

**Особенности регулирования арендных отношений
в связи с распространением
коронавирусной инфекции (COVID-19)¹**

1. Общие положения

1 апреля 2020 года вступил в силу Федеральный закон № 98-ФЗ от 31 марта 2020 года «*О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций*» (далее – «**Закон № 98-ФЗ**»).

Помимо общих мер по поддержке экономической ситуации в период распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), закон устанавливает некоторые меры, направленные на стабилизацию арендных отношений и предусматривающие возможности для изменения договоров по инициативе арендаторов. Указанные ниже меры могут применяться при условии введения субъектом Российской Федерации режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (далее – «**Режим ПГЧС**»):

- Арендодатель по требованию арендатора обязан в течение 30 дней со дня обращения арендатора заключить с последним дополнительное соглашение к договору аренды, заключенному до введения Режим ПГЧС, предусматривающее предоставление отсрочки арендных выплат за 2020 год. Как указано ниже, такие соглашения могут заключаться с арендаторами, сферы деятельности которых относятся к пострадавшим секторам экономики.
- Стороны по соглашению вправе изменять размер арендной платы в любое время в течение 2020 года.
- Стороны по соглашению вправе уменьшать арендную плату, если арендатор не имел возможности пользоваться предметом аренды в связи с введением Режим ПГЧС.

30 апреля 2020 года Президиум Верховного суда утвердил «*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*» (далее – «**Обзор № 2**»), в котором *inter alia* содержатся разъяснения по вопросам применения судами положений Закона № 98-ФЗ по аренде.

2. Механизмы защиты арендаторов

В распространение положений Закона № 98-ФЗ 3 апреля 2020 года принято Постановление Правительства РФ № 439 (далее – «**Постановление**»



Правительства № 439») о правилах применения отсрочки по уплате арендных платежей:

- Отсрочкой могут воспользоваться арендаторы, чья деятельность относится к наиболее пострадавшим отраслям экономики. Перечень таких отраслей применительно к арендным отношениям приведен в Постановлении Правительства РФ № 434 от 3 апреля 2020 года. Постановление относит к пострадавшим отраслям деятельность аэропортов, туризм, гостиничный бизнес, деятельность в сферах транспорта, культуры, досуга, спорта, отдыха, развлечений, общественного питания, оказания бытовых услуг населению, санаторно-курортную деятельность, розничную торговлю непродовольственными товарами и другие. Арендатор самостоятельно информирует арендодателя об осуществлении деятельности в наиболее пострадавших отраслях экономики.
- Арендатор не обязан подтверждать отсутствие возможности пользоваться арендованным имуществом либо подтверждать иные сведения.
- Положения Постановления № 439 распространяются на недвижимость всех форм собственности, за исключением жилых помещений, если договор аренды был заключен до введения Режимы ПГЧС.

Условия арендной отсрочки:

- Период отсрочки начинается с момента введения Режимы ПГЧС и длится до 1 октября 2020 года.

В соответствии с Обзором № 2 обязательства сторон договора аренды считаются измененными в части предоставления арендатору отсрочки с даты введения Режимы ПГЧС на территории субъекта Российской Федерации независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды. Стороны также вправе договориться об изменении обязательств с более ранней даты.

В период действия Режимы ПГЧС отсрочка применяется к 100% суммы арендной платы. В случае отмены Режимы ПГЧС до 1 октября 2020 года отсрочка применяется только к 50% арендной платы.

- Задолженность по арендным платежам, накопленная за указанный выше период, подлежит погашению равными платежами, осуществляемыми не чаще одного раза в месяц в период с 1 января 2021 года по 1 января 2023 года. Прекращение договора аренды не влечет прекращения обязательства по погашению задолженности. Детальный график реструктуризации задолженности может быть предусмотрен сторонами в дополнительном соглашении, при этом уплачиваемая ежемесячно часть долга не может превышать половину месячной арендной платы.
- Под правило об отсрочке не подпадают платежи за коммунальные услуги и содержание имущества, если такие платежи включены в арендную плату.
- Штрафные санкции в период просрочки не начисляются.

- Суд может отказать в защите принадлежащего арендатору права полностью или частично, если арендодателем будет доказано, что конкретный арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции, и его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения.
- Стороны вправе снижать размер арендной платы. Так в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ арендная плата подлежит снижению в случае, если у арендатора отсутствовала возможность использовать объект аренды. В Обзоре № 2 приводится разъяснение, что арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила указанная невозможность использования имущества 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. Арендатор также вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы.
- Органы власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления принимают положения о мерах поддержки арендодателей, предоставивших арендаторам отсрочку по арендной плате. Такие меры поддержки могут касаться налогов на имущество предприятия, земельного налога и других.
- Положения Закона № 98-ФЗ подлежат применению также и к договорам аренды части недвижимой вещи.

3. Механизмы защиты арендаторов малого и среднего бизнеса

Федеральным законом № 166-ФЗ от 8 июня 2020 года, внесены изменения в Закон № 98-ФЗ. Согласно изменениям, предприятия малого и среднего бизнеса, работающие в наиболее пострадавших от распространения коронавирусной инфекции отраслях экономики¹, вправе не позднее 1 октября 2020 года отказаться от договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), при соблюдении следующих условий:

- договор аренды заключен до принятия решения о введении Режимы ПГЧС;
- договор аренды заключен в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений и их частей, которые используются в деятельности, определенной как наиболее пострадавшая;
- арендатор обратился к арендодателю с предложением об уменьшении арендной платы или изменении иных условий, при этом соглашение между

¹ Список наиболее пострадавших отраслей экономики установлен Постановлением Правительства РФ № 434 от 3 апреля 2020 года (см. п.2 выше).

сторонами не было достигнуто в течение 14 дней с даты обращения арендатора к арендодателю.

Если арендатор воспользовался своим правом на односторонний отказ от договора, убытки, связанные с таким расторжением, включая упущенную выгоду, не могут быть взысканы. При этом обеспечительный платеж, который арендатор выплатил арендодателю, арендатору не возвращается.

4. Иные механизмы защиты, применимые ко всем арендаторам

Меры, направленные на предотвращение распространения коронавирусной инфекции, принимаемые Правительством Российской Федерации, оказывают влияние на режим работы большого количества арендаторов недвижимого имущества, что влечет затруднения в исполнении последними своих договорных обязательств. Арендаторы, чьи сферы деятельности не относятся к тем, которые предусмотрены в Постановлении Правительства № 439, а также арендодатели, желающие снизить арендную плату, изменить иные условия договоров аренды, вправе начать переговорный процесс с арендодателями, в том числе с использованием следующих правовых конструкций.

- *Невозможность исполнения обязательства (ст. 416, 417 ГК РФ)*

Обязательство прекращается в связи с невозможностью его исполнения, если после его наступления возникли обстоятельства, за которые ни одна сторона не отвечает. Невозможность исполнения обязательства может, в частности, наступить в силу законодательных ограничений, если эти ограничения не связаны с неправомерной деятельностью стороны обязательства.

Например, если законодательные акты привели к запрету той или иной деятельности, сторона, для которой создалась невозможность продолжать свою деятельность, обязана уведомить другую сторону о невозможности исполнения. Обязательство прекращается, если должник действовал в таких обстоятельствах добросовестно, своевременно предупредил контрагента о невозможности исполнения. При прекращении обязательства по данному основанию кредитор не вправе применять к должнику неустойку и штрафные санкции. Следует учитывать, что, если встречное исполнение по договору было произведено до момента прекращения обязательства, оно подлежит возврату по правилам о неосновательном обогащении.

- *Существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ)*

В случае существенного изменения обстоятельств договор может быть расторгнут или изменен. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

При существенном изменении обстоятельств стороны могут расторгнуть или изменить договор по соглашению либо, если соглашения достичь не удалось, обратившись в суд.

Применительно к договорам аренды действует специальная норма - статья 614 ГК РФ, согласно которой арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он был лишен возможности пользоваться объектом аренды по не зависящим от него обстоятельствам. Такое же положение содержится и в пункте 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ. С точки зрения доказывания наличия условий, соблюдение которых необходимо для расторжения договора на основании статьи 451 ГК РФ, значительную трудность представляет подтверждение факта, что *«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»* (п. 2 (3) статьи 451 ГК РФ). Помимо этого, в договорной практике стороны зачастую исключают применение ст. 451 ГК РФ к арендным отношениям.

- *Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) (ст. 401 ГК РФ)*

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства. Обстоятельства непреодолимой силы не зависят от воли сторон.

Несмотря на то, что эпидемия коронавируса уже признана некоторыми нормативно-правовыми актами обстоятельством непреодолимой силы (например, Указ Мэра Москвы № 12-УМ от 5 марта 2020 года *«О введении режима повышенной готовности»*), применимость положений о форс-мажоре будет зависеть от наличия прямой причинно-следственной связи между наступившим обстоятельством непреодолимой силы и невозможностью исполнения обязательства. Следует учесть, что наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали.

5. Рекомендации

Законодательство и судебная практика, существовавшие до принятия «коронавирусного» пакета нормативно-правовых актов, уже предлагали определенные механизмы защиты для арендаторов. Все они могут быть использованы, независимо от того, относится ли вид деятельности арендатора к тем, которые наиболее затронуты кризисом, или нет.

С правовой точки зрения, рекомендуется подбирать наиболее корректные стратегии защиты, исходя из ситуации арендатора. Тем не менее любые стратегии базируются, прежде всего, на принципах добросовестности и разумности действий арендатора. В ситуации, когда арендатор испытывает

затруднения с исполнением договора, он должен инициировать переговоры с арендодателем, направив ему мотивированное уведомление о тех затруднениях с исполнением договора, с которыми он столкнулся. Такие доказательства будут полезными для дальнейшего доказывания позиции арендатора в случае, если стороны, не достигнув соглашения, будут вынуждены обратиться в суд.

*

* *

ⁱ Настоящая статья подготовлена в качестве краткого обзора законодательства и не является юридической консультацией ООО «Павия и Ансальдо».