



АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Головне науково-експертне управління

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.:255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

До реєстр. № 3334 від 14.04.2020
Народний депутат України
В. Кінзбурська

ВИСНОВОК

**на проект Закону України «Про внесення доповнень до
Цивільного кодексу України (щодо недопущення нарахування
штрафів і пені за прострочення платежів за договорами оренди житла у
період дії карантину, встановленого з метою запобігання поширенню
на території України коронавірусної хвороби)»**

У проекті пропонується доповнити розділ «Прикінцеві та перехідні положення» Цивільного кодексу України (далі – ЦК) новим пунктом 15, відповідно до якого в разі прострочення наймачем (піднаймачем) у період дії карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19) (далі – карантин), або/та у тридцятиденний період після його завершення плати, передбаченої договором найму (оренди) / піднайму (суборенди) житла, наймач (піднаймач) звільняється від обов’язків сплати за таке прострочення неустойки (штрафу, пені). Крім цього, пропонується заборонити розірвання у вказаний термін договорів найму (оренди) / піднайму (суборенди) житла на вимогу наймодавця з причини прострочення наймачем (піднаймачем) передбаченої таким договором плати, якщо за таким договором житло передано для проживання на строк у шість місяців або більше.

На думку суб’єкта права законодавчої ініціативи, прийняття проекту «дозволить посилити захист соціально вразливих верств населення у період карантину (а саме, людей, які не мають власного житла та змушені винаймати житло в оренду» (п. 5 пояснювальної записки до нього).

Головне управління, розглянувши законопроект, вважає за доцільне висловити щодо його змісту такі зауваження та пропозиції.

1. На наш погляд, внесення запропонованих проектом змін до розділу «Прикінцеві та перехідні положення» ЦК виглядає дискусійним, оскільки жодна з цих змін безпосередньо не стосується зупинення дії конкретних статей ЦК на період карантину та на певний строк після його закінчення або визначення особливостей їх застосування у цей період. Водночас звертаємо увагу на те, що тимчасові заборони щодо здійснення певних дій у сфері житлових відносин протягом строку карантину та 30 днів після його

завершення (зокрема, заборона примусового виселення з житла та примусового стягнення житла, що належить на праві приватної власності громадянам України під час примусового виконання рішень судів щодо стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги) передбачені у п. 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 30.03.2020 № 540-ІХ. Виходячи з цього, вказане питання, на нашу думку, було б юридично коректнішим вирішувати саме у цьому Законі.

2. У проекті пропонується заборонити розірвання договору найму (оренди) / піднайму (суборенди) житла на вимогу наймодавця у період дії карантину та протягом 30 днів після його завершення з причини прострочення наймачем (піднаймачем) передбаченої таким договором плати за умови передання житла для проживання *на шестимісячний або більший строк*. Проте вважаємо, що така заборона має стосуватися не лише договорів, які укладені на строк у шість місяців або більше, але й тих, які укладені на менший строк (наприклад, на 3 місяці).

3. Проект вимагає техніко-юридичного та редакційного доопрацювання. Зокрема, оскільки відмінності між ч. 1 та ч. 2 нового п. 15 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» ЦК полягають лише в тому, що у ч. 1 йдеться про договір найму (оренди) житла, а у ч. 2 – про договір піднайму (суборенди) житла, доцільним було б викладення відповідних положень в одній частині. Аналогічне за змістом зауваження стосується і ч. ч. 3 та 4 вказаного нового пункту, що дозволить також узгодити їх зміст (наприклад, у ч. 3 йдеться про розірвання договору на вимогу наймодавця, а у ч. 4 – ще й наймача, що не виглядає логічним). Крім цього, у назві проекту не враховано, що у зміни у ньому пропонується внести лише до одного розділу «Прикінцеві та перехідні положення» ЦК.

Керівник Головного управління

С. Тихонюк

Вик.: О. Куціпак



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: ТИХОНЮК СВІТЛАНА АНДРІЇВНА
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA104000000733B42008E588D01
Дійсний до: 27.05.2021 23:59:59

Апарат Верховної Ради України
№ 16/3-2020/86746 від 25.06.2020



120896