



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Інформаційний лист «Щодо сплати нотаріусами (конторами) орендних платежів у період дії карантину на території України»

Які кроки потрібно зробити, щоб мінімізувати збитки, отримані внаслідок епідемії коронавірусу нотаріусам, які працюють в орендованих приміщеннях?

Форс-мажор (обставини непереборної сили) – це надзвичайні та невідворотні обставини, що об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору та/або обов'язків згідно з законодавчими та іншими нормативними актами.

Перелік таких обставин визначається законом. Наприклад: збройні конфлікти, військові дії, акти тероризму, революція, аварія, тривалі перерви в роботі транспорту, встановлені державними органами влади, заборона (обмеження) експорту/імпорту, стихійні лиха.

17 березня 2020 року парламентом прийнято Закон України № 530-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення і поширення коронавірусної хвороби (COVID-19)», яким карантин включено до переліку форс-мажорних обставин.

Це означає, що з 12 березня 2020 року в Україні настали форс-мажорні обставини. **Як це може допомогти мінімізувати збитки нотаріусів?**

Адже зобов'язання між орендодавцями приміщень та орендарями (приватними нотаріусами та державними нотаріальними конторами) залишаються, а за їх невиконання договорами або законом передбачена відповідальність.

Пам'ятайте, що **форс-мажор (обставини непереборної сили) не знімає з вас обов'язку виконати взяті на себе зобов'язання, а звільняє від штрафних санкцій**, передбачених за прострочення їх виконання або дозволяє виконати їх після закінчення дії форс-мажорних обставин.

Що потрібно робити, щоб урегулювати ситуацію?

Крок 1

Перегляньте розділи договорів оренди приміщень про форс-мажор та визначте, яким чином форс-мажор впливає на невиконання зобов'язань саме за вашим договором.

- Зазвичай у разі настання форс-мажорних обставин сторони договору:
- звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань;
 - мають змогу відкласти виконання зобов'язань на строк дії форс-мажорних обставин;
 - вправі достроково розірвати договір без сплати штрафних санкцій.
- Якщо в договорі не прописані випадки настання форс-мажорних обставин, або прописані не в повному обсязі, то:

Крок 2

Зберіть нормативну базу.

Вам знадобляться:

- 1) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення і поширення коронавірусної хвороби (COVID-19)», а саме п. 7.
- 2) Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні», а саме ст. 14¹.
- 3) Постанова КМУ від 11 березня 2020 року №211 «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19».
- 3) Цивільний кодекс України, ст. 617.
- 4) Законодавчі документи органів місцевої влади.

Крок 3

Складіть перелік наявних зобов'язань, які ви не можете виконати через введення карантину.

Крок 4

Вступіть в переговорний процес з контрагентом, повідомивши про неможливість виконання зобов'язань у зв'язку з настанням форс-мажорних обставин.

Важливу роль у цьому відіграє повідомлення про такі обставини свого контрагента. В іншому випадку право посилатися на форс-мажорні обставини може бути втрачено.

Обов'язково направляйте такі повідомлення письмово і зберігайте докази направлення – це ваші докази на випадок судового оскарження.

Але цього не достатньо!

Незважаючи на те, що карантин визнано форс-мажором, на підтвердження цього факту необхідно надати контрагенту **сертифікат ТПП (торгово-промислової палати)**.

Крок 5

Зверніться до ТПП України або до відповідних регіональних торгово-промислових палат із заявою про отримання сертифікату щодо форс-мажорних обставин.

Форми заяв можна знайти на сайті ТПП за посиланням: <https://ucci.org.ua/zaiavi-pro-zasvidchiennia-fors-mazhornikh-obstavin>.

Заява підписується приватним нотаріусом або завідуючим державної нотаріальної контори та скріплюється печаткою.

Заява фізичної особи подається за її підписом особисто або довіреною особою.

Важливо! Сертифікат потрібно отримувати на кожен окремий договір чи кожне окреме зобов'язання.

Звертаємо увагу, що отримати сертифікат ТПП можна не на будь-яке зобов'язання, а лише у разі наявності і належного обґрунтуванням причинно-наслідкового зв'язку між введенням карантину та неможливістю виконання певного зобов'язання.

Сам по собі факт встановлення карантину не є безумовною підставою вважати, що для сторони за договором настала форс-мажорна обставина.

Сторона договору має довести як наявність такої обставини, так і те, що неможливість виконання зобов'язання виникла саме внаслідок форс-мажору.

Наприклад: відстрочення оплати орендних платежів через неможливість потрапити в офіс як громадянам, так і самому нотаріусу внаслідок введення карантину, а також зупинки роботи метро та регламентації роботи наземного громадського транспорту.

Сертифікат видається протягом 7 днів з дня подачі заяви суб'єктом господарювання та протягом 21 дня з дня подачі заяви фізичної особи.

За отримання сертифікату справляється плата, крім суб'єктів малого підприємництва, які його отримують безкоштовно.

З тарифами ви можете ознайомитись за посиланням: <https://ucci.org.ua/media/filemanager/law-tarifs.pdf>.

Зауважуємо, що зазначені тарифи можуть бути вищими у разі:

– термінового розгляду заяви (до тарифу застосовується коефіцієнт «2»);

– перекладу іноземною мовою (до тарифу застосовується коефіцієнт «3»);

– переклад іноземною мовою при терміновому розгляді (застосовується коефіцієнт «5»).

Підставою відмови у розгляді заяви може стати неподання або подання не всіх передбачених додатків або несплата послуг ТПП.

Якщо ТПП відмовила у видачі сертифікату про настання форс-мажорних обставин, ви можете повернути сплачені кошти, звернувшись з відповідною заявою.

Водночас не варто зволікати й очікувати потенційних негативних наслідків від контрагента, адже до будь-яких договорів можуть бути внесені зміни, якими може бути погоджено виконання зобов'язань на нових умовах.

**Відділ методичного забезпечення
та інформаційно-аналітичної роботи
Нотаріальної палати України**

24.03.2020