

Изменения в арендных отношениях в условиях введения комплекса ограничительных мер

01 апреля 2020 принят Федеральный закон №98-ФЗ о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций («Закон»).

Статьей 19 Закона введено дополнительное регулирование арендных правоотношений в условиях ограничительных мер, принимаемых в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции.

ОТСРОЧКА УПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В соответствии с частью 1 статьи 19 Закона Арендодатель обязан в течение 30 дней с момента обращения Арендатора заключить с ним дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям предоставления и срокам такой отсрочки были утверждены [Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 №439](#) (Требования).

Отсрочка уплаты арендных платежей должна быть предоставлена **при соблюдении следующих условий:**

- а) договор аренды был заключен до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации органом власти этого субъекта РФ
- б) арендатором по договору является организация и индивидуальный предприниматель, деятельность которых относится к отраслям экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции.

Перечень наиболее пострадавших отраслей экономики, который утвержден [Постановлением Правительства от 3 апреля 2020 г. № 434](#) (ред. [Постановлений Правительства РФ № 479 от 10.04.2020](#) и [№ 540 от 18.04.2020](#)).

Невозможность пользоваться арендованным имуществом не является обязательным условием для предоставления отсрочки.

Согласно п. 3 Требований **отсрочка предоставляется на следующих условиях:**

- а) период начисления арендных платежей, по оплате которых предоставляется отсрочка: с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (независимо от даты заключения дополнительного соглашения или вступления в силу решения суда о понуждении к заключению соглашения) до 01.10.2020.

При этом если режим будет снят ранее указанной даты, то начиная с даты снятия до 01.10.2020 отсрочка предоставляется лишь в отношении 50% от арендной платы за такой период;

- б) отсрочка не предоставляется на платежи за коммунальные услуги и расходы на содержание помещения, кроме случаев, когда сам арендодатель освобождается от уплаты таких услуг/расходов в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Остается открытым вопрос, как применять данное условие в ситуации, когда коммунальные и эксплуатационные платежи не выделены в договоре в отдельную составляющую арендной платы, а просто указано, что они включены в стоимость аренды. Полагаем, что целью данного условия является распределение между арендатором и арендодателем бремени негативных последствий действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, в связи с чем арендодатель будет вправе расчетным методом определить размер коммунальных и эксплуатационных расходов, в отношении которых отсрочка не должна предоставляться.

в) порядок расчета платежей и периодичность погашения задолженности:

- период погашения: не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023,
- периодичность: не чаще 1 раза в месяц,
- размер платежа: равными платежами, не более 50% ежемесячной арендной платы по договору

г) запрещено применение штрафов, процентов и иных санкций за несоблюдение арендатором сроков внесения арендных платежей, а также установление дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки;

д) допускается снижение по соглашению сторон размера арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка.

Президиум Верховного суда РФ в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории РФ новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 от 30.04.2020 («Обзор») дал ряд разъяснений по применению указанных норм, среди которых особо следует отметить следующее:

При применении нормы о предоставлении отсрочки и разрешению связанных с ней споров следует учитывать добросовестность поведения сторон. Суд при рассмотрении спора может отказать арендатору в защите принадлежащего ему права на отсрочку, если арендодателем будет доказано, что арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации и его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам).

В части 2 статьи 19 Закона закрепляется возможность изменения размера арендной платы по договорам аренды недвижимости, заключенным до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

Данная норма не является императивной и не содержит положений, прямо обязывающих Арендодателя снизить арендную плату по договору.

Однако полагаем, что она может применяться в совокупности со ст. 451 ГК РФ, предоставляющей стороне договора право требования его изменения в связи с существенным изменением обстоятельств, о чем мы уже писали ранее ([«Об исполнении, изменении и прекращении обязательств в связи с распространением коронавируса 2019-nCoV»](#))

УМЕНЬШЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Часть 3 статьи 19 Закона предоставляет Арендатору право при определенных условиях требовать от Арендодателя уменьшения арендной платы за период 2020 года.

Такое право возникает в случае невозможности использования арендованного имущества в связи с принятием органом власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Под действие данной нормы могут подпадать объекты (например, розничные магазины), чья работа приостановлена в соответствии с актами органов власти субъектов РФ (например, пункт 3.2.2 Указа Мэра Москвы №12-УМ от 05.03.2020).

При этом стоит отметить, что норма предусматривает именно уменьшение размера арендной платы, а не отмену обязательства арендатора по ее уплате. Порядок расчета и пределы уменьшения арендных платежей законодателем также не установлены.

Президиум ВС РФ в Обзоре дал ряд разъяснений по применению указанной нормы, а именно:

а) арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила невозможность использования помещения по изначально согласованному назначению независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы

б) если арендодатель, предъявивший иск о взыскании арендной платы, необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об ее уменьшении, то арендная плата подлежит взысканию судом с учетом требований п. 3 ст. 19 Закона. При этом сниженный размер может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

ПРЕДЪЯВЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Стоит отметить, что ст. 19 ФЗ не ограничивает применение одновременно нескольких предусмотренных ею норм, поэтому считаем, что к Арендодателю можно предъявить как требование об отсрочке, так и требование об уменьшении размера арендной платы.

Стороны договора могут предусмотреть соглашением последствия предоставления отсрочки или уменьшения арендной платы, отличающиеся от установленных ст.19 ФЗ и Требованиями, однако, такие условия соглашения не должны ухудшать положение Арендатора в сравнении с условиями, закрепленными законом и Требованиями.

Что необходимо сделать арендатору с целью применения указанных норм и управления юридическими рисками?

Направить Арендодателю уведомление, в котором рекомендуется указать следующие существенные для исполнения договорных обязательств обстоятельства и требования:

- сведения о принятии в субъекте РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации;
- требование о предоставлении отсрочки оплаты арендных платежей с указанием предлагаемого вами расчета платежей и периодичности погашения задолженности;
- предложение о снижении размера арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка (с приведением расчета такого предложения);
- Дату, с которой должна начать действовать отсрочка. (Для г. Москвы это 28 марта 2020 г.)
- сведения о недопустимости применения штрафов, процентов и иных санкций, а также установления дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки (основание - Постановление № 439);
- срок, в течение которого вы ожидаете ответ от арендодателя, по существу, вашего обращения (например – 5 рабочих дней с момента получения уведомления);

К уведомлению рекомендуем приложить проект дополнительного соглашения о предоставлении отсрочки оплаты и (или) уменьшении арендных платежей, на необходимых Арендатору условиях.

Уведомление можно отправить всеми доступными способами одновременно:

- почтой с описью вложения / уведомлением о вручении;
- электронным письмом на почту, которую арендодатель использует для переписки по вопросам, связанным с исполнением договора (текст электронного письма должен полностью дублировать содержание прилагаемого к этому письму документа (сканированной версии, подписанной с вашей стороны), электронное письмо следует направлять с включенным уведомлением о доставке и прочтении);
- нарочно с подписью уполномоченного представителя получателя (арендодателя).

При наличии качественно подготовленного уведомления со всеми необходимыми сведениями и требованиями, у вас будет больше точек опоры в последующих переговорах с контрагентом, а также в доказывании правомерности вашей позиции в судебном порядке.