



Марія СТЕПАНЕНКО,
юрист «ECOVIS Бондар та Бондар»

Закон vs реальність

ПИТАННЯ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В АВІАЦІЙНІЙ ГАЛУЗІ ПІД ЧАС ПАНДЕМІЇ COVID-19

авіаперевізників. Водночас через величезні збитки сплата орендної плати може стати справжнім тягарем для орендарів.

Встановлені законодавством пільги для орендарів

За таких реалій органи державної влади у межах своєї компетенції вжили ряд необхідних заходів для запобігання завданню збитків суб'єктам господарювання, в т.ч. підприємствам авіаційної галузі. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» №530-ІХ від 17.03.2020 р., на період карантину звільнені від сплати орендної плати орендарі державного та комунального нерухомого майна, господарська діяльність яких була заборонена. При цьому нарахування та стягнення неустойки (штрафів та пені) за не своєчасне здійснення платежів за житлово-комунальні послуги забороняється.

Орендарі нерухомого майна будь-якої форми власності, які не можуть здійснювати підприємницьку діяльність у повному обсязі через карантинні обмеження, сплачують лише комунальні платежі та компенсують інші витрати на утримання майна на підставі п. 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України. Орендна плата в такому разі законодавець

дозволяє не сплачувати орендарям, які заявили відповідну вимогу про це орендодавцеві.

Окрім того, положеннями Постанови КМУ №611 від 15 липня 2020 р. «Деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину» для різних категорій орендарів встановлено знижки та передбачено звільнення від сплати орендної плати за користування державним майном. Серед орендарів, котрі мають право на знижку, опинилися суб'єкти господарювання, які провадять діяльність в аеропортах, зокрема транспортні підприємства з перевезення пасажирів, користувачі офісних приміщень, власники кафе та торговельних об'єктів тощо. Встановлені урядом знижки варіюються від 50% до 75% нарахованої за договором орендної плати.

Проблеми при отриманні пільг орендарями

Здавалося б, з прийняттям згаданих нормативних актів майнове становище орендарів має полегшитись. Однак на практиці отримати обіцяні пільги не так легко. Балансоутримувачі майна (наприклад, аеропорти) або орендодавці (зазвичай регіональні відділення Фонду державного майна України) часто не визнають право орендарів на несплату орендної плати або отримання знижки.

Важливу роль у цьому питанні відіграє невідповідність цільового призначення орендованого майна за

договором нормам Постанови №611. Наприклад, КМУ встановив знижку у розмірі 50% орендної плати для орендарів державного нерухомого майна, що розміщують свої офіси в аеропортах. Відповідно до законодавства, термін «офісне приміщення» має широке тлумачення та означає будь-яке приміщення, де розміщується підприємство або його структурний підрозділ. При цьому самі договори оренди можуть містити відмінне цільове призначення майна, як то розміщення кас з продажу авіаквитків, розміщення службових приміщень тощо. По суті, такі приміщення також є офісними, чого договір оренди напряму не передбачає. На практиці це означає, що орендар сплачує орендну плату за ставкою, встановленою для офісів, однак надання знижки у такому випадку є спірним.

Неоднозначним є також порядок реалізації гарантованих державою пільг. Тривалий час залишалося незрозумілим, чи необхідно вносити зміни до договору оренди у зв'язку з застосуванням положень законодавства щодо зменшення розміру орендної плати. У певній мірі ця проблема була вирішена Верховним Судом, який зробив висновок, що нарахування орендної плати орендарям у встановлених Постановою КМУ №611 розмірах є державним регулюванням такої плати, тому отримання погодження щодо зменшення орендної плати, як і внесення змін до договору оренди цією постановою



УКРАЇНСЬКИЙ АВІАЦІЙНИЙ РИНОК ЗМОЖЕ ПОВЕРНУТИСЯ ДО ПОКАЗНИКІВ ПОПЕРЕДНІХ РОКІВ НЕ РАНІШЕ 2024 Р.

