яка уточнює деталі ведення процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно. Основною метою цього акта є забезпечення в умовах воєнного стану захисту прав держави, фізичних та юридичних осіб стосовно державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Концепція і головна мета постанови полягають у тому, щоб забезпечити баланс між потребою захисту відомостей реєстрів від несанкціонованої зміни та потребу проведення в умовах війни нагальних реєстраційних дій.

У постанові зазначено, що є можливість змінювати коло суб'єктів, які мають право проводити державну реєстрацію, а також посвідчувати угоди про купівлю-продаж нерухомості зможуть лише **нотаріуси з чистою репутацією**. Міністерство Юстиції (далі Мін'юст) сформував перелік останніх, його можна переглянути на офіційному сайті установи. З часом список на державній платформі будуть поступово оновлювати.

Нотаріуси стверджують, що рішення відновити ринок нерухомості на третій місяць війни в Україні було вкрай вдалим рішенням, через обставини, які склалися через сформовану невизначеність у робо-

ті з посвідчуванням довіреностей, подання відомостей до державних реєстрів (змінено строки), загроза втрати або вилучення спеціальних бланків тощо. Про особливості вчинення нотаріальних дій в умовах воєнного стану можна розповідати дуже багато, але нас цікавить інше направлення. Підсумовуючи, зараз ринок перебуває у фазі повільного, але поступового відновлення.

На теперішній час заборонені купівля-продаж квартир чи комерційної нерухомості на тимчасово окупованих територіях, у цих областях реєстри закриті, свою роботу вони відновлять після того, як перейдуть під контроль нашої держави. До таких областей відносяться: Донецька область, АР Крим, непідконтрольні Україні райони Харківщини, Херсонщини, Миколаївщини, Запорізької області. У регіонах, що ближче розташовані до бойових дій будуть встановлюватись обмеження, Мін'юст зніматиме їх поступово залежно від ситуації, що складатиметься. Не обійшлося і без територіального обмеження, тепер щоб оформити угоду щодо купівлі-продажу нерухомого майна, її можна буде здійснити лише на території області, де розташоване це майно[5].

Відтепер такі функції можуть здійснювати виключно державні реєстратори та посадові особи Мін'юсту, його територіальних органів, які включені до затвердженого Мін'юстом переліку державних реєстраторів та посадових осіб. Таким особам в умовах воєнного стану надається повний доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Крім того, передбачається, що перелік може містити обмеження (умови) проведення (прийняття) державними реєстраторами, посадовими особами реєстраційних дій (рішень про державну реєстрацію прав). На період воєнного часу державна реєстрація може проводитись без прив'язки до територіальної приналежності нерухомого майна, крім тих випадків, якщо відповідні обмеження (умови) не передбачено переліком. Тобто, державна реєстрація нерухомого майна не залежить від місцезнаходження такого майна, а отже його реєстрацію можливо буде здійснити з будь-якої точки України. При цьому, відповідно до постанови, Мін'юст має розробити відповідні нормативно-правові акти та забезпечити технічні питання реалізації постанови [3].

Таким чином, незважаючи на суттєві складнощі, які склалися в країні через війну з РФ та відклали свій відбиток на всіх сферах життя українців, правова та економічні складові продовжують свою

роботу і не мають змоги зупинятися. Операції у сфері нерухомості, хоча й не масово, але продовжують проводити. Бізнес крок за кроком поновлює свою роботу. Урядом України було внесено зміни щодо реєстрації нерухомого майна для забезпечення належного функціонування ринку комерційної нерухомості. В умовах воєнного стану законодавство для бізнесу змінюється щодня. Усе зазначене вище підтверджує, що наша держава буде функціонувати і надалі, навіть при самих несприятливих умовах. Перемога за нами.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Гришанова Н. Відновлення функціонування ринку нерухомості в умовах воєнного стану: Мін'юст пояснив особливості. URL: <https://jurliga.ligazakon.net>
2. Грузинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 2. С. 23-28.
3. Кузьменко А., Р. Рубаник. Купля-продаж нерухомості во время войны: возможно, но стоит ли. URL: <https://www.epravda.com.ua>
4. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. Одеса: Лерадрук, 2013. 272 с.
5. Українцям дозволили купувати та продавати житло : які обмеження діють у період воєнного стану. URL: <https://fakty.com.ua>
6. Усе про комерційну нерухомість. URL: <https://riel.ua>

Волчанова Дар'я Денисівна, Кашуба Ірина Володимирівна
Студентки 4-го курсу факультету прокуратури та слідства
(кримінальної юстиції) Національного університету «Одеська
юридична академія»

Науковий керівник: к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського
права і процесу Згама А. О.

ОПОДАТКУВАННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

У зв'язку зі злочинною військовою агресією Російської Федерації проти України виникла нагальна потреба в активізації розвитку українського бізнесу. Для того, щоб система оподаткування була ефективною – вона повинна бути сприятливою та спрощеною для усіх суб'єктів господарювання.