

актуальность: 4 мая 2020 года, 18:00 МСК

АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ЭПИДЕМИИ. ВЫПУСК 2.

Прошел месяц с начала введения в России ограничений на ведение различных видов деятельности и на перемещение граждан. Рестораны, офисы, магазины по-прежнему закрыты или работают в четверть силы. Арендная же плата продолжает начисляться. Или нет? Какие меры предприняты государством для примирения интересов арендаторов и арендодателей? Какие изменения произошли со времени нашей первой [статьи о влиянии эпидемии на арендные отношения?](#)

Противоэпидемическое регулирование аренды

- Ст. 19 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» от 01 апреля 2020 года № 98-ФЗ.
- Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».
- Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 апреля 2020 года) — вопросы 7 и 8.
- Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 апреля 2020 года) — вопросы 3-6.

Отсрочка внесения арендной платы

Предусмотрена ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ:

1. Установить, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994

года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Исходя из текста закона, условиями предоставления отсрочки являются:

- аренда недвижимого имущества,
- заключение договора до введения той или иной противоэпидемической процедуры.

Закон не предусматривает никаких ограничений на применимость нормы об отсрочке к каким-то отдельным арендаторам.

Правительству прямо предписано определить требования к условиям и срокам такой отсрочки, что и было сделано Постановлением № 439 от 3 апреля 2020 года, однако в п. 1 утвержденных им Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты по договорам аренды недвижимого имущества указано, что они применяются только к тем договорам аренды, «арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции».

Перечень таких отраслей утвержден Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» с последующими дополнениями.

Из такого указания в Постановлении № 439 о том, что установленные требования распространяются только на арендаторов, осуществляющих деятельность в наиболее пострадавших отраслях, можно сделать два вывода:

- **вариант 1:** никому более, кроме организаций и ИП, действующих в этих отраслях, отсрочка арендных платежей не полагается,
- **вариант 2:** для тех арендаторов, кто не занят в наиболее пострадавших отраслях, отсрочка также предусматривается, однако ее условия не определяются Постановлением № 439.

С формально-юридической точки зрения, поскольку ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ не ограничивает круг арендаторов, имеющих право на отсрочку, правильным

представляется второй вариант, однако окончательный ответ будет дан либо судебной практикой (пока что ни Обзор № 1, и Обзор № 2 такого ответа не дали), либо новым Постановлением Правительства, либо самим законодателем.

Условия отсрочки для тех арендаторов, на которых распространяется Постановление № 439:

- ★ отсрочка предоставляется при аренде недвижимого имущества, находящегося как в публичной, так и в частной собственности;
- ★ отсрочка не предоставляется при аренде жилых помещений;
- ★ отсрочка предоставляется по арендным платежам с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в соответствующем субъекте РФ и до 1 октября 2020 года, при этом:
 - по платежам за период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации отсрочка предоставляется в отношении 100% арендной платы,
 - по платежам с момента прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации и до 1 октября 2020 года отсрочка предоставляется в отношении 50% арендной платы;
- ★ суммы арендной платы, по которым предоставляется отсрочка, должны быть выплачены поэтапно в период, начинающийся не ранее 1 января 2021 года и заканчивающийся не позднее 1 января 2023 года в следующем порядке:
 - не чаще одного раза в месяц,
 - равными платежами,
 - каждый из которых не должен превышать половины месячного размера арендной платы;
- ★ запрещается начислять на суммы отсрочки любые пени, штрафы, неустойки, проценты, а также предусматривать для арендатора какие бы то ни было платежи за предоставление отсрочки;
- ★ если в арендную плату включены платежи за коммунальные услуги или за расходы на содержание имущества, в этой части отсрочка не предоставляется, если только арендодатель сам не освобождается от этих платежей на время действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Процедура получения отсрочки. Арендатор должен обратиться к арендодателю за получением отсрочки. Арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение о ее предоставлении в течение 30 дней со дня получения такого обращения арендатора. Нерабочие дни — как обычные, установленные ТК РФ, так и [INTELLECT, юридическая фирма](#) | Екатеринбург, Москва, Нижний Новгород, Новосибирск, Пермь, Санкт-Петербург, Челябинск | 8 (800) 555-67-05 | www.intellect.law

установленные указами Президента в связи с эпидемией, — этот срок не продлевают.

Заключенное дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки действует с обратной силой — с момента введения в соответствующем субъекте федерации режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Если арендодатель отказывается или уклоняется от подписания такого дополнительного соглашения, считается, что арендатор получил отсрочку на условиях, предусмотренных Постановлением № 439, и может исполнять свои обязательства с учетом такой отсрочки, даже если соглашение не было подписано, но арендодатель знал, что арендатор относится к числу лиц, имеющих право на отсрочку.

По общему правилу для получения отсрочки достаточно, чтобы в качестве основного вида деятельности был указан один из кодов ОКВЭД, перечисленных в Постановлении № 434. Арендатор не должен доказывать наличия у него убытков. Однако Обзор № 2 в ответе на вопрос 4 дал возможность арендодателю оспорить предоставление отсрочки, если он докажет, что арендатор не пострадал и с очевидностью не пострадает в сложившихся условиях (в качестве примера названо продолжение использования имущества арендатором в нарушение ограничений).

Уменьшение размера арендной платы

Предусмотрено ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ:

3. Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Для уменьшения размера арендной платы не предусматривается ни ограничение круга арендаторов, ни издание какого бы то ни было постановления Правительства. Из Постановления № 439 следует, что арендная плата может быть уменьшена одновременно с предоставлением отсрочки.

Степень уменьшения арендной платы не оговаривается и является предметом договоренности сторон. При этом в ответе на вопрос 5 в Обзоре № 2 указано, что если основания для уменьшения были, однако договоренности достичь не удалось, в случае возникновения спора о взыскании недоплаченной арендной платы размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который

обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации. Более четких указаний ни нормативные акты, ни суды пока не дают.

Представляется, что размер снижения должен зависеть от двух обстоятельств:

- степень ограничения пользования:
 - если арендодатель сам полностью закрыл принадлежащий ему объект, в котором находилось арендуемое помещение, — например, был закрыт торговый или развлекательный центр, — в этом случае снижение арендной платы должно быть максимальным,
 - если условиями договора или назначением имущества предусмотрена возможность использования имущества только в такой деятельности, которая ограничена в связи с эпидемией, — например, в договоре прямо предусмотрено, что имущество передается в аренду под фитнес-центр, — то снижение арендной платы также должно быть максимальным, с сохранением только той части арендной платы, которая оправдывает охрану помещения с хранящимся в нем имуществом арендатора,
 - если по условиям договора или исходя из назначения имущества возможно его использование как для той деятельности арендатора, которая ограничена, так и для других видов деятельности, то снижение размера арендной платы должно быть в меньшем размере, чем в предыдущих случаях,
 - если деятельность арендатора не ограничена, однако его доход сократился в связи с установленными ограничениями на перемещение граждан, которые приводят к тому, что в арендуемое помещение не могут прийти посетители, а работники арендатора испытывают сложности в попадании на работу, снижение арендной платы должно быть минимальным;
- способ определения размера арендной платы (например, вряд ли можно требовать снижения переменной части арендной платы, если она начисляется за фактически потребленные ресурсы: есть потребление — есть пользование, нет пользования — нет потребления — нет платы).

Пределы применения ст. 19 закона № 98-ФЗ

На практике возникли споры относительно возможности применения положений ст. 19 Закона № 98-ФЗ к некоторым видам договоров.

Так, в ответе на вопрос 6 в Обзоре № 2 Верховный Суд РФ указал, что эта статья применяется также к договорам аренды части вещи (например, аренде нескольких квадратных метров в торговом центре для размещения точки по продаже товаров или для оказания услуг).

Также уже известны споры о применимости норм ст. 19 Закона № 98-ФЗ к договорам субаренды. Исходя из того, что абз. 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ предусмотрено, что к договорам субаренды подлежат применению правила о договорах аренды,

субарендаторы также вправе использовать права, предоставленные ст. 19 Закона № 98-ФЗ.

Освобождение от ответственности за просрочку внесения арендных платежей

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

В то же время Обзором № 1 в ответе на вопрос 7 предусмотрено, что в некоторых случаях отсутствие необходимых денежных средств вследствие эпидемии может быть признано форс-мажором при условии, что «разумный и осмотрительный участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать неблагоприятных финансовых последствий, вызванных ограничительными мерами (например, в случае значительного снижения размера прибыли по причине принудительного закрытия предприятия общественного питания для открытого посещения)».

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 формате видеоконференций.

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