**«Порядок оплати оренди під час карантину»**

Відповідно до Постанови КМУ «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» № 211 від 11 березня 2020 р., Постанови КМУ від 16 березня 2020 року №215 та від 25 березня 2020 року «Про внесення змін до постанови КМУ від 11 березня 2020 р. № 211 «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19», заборонено з 00 год. 01 хв. 17 березня 2020 року до 24 квітня 2020 року 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. Внаслідок вказаних нормативно-правових актів фактично паралізована підприємницька діяльність значної кількості суб’єктів господарювання на території України, які орендують приміщення для бізнесу та не можуть фактично їх використовувати для отримання прибутку необхідного у т.ч. для сплати орендної плати.

 **В першу чергу, поясніть орендодавцю реальну неможливість використання орендованого приміщення** (через заборону роботи підприємства/не можливість дістатись на підприємство/забезпечення виконання роботодавцем вимог законодавства щодо запобігання виникнення і поширення короновірусної хвороби (COVID - 19).

Так, наприклад Постановою КМУ від 16.03.2020 року № 215 з 17.03.2020 року заборонена робота торговельно-розважальних центрів, закладів громадського харчування, інших закладів розважальної діяльності, фітнес-центрів, закладів культури, торговельного і побутового обслуговування населення. Відповідно, власник такого бізнесу, що орендує, наприклад, торгові площі у цьому ТРЦ, не має жодної можливості ними користуватися, бо це заборонено.

Згідно ч. 4, ч.6 ст. 762 Цивільного кодексу України, наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася; наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Згідно ст. 286 Господарського кодексу України, орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання.

Також, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення і поширення короновірусної хвороби (COVID-19)» № 3219 передбачена можливість роботи вдома для працівників. А наполегливі рекомендації органів державної влади, штрафні санкції, введення надзвичайної ситуації, не дають варіантів бізнесу для продовження звичного режиму роботи.

Тому, усі ці положення чинного законодавства дають право орендарю ініціювати зміни до договору оренди та просити зменшення орендної плати або ж звільнення від неї.

**Держава передбачила податкові пільги для власників нежитлової нерухомості (орендодавців). По суті, це зроблено щоб створити більш лояльні умови під час карантину для усіх ланок бізнес-процесів, тому не соромтеся нагадати про це орендодавцю**.

Зокрема, 18 березня 2020 р. Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо підтримки платників податків на період здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) у період з 1 березня по 30 квітня 2020 р. об'єкти нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб звільнено від оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Також, в цей період не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності).

Фактично, у такий спосіб орендодавцю були надані податкові пільги при здійсненні його господарської діяльності на час карантину, то чому орендар не може просити більш лояльних умов оплати за орендоване майно для себе?

Зразок заяви орендаря адресованої власнику приміщення щодо звільнення від орендної плати на період карантину. .

 Найменування, адреса орендодавця

З А Я В А

20\_\_\_ року між як орендодавцем та як орендарем укладено договір оренди нерухомого майна за адресою: для здійснення господарської діяльності, яка передбачає приймання відвідувачів, здійснення торговельного і побутового обслуговування населення. Відповідно до Постанови КМУ «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» № 211 від 11 березня 2020 р., Постанови КМУ від 16 березня 2020 року №215 та від 25 березня 2020 року «Про внесення змін до постанови КМУ від 11 березня 2020 р. № 211 «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19», заборонено з 00 год. 01 хв. 17 березня 2020 року до 24 квітня 2020 року 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. Відповідно до ч.1.ч.6 ст. 762 Цивільного кодексу України За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Виходячи з викладеного, орендар як наймач позбавлений законного права використовувати зазначене нерухоме майно через обставини, за які він не відповідає.

На підставі викладеного,

П Р О Ш У

Повідомити виконання як орендодавцем ч.6 ст. 762 Цивільного кодексу України в силу Постанови КМУ» № 211 від 11 березня 2020 р та №215 від 16 березня 2020 року щодо звільнення як орендаря від орендної плати за договором оренди від року за період з 00 год. 01 хв. 17 березня 2020 року до 3 квітня 2020 року. « » 2020 року

Таким чином, орендар звільняється від сплати орендної плати на час карантину, якщо він у зв’язку з запровадженням карантину не може реалізувати жодну з правомочностей, пов’язану з користуванням майном: приймати відвідувачів, бути допущеним до приміщення, знаходитись у ньому, зберігати у приміщенні речі тощо.

Вказані умови звільнення від сплати орендної плати діють і зараз в силу норм ч. 6 ст. 762 ЦК України та не залежать від набрання чинності [Законом 3275](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68479). Після набрання чинності [Законом 3275](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68479), умови звільнення від сплати орендної плати залишаться незмінними, а тому вказаний закон не внесе змін у правовідносини між орендарем та орендодавцем.

При цьому посилатись на норми [Закону 3275](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68479) орендар зможе лише після набрання ним чинності та за умови, що обов’язок зі сплати орендної плати за відповідний період виник в орендаря після набрання чинності вказаним законом.