



*Мікічурова Ольга Володимирівна,*  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри господарського та транспортного  
права, юридичного факультету  
Інституту управління, технологій та права  
Державного університету інфраструктури  
та технологій,  
м. Київ, Україна

### **ОРЕНДНА ПЛАТА ДЛЯ ПІДПРИЄМЦІВ УКРАЇНИ У ПЕРІОД ПАНДЕМІЇ COVID-2019: ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

**Анотація.** *Стаття присвячена дослідженню правових основ звільнення підприємців України від сплати орендної плати за приміщення або надання їм знижки в її оплаті у період карантину і законодавчих обмежень на ведення підприємницької діяльності на території України у зв'язку з поширенням COVID-2019. В статті розглядається практика перегляду договорів оренди нерухомості у період надзвичайної ситуації, поняття форс мажору та правові підстави для звільнення від орендної плати або її зменшення в Україні та в світі в цей час; аналізується законодавство України у частині допомоги малому та середньому бізнесу через надання пільг, відстрочок та знижок на оплату оренди на час загальнодержавного карантину, розглядаються практичні приклади взаємодії орендарів та орендодавців у період обмежень.*

**Ключові слова:** пандемія COVID-2019, коронавірус, карантин, обмеження, бізнес, договір оренди, орендна плата, право України.

**Summary.** *The article is devoted to the research of legal bases of exemption of businessmen of Ukraine from payment of rent for the premises or granting them discounts in the period of quarantine and legislative restrictions on doing business in the territory of Ukraine due to the spread of COVID-2019. The article examines the practice of reviewing real estate leases in times of emergency, the notion of force majeure and the legal grounds for waiver or reduction in rent in Ukraine and in the world at this time; The legislation of Ukraine concerning assistance to small and medium-sized businesses is analyzed through the provision of privileges, deferrals and discounts for rent for the time of the national quarantine. The article also discusses practical examples of landlord-landlord interactions during a period of restrictions. The author notes that in addition to the Civil and Economic Codes, which define the terms and conditions of the conclusion and lease agreement, in Ukraine during the COVID-2019 pandemic, additional regulatory acts were adopted to regulate this issue, in particular: Law No. 530-IX and Law No. 540-IX, which provided legal grounds for tenants to obtain discounts on rent or to request their exemption. As a result, the author concludes that according to the legislation of Ukraine, if the tenant does not actually use the rented premises during the quarantine period and provides supporting documents, then he is exempted from paying the rent for the period of force majeure.*

**Keywords:** COVID-2019 pandemic, coronavirus, quarantine, restrictions, business, lease, rent, Ukrainian law.

**Постановка проблеми.** Пандемія коронавірусу у 2019/2020рр., безумовно, негативно відбилась майже на всіх сферах суспільного життя усіх країн світу. Найбільш постраждав від її наслідків малий та середній бізнес. Одним із важливих питань продовження нормального функціонування підприємств найбільш постраждалих сфер економіки є вирішення правових та організаційних питань призупинення діяльності підприємців у період прийняття обмежувальних заходів у зв'язку із поширенням коронавірусу. Тому з'ясування правових підстав та законодавчих основ надання підтримки бізнесу, в тому числі через звільнення його від орендної плати за приміщення у разі неможливості продовження його використання або надання знижки на оплату оренди при обмеженні використання приміщення є актуальним та важливим питанням, особливо для підприємств малого та середнього бізнесу. Адже, за оцінками деяких економістів, малий і середній бізнес в Україні приносить 55% валового внутрішнього продукту в економіку країни, зокрема частка малого бізнесу складає 16% ВВП.

**Метою дослідження** є з'ясування правових підстав для отримання пільг, знижок або звільнення від орендної плати представників бізнесу в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Через новизну даної теми в правовій доктрині ще не має її широкого висвітлення. Здебільшого темою орендної плати та дослідженням правових основ для її зміни в умовах поширення коронавірусу займаються юристи-практики, яким доводиться розбиратись і працювати з даним питання практично в умовах, що швидко змінюються. Так, опрацюванням даної теми займались: М. Бабенко, А. Буяджи, І. Палахова, М. Харенко, О. Григоров, О. Оніщенко та інші.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Через фактичну зупинку економіки після оголошення тотального карантину особливо постраждали малі і середні підприємства сфери послуг, непродовольчих товарів, пасажирські перевезення, кафе, ресторани, турфірми і т. д. У масштабах країни - це сотні тисяч компаній, які були змушені відправити у відпустку за свій рахунок або звільнити мільйони співробітників. За даними експрес-опитування в рамках проекту Unlimit Ukraine Європейської Бізнес Асоціації (ЄБА), 78% компаній скаржаться на втрату до 75% доходів. У такій ситуації останнім ударом, здатним зламати спину бізнесу, може стати все, що завгодно - податки, кредити, оренда. Карантин поставив малий і середній бізнес на межу виживання. Питання орендної плати в період карантину надзвичайно актуальне не тільки в Україні, а й в усьому світі. Встановлені обмежувальні заходи змусили ритейл і сферу обслуговування повністю переміститися онлайн, щоб остаточно не втратити бізнес.

У більшості країн це питання не стоїть так гостро в зв'язку з тим, що, на відміну від України, уряди компенсують бізнесу від 60% до 90% втрат, пов'язаних з карантинном, включаючи не тільки оренду, але і оплату праці та недоотримані доходи [1].

Навіть такі гіганти, як Adidas, Puma, Deichmann, H&M, повідомили про намір призупинити внесення орендної плати за приміщення магазинів, закритих в

Німеччині приблизно до 19 квітня 2020 року. Це й не дивно, адже магазини не працюють, а витрати на закупівлю товарів, оплату роботи персоналу, логістику залишаються.

В Німеччині був прийнятий закон, яким передбачено, що договір оренди приміщення не може бути розірваний тільки на підставі невнесення орендної плати у період з 01.04.2020 по 30.06.2020, за умови, що це пов'язано з наслідками пандемії Covid-19. Зв'язок між пандемією і неможливістю виконати зобов'язання повинен бути достовірним [2].

Щодо України ситуація наступна: введення надзвичайної ситуації саме по собі не є підставою для невиконання договірних зобов'язань за законодавством нашої держави. Такою підставою є форс мажор (непереборна сила), яка має місце з 17.03.2020г. з моменту прийняття Верховною Радою законопроекту № 3219, де вона включила введений Кабміном загальнонаціональний карантин до переліку об'єктивних форс-мажорних обставин, які можуть перешкоджати суб'єкту господарювання виконати ті чи інші домовленості і який вступив в силу з 18.03.2020г. Щодо оренди, то якщо в договорі з орендарем прописаний пункт про форс мажор, то необхідно слідувати йому. Якщо ж ні, то норми Цивільного та Господарського кодексів, а саме ч. 4, ч. 6 ст. 762 ЦКУ, ст. 286 ГКУ, а також Закон № 530-IX і Закон № 540-IX визнають карантин форс мажором і дають право орендарю ініціювати зміни в договір оренди і просити зменшення орендної плати або звільнення від неї. При необхідності орендар може звернутися із заявою до Торгово-промислової палати України щодо засвідчення форс-мажорних обставин.

Якщо підприємство орендаря відноситься до категорії тих, яким заборонено працювати і він надав орендодавцю наказ про призупинення діяльності на період карантину, а також пояснив реальну неможливість використовувати приміщення для ведення своєї комерційної діяльності (Наприклад, на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 16.03.2020 № 215, де прямо вказано, що з 17.03.2020 заборонена робота торгово-розважальних центрів, закладів громадського харчування, інших установ розважальної діяльності, фітнес-центрів, закладів культури, торговельного та побутового обслуговування населення тощо), то він, відповідно до зазначених вище нормативно-правових актів, звільняється від сплати орендної плати на період карантину. Проте, це не стосується комунальних платежів.

Практика реалізації цих положень в нашій державі є неоднорідною. Так, в м. Києві щодо всіх підприємств (які працюють, які не працюють і частково працюють в період карантину) 27.03.2020г. Депутати Київради схвалили рішення про надання 50% пільги для малого і середнього бізнесу на оплату оренди комунального майна на період обмежувальних заходів у зв'язку з вірусом COVID-19. Така пільга діятиме до 31 липня 2020р.

Приватні орендодавці здебільшого орієнтуються на ринок і реальний попит на свою нерухомість при прийнятті рішення про надання знижки для орендарів. Тому існують випадки як значних знижок на оренду, так і відмови деяких орендодавців на надання такої знижки підприємствам, що частково обмежені у своїй діяльності в період карантину.

Редакція AIN.UA провела велике опитування серед власників бізнесів на тему оренди офісів / коворкінг. В ході опитування вдалося з'ясувати, які офіси орендують найчастіше, їх вартість, а також розмір знижки на час карантину, якщо таку вдалося

отримати. Відповідно до опитування деяким українським фірмам зовсім скасували орендну плату. Про це повідомили 8,5% опитаних. Про знижку в 50% домовилися 23,9% бізнесменів. Однак в більшості випадків орендодавці не пішли на зустріч компаніям і не надали жодних пілг - це засвідчили 37,5% респондентів [3].

Прикладом організації конструктивних відносин між контрагентами стали власники столичних ТРЦ «Dream Town» і «Ocean Plaza», які вирішили не брати орендну плату зі своїх орендарів, які простоюють в період карантину, введеного у зв'язку з епідемією коронавірусу [4].

Плату за приміщення кафе, салонів, ресторанів, турфірм і площі в торгових центрах як в м. Києві, так і в інших містах України, за словами Дмитра Гарного, консультанта Київського центру підтримки і розвитку бізнесу, як правило, зменшують на 50% або зовсім звільняють від плати [1].

**Висновки.** Пандемія коронавірусу негативно відбилась майже на всіх сферах суспільного життя. Особливо постраждав малий та середній бізнес в деяких галузях економіки таких як: туризм, торгівля непродовольчими товарами, транспорт тощо. Такі підприємці активно використовують орендовані приміщення, тому зменшення плати за них чи її відміна у період дії обмежень є важливим питанням як для них, так і для економіки України цілому. В Україні окрім норм Цивільного та Господарського кодексів, що визначають порядок та умови укладення та дії договорів оренди, у період пандемії COVID-2019 було прийнято додаткові нормативно-правові акти, що регулюють дане питання, зокрема: Закон № 530-IX і Закон № 540-IX, які надали правові підстави орендарям отримати знижки на орендну плату або просити про звільнення від неї. Так, якщо орендар реально не використовує орендоване приміщення в період карантину та надасть документи, що це підтверджують, то він звільняється від оплати оренди на період дії форс мажору відповідно до законодавства України.

### Список використаної літератури

1. Бабенко М. Аренда во время карантина. Как бизнесу (не) удастся договариваться об уменьшении платежей [Електронний ресурс] / М. Бабенко // Фокус. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: [https://focus.ua/economics/454200-arenda\\_vo\\_vremia\\_karantina\\_kak\\_biznesu\\_ne\\_udaetsia\\_dogovarivatsia\\_ob\\_umenshenii\\_platezhei](https://focus.ua/economics/454200-arenda_vo_vremia_karantina_kak_biznesu_ne_udaetsia_dogovarivatsia_ob_umenshenii_platezhei).
2. Буяджі А. Кто не пользуется, тот не платит или можно ли во время карантина не платить за аренду [Електронний ресурс] / А. Буяджі, И. Палахова // Право. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://pravo.ua/kto-ne-polzuetsja-tot-ne-platit-ili-razve-mozhno-vo-vremja-karantina-ne-platit-za-arendu/>.
3. Харенко М. 62 % орендарів отримали знижки — опитування AIN.UA про оренду під час карантину [Електронний ресурс] / М. Харенко // sk. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://sk.ua/uk/publications-uk/orendari-otrimali-znizhki-karantin/>.
4. Онищенко О. Аренда во время карантина: платить нельзя договориться [Електронний ресурс] / О. Онищенко // ligazon. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: [https://biz.ligazon.net/analytics/194283\\_arenda-vo-vremya-karantina-platit-nelzya-dogovoritsya](https://biz.ligazon.net/analytics/194283_arenda-vo-vremya-karantina-platit-nelzya-dogovoritsya).