



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____

На № _____ від _____

Регіональні відділення Фонду державного майна України

*Щодо Закону України
від 04 грудня 2020 року № 1071-IX*

З метою координації дій регіональних відділень Фонду державного майна України (далі – Фонд) інформуємо, що 10.12.2020 набрав чинності Закон України від 04 грудня 2020 року № 1071-IX «Про соціальну підтримку застрахованих осіб та суб'єктів господарювання на період здійснення обмежувальних протиепідемічних заходів, запроваджених з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» (далі – Закон).

Відповідно до підпункту 6 пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону пункт 2 розділу II «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» доповнено підпунктами 5 та 6 такого змісту:

«5) для суб'єктів господарювання, діяльність яких була заборонена/обмежена на період встановлення карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), строки дії договорів оренди державного та комунального майна, які закінчуються у цей період, продовжуються на період карантину та обмежувальних заходів, а також протягом одного місяця з дня його/їх закінчення;

6) суб'єктам господарювання, діяльність яких була заборонена у цей період, не нараховується та ними не сплачується орендна плата за договорами оренди державного або комунального майна.».

За результатами аналізу положень Закону Фонд повідомляє.

Підпунктом 5 передбачена можливість орендарів, діяльність яких була заборонена/обмежена на період встановлення карантину або обмежувальних заходів, продовжувати договір оренди на період дії карантину (обмежувальних заходів) та ще на один місяць після його/їх закінчення.

Таким чином, принциповою новелою Закону в частині продовження договору оренди є встановлення його строку – до дати припинення карантину плюс один місяць.

Таким чином, цей підпункт Закону має бути реалізований на підставі заяв орендарів, чії договори закінчуються в період дії карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), які орендарі подають на підставі частин 8 і 9 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду). У заяві, окрім інформації, передбаченої законодавством про оренду, заявник, який бажає скористатися правом, передбаченим підпунктом 5 пункту 2 розділу II «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» від 17 березня 2020 року № 530-ІХ (далі – спеціальні положення Закону про COVID), зазначає про те, що діяльність заявника була заборонена або обмежена на період встановлення карантину, і що внаслідок цього заявник просить продовжити його договір на строк, що дорівнює періоду карантину та обмежувальних заходів, а також протягом одного місяця з дня його/їх закінчення.

У такому разі разом із заявою про продовження договору заявник подає докази, які свідчать про те, що заявник на дату подання звернення не здійснював (або здійснював лише частково) діяльність на орендованому об'єкті внаслідок запроваджених заборон або обмежень. Такими доказами має бути довідка балансоутримувача про те, що з моменту укладення договору заявник не допускав нецільового використання приміщень за договором, і що під час дії карантину заявник не здійснював (або здійснював лише частково) діяльність за цільовим призначенням, передбаченим договором. У разі наявності такої довідки, а також за умови, що на відповідний вид діяльності поширюються заборони або обмеження, пов'язані з карантинном або обмежувальними заходами, орендодавець приймає рішення про задоволення заяви орендаря про продовження договору на строк, що дорівнює періоду карантину та обмежувальних заходів, а також протягом одного місяця з дня його/їх закінчення.

Якщо відповідно до Закону договір, стосовно якого подана заява, підлягає продовженню на аукціоні, заявник зберігає своє переважне право на проведення такого договору за результатами аукціону.

При цьому зауважуємо, що вимоги Закону про оренду в частині проведення оцінки Законом не скасовуються. У такому випадку ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди за договором оренди, який підлягає продовженню на аукціоні, визначається на замовлення балансоутримувача.

Якщо заявник не просить застосувати до нього спеціальні положення Закону про COVID, договір заявника продовжується на строк, який визначається відповідно до норм Закону про оренду.

Стосовно застосування **підпункту 6** зауважуємо, що його редакція дещо відрізняється від редакції пункту 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України, який передбачає, зокрема, звільнення від орендної плати у випадку «...коли майно не могло використовуватися в підприємницькій діяльності наймача в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони».

Положення пункту 14 Прикінцевих та перехідних положень Цивільного кодексу України	Положення підпункту 6 пункт 2 розділу II Закону України від 04 грудня 2020 року № 1071-IX
14. Установити, що з моменту встановлення карантину, введеного Постановою Кабінету Міністрів України "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" від 11 березня 2020 року № 211 (із наступними змінами і доповненнями), і до його відміни (скасування) в установленому законом порядку, плата за користування нерухомим майном (його частиною) підлягає зменшенню за вимогою наймача, який здійснює підприємницьку діяльність з використанням цього майна, впродовж усього часу, <u>коли майно не могло використовуватися в підприємницькій діяльності наймача в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.</u>	б) суб'єктам господарювання, <u>діяльність яких була заборонена</u> у цей період, не нараховується та ними не сплачується орендна плата за договорами оренди державного або комунального майна.

Так, положення пункту 14 Прикінцевих та перехідних положень Цивільного кодексу України передбачають зменшення орендної плати у випадку неможливості використання орендованого майна в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.

У свою чергу Закон про COVID не визначає умовою звільнення від орендної плати факт неможливості використання орендованого майна, а лише факт заборони діяльності певного виду суб'єктам господарювання.

Звертаємо увагу, що звільненню від орендної плати підлягають лише ті орендарі, діяльність яких була саме заборонена, а не обмежена.

У разі надходження заяв від орендарів на звільнення від орендної плати відповідно до підпункту 6 пункт 2 розділу II Закону (не нараховується та ними не сплачується орендна плата суб'єктам господарювання, діяльність яких була заборонена у період карантину) необхідно встановити, чи поширюються заборони, встановлені Кабінетом Міністрів України, на вид діяльності орендаря, що ним здійснюється на орендованому майні відповідно до визначеного договором оренди цільового призначення такого майна.

Такими доказами також має бути довідка балансоутримувача про те, що з початку дії карантину заявник не допускав нецільового використання приміщень за договором, і що з моменту укладення договору заявник не здійснював діяльність за цільовим призначенням, передбаченим договором.

Окремо інформуємо, що Фондом розроблено проект Закону України «Про захист прав орендарів державного і комунального майна на період здійснення обмежувальних протиепідемічних заходів, запроваджених з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2».

Мета законопроекту полягає у наданні орендарям, які користуються орендними пільгами у зв'язку із запровадженням карантину, можливості збереження цих пільг на період після закінчення договору оренди, але не довше ніж протягом визначеного періоду після припинення карантину. У зв'язку з цим пропонується звільнити таких орендарів на цей період від вимоги про продовження договорів на аукціонах і від певних інших вимог, які, на думку Фонду, є невиправдано обтяжливими для цієї категорії орендарів під час карантину.

Проект закону опубліковано на сайті Фонду в розділі Діяльність – Оренда – Перспективне законодавство.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Леонід АНТОНЕНКО