



Нортия ГКС

услуги в области права

**АНТИКРИЗИСНЫЕ МЕРЫ
В СВЯЗИ С РАСПРОСТРАНЕНИЕМ
КОРОНАВИРУСНОЙ ИНФЕКЦИИ:
ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО
ВОПРОСАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

Кратко

Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» № 98-ФЗ от 01.04.2020 года («**Закон № 98-ФЗ**»)¹ и Постановление Правительства Российской Федерации «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» № 439 от 03.04.2020 года² («**Постановление № 439**») устанавливают правила предоставления отсрочки по арендной плате за объекты недвижимого имущества для отраслей экономики, признанных наиболее пострадавшими от распространения коронавирусной инфекции («**арендные каникулы**»).

Дополнительно, Закон № 98-ФЗ предусматривает право арендатора объекта недвижимости требовать снижения арендной платы за 2020 год.

Право на арендные каникулы и (или) право требовать снижения арендной платы возникают, если использование помещения было ограничено решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации («**режим ПГ или ЧС**»).

Форма собственности на объект недвижимости значения не имеет: «арендные каникулы» и право на снижение арендной платы в равной степени применимы к договорам аренды в отношении объектов недвижимости, принадлежащих как публичному субъекту (государственная, муниципальная собственность), так и частным лицам.

В контексте статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации («**ГК РФ**»), Закон № 98-ФЗ и Постановление № 439 имеют обратную силу и применяются к договорам аренды объектов недвижимости, заключенным до даты вступления решения о режиме ЧС или ПГ («**договор аренды**»). Новые правила имеют приоритет над условиями заключенных договоров аренды и применяются независимо от содержания текущих договоренностей сторон.

Новеллы можно рассматривать как специальные правила. Их принятие фактически исключает применение правил о непреодолимой силе (пункт 3 статьи 401 ГК РФ) к арендным отношениям в сфере недвижимости, несмотря на отсылку к данной норме в преамбуле Постановления № 439³.

Принятые документы не идеальны с точки зрения юридической техники. В этой связи, мы ожидаем разночтения и споры в рамках их применения на практике, в том числе и в части соотношения с общими правилами гражданского законодательства.

Отдельные вопросы применения нового законодательства были разъяснены Верховным Судом РФ в Обзорах № 1 и № 2 по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

¹ — Статья 19 Закона № 98-ФЗ

² — Опубликовано 06.04.2020

<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202004060005>

³ — Вопросы форс-мажора подробно проанализированы в нашем обзоре «Влияние ограничительных мер на исполнение договорных обязательств: разъяснения Верховного Суда РФ»// URL: <http://nortia.gks.com/press/vliyanie-ogranichitelnykh-mer-na-ispolnenie-dogovornykh-obyazatelstv-razyasneniya-verkhovnogo-suda-r/>

В подробностях

I. Арендные каникулы

На кого распространяются

Право на отсрочку по уплате арендной платы по договору аренды недвижимого имущества возникает при одновременном выполнении следующих условий:

- Договор аренды был заключен до введения режима ПГ или ЧС;
- Организация или индивидуальный предприниматель («ИП») осуществляет деятельность в одной из отраслей экономики, признанных наиболее пострадавшими от коронавирусной инфекции;
- Арендный объект недвижимости не является жилым помещением.

Суммы, на которые распространяются арендные каникулы

Правила предоставления отсрочки дифференцированы в зависимости от периода, за который уплачивается арендная плата:

- **Период до прекращения Режиме ПГ или ЧС:** 100% арендной платы не уплачивается за весь период режима ПГ или ЧС до его прекращения актом субъекта Российской Федерации;
- **Период после прекращения Режиме ПГ или ЧС:** после прекращения режима ПГ или ЧС и до 1.10.2020 уплачивается только 50% арендной платы, а на оставшиеся 50% распространяются арендные каникулы.

На что не распространяются арендные каникулы

По общему правилу, переменная часть арендной платы (платежи за пользование коммунальными услугами и (или) расходы на содержание арендуемого имущества) не подлежит отсрочке. Исключением являются случаи, когда арендодатель в установленном порядке освобожден от оплаты коммунальных услуг или несения соответствующих расходов на период действия режима ПГ или ЧС.

Срок арендных каникул

Задолженность по арендной плате, являющаяся предметом отсрочки, уплачивается не ранее 1.01.2021 и не позднее 1.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды.

Как урегулировать отсрочку по арендной плате

Стороны договора аренды заключают дополнительное соглашение к договору аренды. Такое дополнительное соглашение должно быть заключено в течение 30 дней с момента обращения арендатора.

Отдельно оговаривается, что:

- штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;
- установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;
- стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению условий отсрочки, предусмотренных Постановлением № 439.

Дата заключения дополнительного соглашения об отсрочке не имеет значения. Данное правило рассчитано на случаи, когда спор по вопросам заключения дополнительного соглашения передан на рассмотрение суда.

Основные выводы и открытые вопросы:

1. Отраслевое ограничение

Право на отсрочку ограничено осуществлением деятельности, отнесенной к числу наиболее пострадавших отраслей экономики. С учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ № 540 от 18.04.2020 года, с 28.04.2020 применению подлежит перечень наиболее пострадавших отраслей экономики, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации № 434 от 03.04.2020⁴ («**Постановление № 434**»).

Не вполне ясно, будет ли право на отсрочку ограничено основным кодом ОКВЭД организации или ИП. Исходя из разъяснений Верховного Суда РФ, значение имеет фактическое осуществление деятельности⁵ в отрасли экономики, которая отнесена к числу наиболее пострадавших.

2. Нормативное основание для введения Режима ЧС и ПГ

Закон № 98-ФЗ предусматривает, что режим ПГ или ЧС должен быть введен на основании статьи 11 Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера». В то же время, известны случаи, когда регионы вводили соответствующий режим со ссылкой на иные нормы указанного выше федерального закона⁶. Полагаем, что в случае спора суды будут придавать значение именно факту введения соответствующего режима, а не норме, на которую сослались региональные органы власти при его введении.

3. Отнесение рисков на собственников недвижимости

Фактически, риски по договорам аренды перекладываются на собственников (арендодателей) объектов недвижимости. В то же время, компенсационный механизм собственникам (арендодателям) не утвержден, а Постановление № 439 лишь рекомендует органами государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальным образованиям предоставить налоговые и иные льготы по налогу на имущество организаций, земельному налогу, арендной плате за землю собственникам объектов недвижимости в связи с предоставлением отсрочки по уплате арендной платы.

При этом льготы по налогам на имущество и землю предоставляются на уровне законов субъектов Российской Федерации и нормативных правовых актов представительных органов местного самоуправления⁷. Кроме того, с учетом правила о вступлении в силу актов законодательства о налогах и сборах для распространения действия льгот на 2020 потребуются придание им обратной силы⁸. На дату подготовки настоящего обзора, такие льготы разрабатываются и принимаются только на региональном уровне.

4. Комбинирование отсрочки и снижения арендной платы

Несмотря на то, что Постановление № 439 рекомендует рассмотреть снижение арендной платы одновременно с предоставлением отсрочки по ее уплате, Закон № 98-ФЗ не ограничивает возможности снижения арендной платы⁹ одновременно ее с отсрочкой, если организация или ИП осуществляет деятельность в отрасли, признанной одной из пострадавших от распространения коронавирусной инфекции. Комбинирование данных инструментов усиливает переговорные позиции арендатора.

⁴ — Постановление 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»

⁵ — Ответ на вопрос № 4, 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 РФ 30.04.2020.

⁶ — Например, Постановление Правительства Петербурга № 121 от 13.03.2020 принято на основании подпункта «б» пункта 6 статьи 4.1 Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»

⁷ — Пункт 1 статьи 56 Налогового кодекса Российской Федерации

⁸ — Пункт 4 статьи 5 Налогового кодекса Российской Федерации

⁹ — Подробнее – раздел II настоящего обзора

5. Момент, с которого предоставляется отсрочка

В соответствии с разъяснениями Верховного Суда РФ, обязательства по договору аренды считаются измененными в части предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с (i) даты введения режима ПГ или ЧС независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо (ii) даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды. Более ранний момент может быть установлен соглашением сторон договора аренды¹⁰.

6. Добросовестность и сотрудничество сторон договора аренды

Как указывает Верховный Суд РФ, отсрочка на условиях, установленных Постановлением № 434 считается предоставленной, если арендатор не платит арендную плату, а арендодатель либо не информировал его о праве на отсрочку, либо необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы в порядке, установленном Постановлением № 434.

Наоборот, если арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, а заявленное требование об отсрочке является проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам), суд вправе отказать в предоставлении права на отсрочку¹¹.

7. Порядок передачи споров на рассмотрение суда

Закон № 98-ФЗ прямо не оговаривает порядок, в котором будут рассматриваться споры по вопросам заключения дополнительного соглашения и его условиям. В этой связи спор будет рассматриваться в общем порядке, установленном ГК РФ для рассмотрения споров по изменению договоров.

¹⁰ — Ответ на вопрос № 3, 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 РФ 30.04.2020.

¹¹ — Ответ на вопрос № 4, там же.

II. Изменение (снижение) арендной платы

А. Изменение арендной платы по соглашению сторон

Закон № 98-ФЗ¹² предусматривает право сторон договора аренды изменять арендную плату в течение 2020 года без каких-либо ограничений.

С одной стороны, стороны договора аренды вправе изменять размер арендной платы по соглашению сторон и в рамках общих правил гражданского законодательства. В то же время, рассматриваемое положение Закона № 98-ФЗ, скорее, направлено на преодоление договорного запрета изменять арендную плату, установление которого допускается пунктом 3 статьи 614 ГК РФ. Кроме того, исходя из буквального смысла Закона № 98-ФЗ размер арендной платы по договору аренды может изменяться как в сторону понижения, так и повышения. В таком контексте норма приобретает дополнительную смысловую нагрузку.

Б. Право арендатора требовать снижения арендной платы

Закон № 98-ФЗ¹³ предусматривает право арендатора требовать снижения арендной за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима ПГ или ЧС в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Основные выводы и открытые вопросы:

1. Отсутствие отраслевого ограничения

В отличие от арендных каникул, изменение (снижение) арендной платы не ограничено отраслями экономики, отнесенными к наиболее пострадавшим от коронавирусной инфекции.

2. Отнесение рисков на собственников недвижимости

Аналогично отсрочке, риски по договорам аренды перекадываются на собственников (арендодателей) объектов недвижимости. При этом компенсационный механизм собственникам (арендодателям) на федеральном уровне не утвержден, а меры поддержки принимаются на региональном уровне.¹⁴

3. Неясности в части «невозможности использования имущества»

Терминология, использованная в Законе № 98-ФЗ, порождает вопросы относительно того, что необходимо понимать под «невозможностью использования имущества». В определенной степени ответ будет зависеть от специфики отдельно взятого договора аренды. В частности, если в рамках долгосрочного договора аренды арендодатель не чинит препятствий в пользовании арендованным недвижимым имуществом, в нем находится имущество арендатора, невозможность использования имущества как таковая отсутствует. Другое дело, что условия использования имущества ухудшаются по не зависящим от сторон причинам, поскольку имущество не может быть использовано по целевому назначению (например, для размещения фитнес-центра и оказания физкультурно-оздоровительных услуг) в связи с введением режима ПГ или ЧС. Скорее всего, данная норма Закона № 98-ФЗ будет рассматриваться как частный случай ситуации, урегулированной пунктом 4 статьи 614 ГК РФ - ухудшение использования имущества по обстоятельствам, за которые не отвечает арендатор.

¹² — Пункт 2 статьи 19 Закона № 98-ФЗ

¹³ — Пункт 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ

¹⁴ — Например, в силу пункта 5 Постановления Правительства Москвы от 31.03.2020 № 273-ПП в качестве меры экономической поддержки организациям – собственникам зданий и помещений, используемых для (1) размещения торговых объектов, а также (2) объектов общественного питания и бытового обслуживания предусматривает, при условии снижения арендной плате за период с 1 числа месяца приостановления их деятельности в соответствии с указом Мэра Москвы до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 1 июля 2020 года, в размерах оговоренных в данном Постановлении, предоставляются меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период.

4. Период и снижение арендной платы

В соответствии с разъяснениями Верховного Суда РФ¹⁵, 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.

С учетом изложенного, можно заключить, что по аналогии с отсрочкой, арендная плата может быть снижена с даты введения Режим ПГ или ЧС. При этом арендная плата за предыдущие периоды 2020 года ретроспективному пересмотру не подлежит. Неясности возникают в части периода, за который должна быть снижена арендная плата: – только период невозможности использования имущества в течение действия режима ПГ или ЧС или весь период, начиная с даты введения Режим ПГ и ЧС по декабрь 2020 года включительно. По опыту, подходы арендаторов и собственников по данному вопросу будут диаметрально противоположными. При этом второй подход (по декабрь 2020 года) соответствует буквальному смыслу рассматриваемых положений Закона № 98-ФЗ.

5. Размер снижения арендной платы

Связанным вопросом является и размер снижения арендной платы, поскольку Закон № 98-ФЗ не устанавливает каких-либо ориентиров в данной части. Размер и период снижения будут являться предметом переговоров или споров между сторонами договора аренды недвижимости. Не исключено, что в отсутствие иных значимых обстоятельств, суды будут придерживаться похода о равном распределении риска за период фактической неосуществления в арендуемом помещении деятельности, которая была ограничена решением о введении режима ПГ или ЧС, между сторонами договора аренды.

Верховный Суд РФ каких-либо ориентиров по данному вопросу не дает, указывая лишь, что размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации¹⁶.

¹⁵ — Ответ на вопрос № 5, 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 РФ 30.04.2020. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020.

¹⁶ — Там же.

Контакты

Роман Тарасов

Партнер

roman.tarasov@nortiagks.com

Денис Гудков

Партнер

denis.gudkov@nortiagks.com

Виталия Скалацкая

Старший юрист

vitaliya.skalatskaya@nortiagks.com

В Москве

117246 г. Москва, ул. Херсонская, д. 43, секция 8.2

Тел./факс: +7 (495) 782 - 91 - 30

В Санкт-Петербурге

197110 Санкт-Петербург, ул. Лодейнопольская, д. 5

Тел.: +7 (812) 777 - 47 - 00, Факс: +7 (812) 777 - 47 - 01

В Архангельске

163000 г. Архангельск, ул. Карла Либкнехта, д. 17,

корп. 1, этаж 4, офис 8

Тел./факс: +7 (8182) 462 - 901; 462 - 909

В Интернете

info@nortiagks.com

WWW.NORTIAGKS.COM



2020