

ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСНОЙ ИНФЕКЦИИ НА АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

В связи с пандемией новой коронавирусной инфекции и ограничительными мерами, введенными для борьбы с ней, многие предприниматели вынуждены фактически приостановить свой бизнес и несут существенные убытки. При этом одной из наиболее существенных статей расходов для многих является арендная плата, вокруг которой в настоящее время уже разгораются конфликты между арендаторами и арендодателями.

В ответ на это законодателем вводятся новые правила и меры, призванные поддержать и тех, и других и упорядочить рынок аренды в кризисное время.

В данной ситуации арендаторам и арендодателям жизненно важно оценить влияние изменившихся обстоятельств и правил на их права и обязанности с тем, чтобы защитить свои интересы и сохранить бизнес.

Пандемия признана форс-мажором (непреодолимой силой). Этого недостаточно, чтобы не исполнять обязанности по договору?

Указом Мэра Москвы, а также актами глав исполнительной власти некоторых других субъектов РФ прямо установлено, что введение режима повышенной готовности в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) является обстоятельством непреодолимой силы.

Важно понимать, что признание пандемии форс-мажором само по себе не освобождает от необходимости исполнения обязательств по договору. В ст. 401 ГК РФ, на которую часто ссылаются арендаторы, отказываясь вносить арендные платежи, речь идет лишь об освобождении должника от ответственности за несвоевременное исполнение обязательств вследствие действия непреодолимой силы.

На практике это означает, что в период действия форс-мажора на сумму долга по аренде не начисляется неустойка (штраф, пени), но обязанность внести неуплаченную вовремя арендную плату после прекращения действия непреодолимой силы остается.

Более того, согласно разъяснениям Верховного Суда РФ¹, признание распространения новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, необходимо учитывать:

- тип деятельности;
- условия ее осуществления,
- регион осуществления;



Артем Кукин
Партнер, адвокат
a.kukin@infralex.ru



Юлия Еременко
Руководитель практики
Корпоративного права
y.erenko@infralex.ru



Юлия Заскальченко
Адвокат практики
Корпоративного права
y.zaskalchenko@infralex.ru

¹ Пункт 20.1 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ (ред. от 23.03.2020) «О введении режима повышенной готовности».

² Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 1", утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020.

- обстоятельства конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.).

Таким образом, признание пандемии форс-мажором в акте главы исполнительной власти субъекта РФ не только не влечет освобождения сторон от исполнения обязанностей по договору, но также не влечет и автоматического применения правил о форс-мажоре (об освобождении от ответственности) к конкретному предпринимателю или компании.

Анализ всех факторов в совокупности для каждого спора в отдельности позволит суду принять решение о том, имело ли место действие непреодолимой силы и как оно повлияло на возможность исполнения обязательств сторонами.

В любом случае, каждой стороне предстоит сложный процесс доказывания, а обязанность по оплате платежей признанием форс-мажора не прекращается.



Михаил Белов
Юрист практики
Корпоративного права
m.belov@infraclex.ru

Как действовать арендатору и арендодателю, если их интересы прямо противоположны?

Ниже мы рассмотрим два возможных варианта поведения арендодателя и арендатора: сохранение арендных отношений либо отказ от их продолжения (расторжение договора аренды).

Вариант 1: Сохранение арендных отношений

Сохранение арендных отношений в условиях кризиса, по нашему мнению, больше всего соответствует интересам сторон, хотя и требует от них гибкости. Схожей позиции придерживается и законодатель - государством вводятся меры, которые направлены на выстраивание диалога между арендодателями и арендаторами.

Так, Федеральным законом от 01.04.2020 года № 98-ФЗ (далее — «Закон № 98-ФЗ») установлены следующие нормы:

- арендодатель обязан по требованию арендатора предоставить отсрочку в отношении арендных платежей (требования к условиям и срокам такой отсрочки определены Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. №439⁴);
- размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года;
- арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы в связи с невозможностью использования арендованного имущества.

Рассмотрим каждую из предложенных мер более подробно.

Отсрочка уплаты арендной платы по требованию арендатора

Отсрочка по арендной плате предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

Как уже указывалось выше, требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (далее — «Требования») утверждены Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 439 (далее — «Постановление»).

³ Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»

⁴ Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества"

Чтобы получить отсрочку по арендной плате, нужно соблюсти следующие условия, предусмотренные в п. 1 Требований, ст. 19 Закона № 98-ФЗ:

- договор аренды должен быть заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ (срок аренды недвижимости значения не имеет);
- органом государственной власти субъекта РФ принято решение о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории РФ, из-за чего арендатор не может использовать недвижимое имущество (отсрочка полагается только после даты введения одного из таких режимов);
- арендатор осуществляет деятельность (определяется по кодам ОКВЭД) в одной из отраслей российской экономики, которые в наибольшей степени пострадали в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Перечень таких отраслей утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»:
 - авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки;
 - культура, организация досуга и развлечений;
 - физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт;
 - деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма;
 - гостиничный бизнес;
 - деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений;
 - общественное питание;
 - деятельность по организации конференций и выставок;
 - деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты);
 - деятельность в области демонстрации кинофильмов;
 - стоматологическая практика;
 - деятельность музеев, зоопарков;
 - розничная торговля непродовольственными товарами.

Относится ли конкретная компания или индивидуальный предприниматель к отраслям экономики, наиболее пострадавшим от ситуации с распространением коронавируса, можно проверить по ИНН или ОГРН/ОГРНИП на сайте ФНС России: <https://service.nalog.ru/covid/>.

Если деятельность компании или индивидуального предпринимателя не попадает в отрасли, указанные в Перечне, арендодатель вправе не соглашаться на отсрочку арендной платы.

Если же арендатор осуществляет деятельность в одной из отраслей, указанных в Перечне, в соответствии с ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ в течение 30 дней со дня обращения арендатора, арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году.

Согласно ст. 3 Требований отсрочка предоставляется на срок до 01.10.2020 начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ (далее — «Режим»), в том числе за период со дня прекращения действия Режима до 01.10.2020, на следующих условиях:

- задолженность по арендной плате подлежит выплате не ранее 01.01.2021 года и не позднее 01.01.2023 года, не чаще одного раза в месяц, равными платежами, не более половины ежемесячной арендной платы;

- отсрочка предоставляется на срок действия Режим в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50% от арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия Режим до 01.10.2020.

Например, если Режим был введен с 01.04.2020 по 30.04.2020, то отсрочка предоставляется в размере 100% арендной платы с 01.04.2020 по 30.04.2020 и в размере 50% арендной платы с 01.05.2020 по 30.09.2020.

- не допускается установление дополнительных арендных платежей, применение штрафов и иных мер ответственности в связи с несоблюдением сроков оплаты;
- отсрочка по оплате коммунальных услуг, стоимость которых включена в арендную плату, предоставляется только в случаях освобождения арендодателя от оплаты таких услуг.

Таким образом, при выборе данного варианта ставка аренды не изменяется, но срок оплаты переносится на более поздний срок.

В соответствии со ст. 4 Требований условия отсрочки арендных платежей применяются к договорам аренды независимо от даты заключения соответствующего дополнительного соглашения.

При этом Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами муниципального управления и сторонами договора аренды могут быть установлены иные условия отсрочки, не ухудшающие права арендаторов, установленные Требованиями.

Так, например Правительство РФ выпустило отдельное Распоряжение от 19.03.2020 № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

В нем предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства при аренде федерального имущества вправе подать заявление о предоставлении отсрочки (по договорам аренды, заключенным в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества»).

В этом случае арендодатель должен в течение семи рабочих дней заключить с арендатором дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку арендной платы за апрель — июнь 2020 г. на срок, предложенный такими арендаторами, но не позднее 31.12.2021. А с субъектами малого и среднего бизнеса из отраслей, которые указаны в Перечне наиболее пострадавших, будут заключаться соглашения об **освобождении** от арендной платы за апрель — июнь 2020 г.

Изменение арендной платы по соглашению сторон

В соответствии с ч. 2 ст. ст. 19 98-ФЗ размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

Цель принятия данной нормы не вполне понятна, поскольку в целом практика и ранее подтверждала, что изменение размера арендной платы по соглашению сторон возможно чаще, чем один раз в год, и не является нарушением норм о порядке изменения арендной платы, установленных статьей 614 ГК РФ.

Уменьшение арендной платы по требованию арендодателя

В соответствии с ч. 3 ст. ст. 19 98-ФЗ арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества.

В отличие от отсрочки, норма об уменьшении арендной платы по требованию арендатора прямо не предусматривает обязанности арендодателя исполнить требование арендатора.

Вместе с тем Правительство не устанавливает также и дополнительных требований к отраслям деятельности арендаторов, условиям и порядку уменьшения арендной платы (они остаются на усмотрение сторон).

Ст. 2 Постановления содержит лишь рекомендации по уменьшению размера арендной платы с учетом:

- фактического неосуществления деятельности;
- нерабочих дней, установленных указами Президента РФ в связи с коронавирусной инфекцией.

Однако, арендодатели, уменьшающие арендную плату, могут рассчитывать на меры поддержки со стороны государства.

Так, например, 31 марта 2020 года было принято Постановление Правительства Москвы № 273-ПП, в соответствии с которым собственникам зданий и помещений, используемых для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов), а также объектов общественного питания и бытового обслуживания, которые предоставили своим арендаторам скидку по арендной плате в установленном размере (но не менее чем на 50 процентов изначально действовавшей арендной ставки), предоставляются меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период.⁵

Не исключаем, что аналогичные меры поддержки будут приняты в ближайшее время в других регионах.

Вариант 2: Расторжение договора

В случае невозможности сохранения договора стороны могут расторгнуть договор по соглашению сторон на основании ст. 450 ГК РФ. Для этого необходимо составить обращение к арендодателю с предложением расторгнуть договор.

Если договориться не получится, договор может быть расторгнут в судебном порядке в связи с существенным изменением обстоятельств на основании ст. 451 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Согласно п. 2 ст. 451 ГК РФ договор может быть расторгнут судом при наличии одновременно следующих условий:

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- 3) 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;
- 4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При использовании данного основания необходимо учитывать, что прекращение договора является крайней мерой и суды крайне неохотно на нее идут. При этом вопрос о наличии таких оснований (является ли просрочка существенной и утрачивает ли арендатор интерес) в каждом конкретном случае рассматривается отдельно, с учетом всех обстоятельств дела.

Кроме того, против арендаторов также играют сроки рассмотрения судебных дел, которые увеличились в конце 2019 года, а на текущий момент и вовсе являются неопределенными в связи с нерабочими днями с 30.03.2020 по 30.04.2020.

⁵ Пункт 5 Постановления Правительства Москвы от 31 марта 2020 года № 273-ПП «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 24 марта 2020 г. № 212-ПП».

Что касается арендодателей, то, на наш взгляд, при принятии решений им необходимо соотнести возможные убытки в случае предоставления отсрочки и/или дисконта старому арендатору с издержками на период простоя и предоставление существенного дисконта новому арендатору.

Учитывая изложенное, представляется, что сохранение договорных отношений путем переговоров и взаимных уступок более всего соответствует интересам как арендатора, так и арендодателя.

Мы будем рады помочь Вам в разработке наиболее эффективной стратегии взаимодействия с Вашими контрагентами в каждом конкретном случае.

Контакты

123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1

Tel: +7 495 653 82 99

E-mail: welcome@infralex.ru

Web: www.infralex.ru



Настоящий информационный бюллетень не является юридической консультацией и/или иной формой правовой помощи адвоката доверителю и составлен исключительно для целей информирования получателя об актуальных изменениях законодательства РФ и развитии правоприменительной практики.

Использование сведений из настоящего бюллетеня применительно к конкретным ситуациям может потребовать разъяснений с учетом соответствующих целей и обстоятельств. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования настоящего информационного бюллетеня любыми лицами.