



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 деяких питань реалізації Закону України
«Про внесення змін до Закону України
«Про Державний бюджет України на 2020 рік»*

Регіональним відділенням Фонду державного майна України листом Фонду від 07.04.2020 № 10-16-6964 було надано роз'яснення щодо нарахування орендної плати на період дії карантину. Це роз'яснення наразі втратило актуальність у зв'язку з тим, що пункт 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України, який було покладено в основу роз'яснення, був змінений Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» від 13 квітня 2020 року № 553-ІХ. Зазначений Закон набрав чинності 18 квітня 2020 року.

Таким чином, цим листом Фонд державного майна України надає нове роз'яснення щодо порядку застосування звільнення орендарів державного майна від сплати орендної плати у зв'язку із набранням чинності Закону №553-ІХ для керівництва в роботі.

Відповідно до зміненої редакції пункту 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України *«на час дії відповідних обмежувальних карантинних заходів, запроваджених Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної 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 с 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»*.

До заходів, запроваджених суб'єктами владних повноважень, якими забороняються певні види господарської діяльності з використанням орендованого майна відносяться заходи, що визначені постановою Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2»

УВ Фонд державного майна
України

10-16-8306 від 30.04.2020

арк.4



від 11 березня 2020 року № 211, із змінами і доповненнями (далі – Постанова № 211). Зокрема, Постановою № 211, серед іншого, забороняється:

- відвідування закладів освіти її здобувачами;
- проведення всіх масових (культурних, розважальних, спортивних, соціальних, релігійних, рекламних та інших) заходів, крім заходів, необхідних для забезпечення роботи органів державної влади та органів місцевого самоврядування, індивідуальних тренувальних занять (біг, хода, їзда на велосипеді, рух на активних візках спортсменів з інвалідністю) спортсменів штатних команд національних збірних команд України з олімпійських, неолімпійських, національних видів спорту та видів спорту осіб з інвалідністю, за умови забезпечення учасників засобами індивідуального захисту, зокрема респіраторами або захисними масками, у тому числі виготовленими самостійно, а також дотримання відповідних санітарних та протиепідемічних заходів;
- 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 приладдям для транспортних засобів та сільськогосподарської техніки, засобами гігієни, лікарськими засобами та медичними виробами, технічними та іншими засобами реабілітації, ветеринарними препаратами, кормами, пестицидами та агрохімікатами, насінням і садивним матеріалом, добовим молодняком свійської птиці, засобами зв'язку та телекомунікацій, в тому числі мобільними телефонами, смартфонами, планшетами, ноутбуками та іншими товарами, що відтворюють та передають інформацію, за умови забезпечення персоналу (зокрема захист обличчя та очей) та відвідувачів засобами індивідуального захисту, зокрема респіраторами або захисними масками, у тому числі виготовленими самостійно, перебування в приміщенні не більше одного відвідувача на 10 кв. метрів торговельної площі, а також дотримання інших санітарних та протиепідемічних заходів;
 - провадження діяльності з надання фінансових послуг, діяльності фінансових установ і діяльності з інкасації та перевезення валютних цінностей, а також медичної практики, діяльності з виготовлення технічних та інших засобів реабілітації, ветеринарної практики, діяльності автозаправних комплексів, діяльності з продажу, надання в оренду, технічного обслуговування та ремонту транспортних засобів, періодичних випробувань автотранспортних засобів на предмет дорожньої безпеки, сертифікації транспортних засобів, їх частин та обладнання, технічного обслуговування реєстраторів розрахункових операцій, діяльності з підключення споживачів до Інтернету, поповнення рахунків мобільного зв'язку, сплати комунальних послуг та послуг доступу до Інтернету, ремонту офісної та комп'ютерної техніки, устаткування, приладдя, побутових виробів і предметів особистого вжитку, надання послуг хімчистки, поштової та

кур'єрської діяльності, будівельних робіт, робіт із збирання і заготівлі відходів, діяльності кваліфікованих надавачів електронних довірчих послуг за умови забезпечення персоналу (зокрема захист обличчя та очей) та відвідувачів засобами індивідуального захисту, зокрема респіраторами або захисними масками, у тому числі виготовленими самостійно, а також дотримання відповідних санітарних та протиепідемічних заходів;

- торговельної діяльності та діяльності з надання послуг громадського харчування із застосуванням адресної доставки замовлень за умови забезпечення персоналу (зокрема захист обличчя та очей) та відвідувачів засобами індивідуального захисту, зокрема респіраторами або захисними масками, у тому числі виготовленими самостійно, а також дотримання відповідних санітарних та протиепідемічних заходів;

- діяльності закладів розміщення, в яких проживають медичні працівники та особи в обсервації, а також інші особи відповідно до рішення Державної комісії з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій.

Таким чином, у випадку надходження заяв від орендарів на звільнення від орендної плати відповідно до частини шостої статті 762 Цивільного кодексу України (наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає) необхідно:

по-перше, встановити, чи поширюються заборони, встановлені Постановою, на вид діяльності орендаря, що ним здійснюється на орендованому майні відповідно до визначеного договором оренди цільового призначення такого майна; і

по-друге, отримати докази фактичного не здійснення орендарем забороненого виду діяльності на орендованому майні.

З метою отримання таких доказів орендодавцю разом із балансоутримувачем орендованого майна (або самостійно, якщо майно не має балансоутримувача або обліковується на балансі орендаря) належить здійснити комісійні обстеження об'єктів оренди відповідно до договорів з метою засвідчення того, що орендар не користується орендованим майном під час дії карантину, про що скласти акт (звіт).

При комісійному обстеженні об'єкту оренди необхідно зафіксувати факт того, що орендоване приміщення не використовується: об'єкт оренди зачинений в робочий час, всередині об'єкту не перебувають люди, не здійснюється ремонтні роботи тощо. Таке обстеження належить здійснити без попереднього повідомлення орендаря. Обстеження можуть бути здійснені за умови забезпечення членів комісій, сформованих орендодавцями і балансоутримувачами, засобами індивідуального захисту.

Звертаємо увагу, що серед незаборонених видів роботи суб'єктів господарювання є торговельна діяльність та діяльність з надання послуг громадського харчування із застосуванням адресної доставки замовлень за

умови забезпечення персоналу (зокрема захист обличчя та очей) та відвідувачів засобами індивідуального захисту, зокрема респіраторами або захисними масками, у тому числі виготовленими самостійно, а також дотримання відповідних санітарних та протиепідемічних заходів.

Окрім того, звільнення від орендної плати не застосовується до орендарів, вид діяльності яких за договором оренди хоча і підпадає під заборону, але фактично не здійснюється за обставин, за які орендар відповідає, зокрема, з причини здійснення орендарем на об'єкті оренди невід'ємних поліпшень, які станом на дату запровадження карантину не були завершені.

Заяви орендарів на зменшення розміру орендної плати відповідно до частини другої статті 286 Господарського кодексу України та частини четвертої статті 762 Цивільного кодексу України та на звільнення від орендної плати відповідно до частини шостої статті 762 Цивільного кодексу України можуть бути задоволені за умови затвердження Кабінетом Міністрів України постанови «Про деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину». Проєкт такої постанови пройшов ініційоване Фондом державного майна України громадське обговорення, текст проєкту оприлюднено на сайті Фонду за посиланням: <http://www.spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/civil-consultations-electronic/14641.html>

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО