

Законодательные нововведения в сфере арендных отношений в условиях эпидемии с 1 апреля 2020 года.

В условиях вынужденных каникул, введенных на фоне тяжелой санитарно-эпидемиологической ситуации, для бизнеса особую актуальность приобрел вопрос оптимизации расходов, в том числе арендной платы.

1 апреля 2020 года был принят Федеральный закон №98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», призванный, помимо прочего, урегулировать арендные отношения и сопутствующие проблемы, вызванные кризисной ситуацией.

Ст.19 вышеупомянутого Федерального закона содержит три пункта.

П. 1 предусматривает обязанность арендодателя предоставить арендатору по требованию последнего **отсрочку арендных платежей**. Согласно этому правилу 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.

3 апреля 2020 Правительство Российской Федерации уточнило порядок предоставления отсрочки по аренде. Согласно Постановлению Правительства:

- отсрочка распространяется не на любой бизнес, а только на относящийся к перечню наиболее пострадавших от кризиса сфер деятельности.
- отсрочка предоставляется до 1 октября 2020
- на компенсацию коммунальных услуг, если они включены в арендную плату, отсрочка не распространяется
- аккумулированная задолженность уплачивается не единовременно, а с 1 января 2021 по 1 января 2023, траншами, каждый из которых не может превышать 50% месячной аренды
- штрафы и пени, а также любые иные дополнительные платежи, не допускаются.

П. 2 ст. 19 Федерального закона №98-ФЗ, по сути, дублирует положение Гражданского кодекса РФ о **возможности изменения размера арендной платы по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года**. При этом очевидно, что запрещено одностороннее изменение размера арендной платы.

Также в Федеральный закон было включено **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 (п.3 ст.19)**. Данное право и прежде было урегулировано п.4 ст.614 Гражданского кодекса РФ, за исключением внесенных уточнений о периоде времени и наличия режима повышенной готовности и чрезвычайной ситуации:

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.

Текст закона не предусматривает полного освобождения арендатора от внесения платежей, а предусматривает только уменьшение арендной платы.

Однако еще до обострения текущей ситуации в стране сформировалась судебная практика, согласно которой 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, утвержденной Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015, прямо указывается: 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.

В то же время следует отметить, что на практике в текущей ситуации даже те арендаторы, которые перевели офисы на удаленную работу или, например, вынужденно закрыли свои торговые помещения из-за приостановления деятельности, все же продолжают частично использовать арендованное имущество. У большинства не вывезена мебель, продолжают оставаться в арендном помещении компьютеры и иное оборудование, в некоторых компаниях часть коллектива не регулярно, но все же приезжает в офисы для работы на месте.

Таким образом, в случае возникновения спора арендодатель будет иметь все основания для того, чтобы потребовать хотя бы частичную оплату.

☺ Вопрос размера уменьшения арендной платы и порядка, в котором должно производиться такое уменьшение, законом не урегулирован. Если арендатор и арендодатель не придут к соглашению, это разногласие сторон скорее всего будет решаться в суде.

Ссылка на «форс-мажор»

Одной из особенностей текущей кризисной ситуации является регулярный отказ от исполнения обязательств (чаще всего от внесения оплаты) со ссылкой на «форс-мажор». Следует отметить, что «форс-мажор» - разговорное выражение, которому соответствует юридический термин «обстоятельства непреодолимой силы» (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Однако, вопреки распространенному заблуждению, ссылка на обстоятельства непреодолимой силы не освобождает от исполнения самих обязательств. «Форс-мажор» лишь является веской причиной для задержки исполнения основного обязательства, а также

выступает основанием для освобождения от ответственности - от взыскания убытков, пеней, штрафов.

Также впоследствии, например, если задержка оказалась слишком длительной, и исполнение обязательства утратило для сторон актуальность, они вправе по добровольному согласию изменить или расторгнуть договор.

Однако, в случае с арендой полностью отказаться от внесения арендной платы со ссылкой на «непреодолимую силу» невозможно. Рекомендуется использовать механизмы отсрочки и/или снижения, описанные в начале статьи.

Подготовили: Дмитрий Демиденко, Екатерина Амарян.

ООО «Скиф Консалтинг Рус»

www.skif.consulting