

актуальность: 1 апреля 2020 года, 21-00 МСК

АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ЭПИДЕМИИ

В связи с принятием в большинстве субъектов РФ нормативных актов, запрещающих работу различных предприятий, а также ограничивающих перемещения граждан, многие арендаторы не имеют возможности пользоваться арендуемыми помещениями полностью или частично: закрываются магазины, рестораны, салоны красоты и просто офисы...

1. Должен ли арендатор вносить арендную плату за то время, пока он не может работать?

Ответ на этот вопрос дан в п.4 ст.614 Гражданского кодекса РФ:

4. Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

В законе не указано, что для снижения размера арендной платы ухудшение условий пользования должно быть связано с действиями арендодателя, соответственно, можно сделать вывод о том, что **риск случайного ухудшения условий пользования имуществом возложен на арендодателя.**

В то же время по буквальному тексту закона **не предусматривается полного освобождения арендатора от внесения платежей, а предусматривается только уменьшение арендной платы.**

Судебная практика пошла дальше, указав, что **в случае невозможности использования арендатором имущества по согласованному в договоре назначению арендная плата вовсе не должна вноситься.**

Так, в п.4 подраздела III раздела практики Судебной коллегии по экономическим спорам Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015) говорится:

4. Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишён возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам

<...>

Из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью в соответствии с её назначением.

Системное толкование указанных норм со ст. 614 ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

Более подробно эта позиция раскрывается в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ № 302-ЭС14-735 от 29.01.2015, на основе которого сделано приведенное обобщение:

Согласно статье 606 Гражданского кодекса по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества.

Из указанных норм права следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью, в соответствии с её назначением.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса установлено, что арендатор обязан вносить арендную плату за пользование имуществом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Из системного толкования приведенных норм права следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества по независящим от арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение

арендной платы.

Данная правовая позиция является солидарной позицией нескольких судебных коллегий Верховного Суда РФ. Так, она была подтверждена в 2017 году и Судебной коллегией по гражданским делам в ее Определении № 89-КГ16-7, которое включено в Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017) (п.5 практики Судебной коллегии по гражданским делам):

Из анализа приведенных правовых норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

В то же время следует признать, что даже если арендатор не может полностью использовать арендуемое помещение, он, как правило, даже в условиях ограничения деятельности все-таки пользуется им, но в ограниченных пределах: в помещениях хранится его имущество, арендодатель зачастую продолжает обеспечивать энергоснабжение, поставку коммунальных ресурсов, охрану и т. п.

В связи с этим установленное п.4 ст.614 ГК РФ регулирование является более корректным, однако оно создает другую проблему: неопределенность в том, насколько должны быть снижены арендные платежи. Если арендатор и арендодатель не придут к соглашению, этот вопрос должен решить суд, а поскольку подобные проблемы встали одновременно перед многими, существует реальная опасность того, что суды после завершения эпидемии задохнутся под валом исков.

2. Какие новые правила предусмотрены Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» №98-ФЗ от 1 апреля 2020 года?

Государственная Дума 31 марта 2020 года экстренно приняла закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». Закон подписан Президентом РФ и опубликован 1 апреля 2020 года (Федеральный закон №98-ФЗ).

Арендным отношениям посвящена статья 19 закона, которая содержит три правила:

- ◆ отсрочка арендных платежей за 2020 год,
- ◆ возможность изменения размера арендной платы по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года,

- ◆ право арендатора потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества из-за введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

2.1. Существенно новым является правило об **отсрочке арендных платежей**, установленное в п.1 ст.19 закона. Согласно нему при введении в субъекте федерации режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации арендатор вправе требовать от арендодателя заключить дополнительное соглашение об отсрочке арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Арендодатель обязан заключить такое соглашение в течение 30 дней со дня обращения арендатора.

Условия и сроки предоставления такой отсрочки должны быть установлены Правительством РФ. В настоящее время отсутствует даже проект такого постановления Правительства. В отсутствие его неясно: идет ли речь только о тех платежах, которые приходится на период действия режимов повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, или же обо всех платежах за 2020 год, подлежат ли уплате проценты на сумму отсрочки, каков должен быть период отсрочки, что произойдет, если арендодатель не заключит соглашение.

Обращаем внимание, что в данном пункте речь идет обо всех арендаторах — в том числе и о тех, чья деятельность продолжается и во время действия ограничительных мер.

2.2. Правило пункта 2 ст.19 закона никак не изменяет регулирование, поскольку по соглашению сторон арендатор и арендодатель могли менять размер арендной платы как угодно часто и ранее.

Это правило можно истолковать как запрет на одностороннее изменение размера арендной платы (которое действительно допускается не чаще одного раза в год), однако из буквального текста п.2 ст.19 закона это не следует.

2.3. В третьем пункте ст.19 закон повторяет уже имеющееся регулирование (см. выше, п.1 настоящей справки), только лишь уточняя для сомневающихся, что невозможность пользования имуществом, связанная с принятием решения о введении в субъекте федерации режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, действительно является основанием для уменьшения арендной платы.

В законе говорится об арендной плате «за период 2020 года», в связи с чем непонятно, идет ли речь обо всем 2020 годе или же только о том периоде времени, когда пользование имуществом было невозможно.

Также в законе не дается никаких ориентиров по размеру уменьшения арендной платы и порядку, в котором такое уменьшение должно производиться. В отличие от предоставления отсрочки по арендным платежам, не предусматривается здесь и возможности урегулировать эти вопросы постановлением Правительства.

Наконец, положения п.3 ст.19 закона могут быть поняты и как запрет на полный отказ от внесения арендной платы в связи с невозможностью использования имущества: как и в п.4 ст.614 ГК РФ здесь говорится только об уменьшении размера арендной платы.

3. Воздействие форс-мажора на арендные отношения

Эпидемии и пандемии и связанные с ними ограничительные меры действительно являются одной из разновидностей так называемого форс-мажора или непреодолимой силы, т. е. есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (п.3 ст.401 ГК РФ).

Однако следует учитывать, что непреодолимая сила освобождает только лишь от ответственности, т. е. от взыскания убытков, пеней, штрафов – тех дополнительных санкций, которые превышают сумму основного долга. Форс-мажор не освобождает от исполнения самого основного обязательства, но может задержать возможность его исполнения. По отпадении обстоятельств непреодолимой силы сторонам придется осуществить исполнение или иным образом урегулировать свои отношения, если оно больше не может быть осуществлено.

В случае с арендой устанавливаемые ограничительные меры являются непреодолимой силой скорее для арендодателя, обязательство которого заключается в предоставлении арендатору возможности пользоваться имуществом.

Обязанность же арендатора заключается во внесении арендных платежей и для него в качестве форс-мажора могут рассматриваться только такие обстоятельства, которые мешают заплатить. Причем даже закрытие банка, обслуживающего арендатора, в связи с объявленными Президентом выходными вряд ли может быть рассмотрено как непреодолимая сила, поскольку п.3 ст.401 ГК РФ прямо исключает из числа обстоятельств непреодолимой силы нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, а банк как раз и является таким контрагентом для плательщика.

Временная же приостановка работы банка, обслуживающего арендодателя, освободит арендатора от ответственности (но не от уплаты основного долга), но не в связи с форс-мажором, а в связи с тем, что в этом случае будет иметь место просрочка кредитора (ст.406 ГК РФ).

4. Возможность расторжения или изменения договора аренды в связи с существенным изменением обстоятельств

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, может являться основанием для его изменения или расторжения в судебном порядке (ст.451 ГК РФ).

Положения п.4 ст.614 ГК РФ и п.3 ст.19 Федерального закона №98-ФЗ, о которых сказано выше (пункты 1 и 2 настоящей справки соответственно), являются частным случаем изменения договора в связи с существенным изменением обстоятельств. В остальных случаях существенное изменение обстоятельств, как правило, приводит к расторжению договора, а не к его изменению; изменение договора в этом случае рассматривается как исключительная мера, когда расторжение противоречит публичным интересам или существенно повредит сторонам.

До настоящего времени правила о расторжении договоров в связи с существенным изменением обстоятельств применялись крайне редко. Так, в частности, не

рассматривались судебной практикой в качестве основания для такого расторжения экономические кризисы, в которые попадала наша страна (1998 года, 2008 года, 2014 года). Суды последовательно отказывали в расторжении договоров аренды, размер арендной платы по которым исчислялся в иностранной валюте, при резких колебаниях валютных курсов.

Изменение обстоятельств признается существенным и достаточным для расторжения договора при наличии одновременно нескольких условий:

- ◆ в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет, — наиболее простое условие: если договор заключался до введения ограничений и тем более до начала эпидемии, сложно представить, чтобы стороны ожидали наступления таких обстоятельств; в то же время стороны в России не могут ссылаться на то, что они не ожидали общего ухудшения экономической ситуации или падения курса рубля относительно иных валют;
- ◆ изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения, — также простое условие: на сегодняшний день преодоление эпидемии силами сторон договора аренды не представляется возможным;
- ◆ исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора, — это условие в наилучшей степени подходит для тех договоров аренды, которые должны были исполняться во время действия ограничительных мер, а не в течение более длительного периода времени; если же пользование имуществом может быть продолжено по завершении этих мер, расторжение договора будет необоснованным;
- ◆ из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона, — как было отмечено ранее, в случае с арендой, самим законом риск изменения условий пользования имуществом возлагается на арендодателя.

Расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств производится в судебном порядке. Само по себе наличие этих обстоятельств еще не влечет автоматического прекращения действия договора. Соответственно, для того, чтобы расторгнуть договор, потребуется обратиться в суд (когда суды снова начнут работать) и потратить время, необходимое для рассмотрения дела по существу и вступления решения суда в силу, т.е. не менее полугода.

По всем указанным вопросам вы можете обращаться к нам. Юридическая фирма INTELLECT работает в полном объеме, мы запаслись дезинфицирующими средствами, доступны по всем каналам связи, включая возможность проведения встреч и консультаций по видеоконференц-связи.

Руководитель практики «Земля и недвижимость» INTELLECT Александр Латыев, a.latyev@intellectmail.ru