



**09** апреля 2020

**МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА**

## **Арендные каникулы: на что надеяться арендаторам?**



**Шулындин Евгений Олегович**  
Старший юрист

||

*31 марта 2020 г. на фоне пандемии COVID-19 был принят Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». 1 апреля 2020 г. закон был подписан Президентом, опубликован и вступил в силу.*

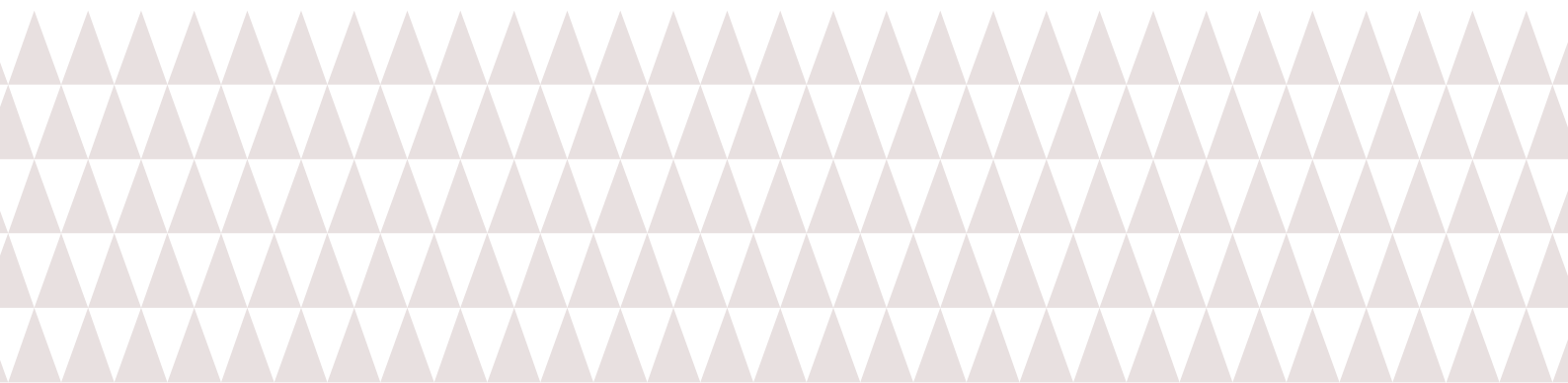
*Статья 19 этого закона призвана облегчить положение арендаторов во время кризиса. Для этого предлагается два возможных варианта послаблений:*

- получить отсрочку внесения арендной платы (часть 1 статьи 19);*
- получить снижение арендных платежей (часть 3 статьи 19).*

*В части 2 этой же статьи законодатель зачем-то напоминает, что стороны вправе полюбовно договориться о любых преференциях. Эта норма просто воспроизводит правило, существовавшее и ранее, и не обязывает арендодателя идти навстречу арендатору, поэтому оставим её за скобками.*

*Рассмотрим случаи, когда арендодатель не вправе, а именно **ОБЯЗАН** смягчить условия аренды.*

||



## Кому предоставляется отсрочка арендных платежей?

В части 1 статьи 19 Закона применён очень простой и правильный, на мой взгляд, подход – отсрочка должна быть предоставлена всем арендаторам, заключившим договоры до введения региональными властями режима повышенной опасности. Более детально условия отсрочки законодатель поручил установить Правительству РФ.

Уже 3 апреля 2020 г. Правительство России издало соответствующее постановление № 439. Но в нём оно почему-то сузило круг лиц, которые могут воспользоваться привилегией. Правительство устанавливает, что отсрочка предоставляется исключительно арендаторам, которые осуществляют деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики.

При этом Правительство в Постановлении № 439 не перечисляет эти отрасли экономики. Видимо, придётся руководствоваться перечнем из Постановления Правительства № 434 от 3 апреля 2020 г. Но в этом постановлении чётко сказано, что оно принято для целей реализации мер по предоставлению «кредитных каникул», ни слова об аренде.

За неимением другого, приведу список из Постановления № 434. Уверен, что именно его и будут применять в том числе и при регулировании «арендных каникул».

Итак, к отраслям российской экономики, в наибольшей степени пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции отнесены:

Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта  
Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам  
Деятельность пассажирского воздушного транспорта  
Деятельность грузового воздушного транспорта  
Деятельность автовокзалов и автостанций  
Деятельность вспомогательная, связанная с воздушным транспортом  
Деятельность творческая, деятельность в области искусства и организации развлечений  
Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений  
Деятельность физкультурно-оздоровительная  
Деятельность санаторно-курортных организаций  
Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма  
Деятельность по предоставлению мест для временного проживания  
Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков  
Образование дополнительное детей и взрослых  
Предоставление услуг по дневному уходу за детьми  
Деятельность по организации конференций и выставок

Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения  
Стирка и химическая чистка текстильных и меховых изделий  
Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты

Указанные виды деятельности соответствуют наименованиям ОКВЭД. На отсрочку точно можно рассчитывать, если соответствующий вид деятельности указан как основной.

***Внимание! Если один из вышеуказанных видов деятельности установлен у Вас как дополнительный, то арендодатель может отказать в предоставлении отсрочки, в этом случае можно обратиться в суд с иском о понуждении заключить дополнительное соглашение об отсрочке (445 ГК РФ) и в суде доказывать, что Ваша организация фактически осуществляет деятельность в вышеупомянутых отраслях.***

### **Что даёт отсрочка?**

Отсрочка позволяет не платить арендную плату с даты введения режима повышенной готовности (в Республике Башкортостан он был введён 18 марта 2020 г.) до 1 октября 2020 г.

Во время действия специального режима отсрочка составляет 100% от суммы арендных платежей. Если специальный режим будет отменён ранее 1 октября 2020 г., то в оставшийся период отсрочка будет предоставляться только на 50% арендной платы.

Отсрочка не предоставляет право арендодателю на получение штрафов, процентов, неустоек. Фактически это аналог беспроцентной ссуды для арендатора.

Если в состав арендной платы включены коммунальные платежи и расходы на содержание арендуемого имущества, то отсрочка на них не распространяется, за исключением случаев, когда арендодатель сам был освобождён от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

В Постановлении имеется ещё один пробел - не указано как рассчитывать 50% арендной платы - следует ли учитывать сумму без коммунальных платежей или включая их. Полагаю, что правильным будет первый вариант.

### **Как возвращать задолженность?**



Отсрочка не является прощением долга. Арендатор всё равно должен будет выплатить арендодателю полную сумму установленной договором арендной платы за период с 18 марта по 1 октября 2020 г.

Задолженность, образовавшаяся за время «арендных каникул» должна быть оплачена арендатором за период с 1 января 2021 г. по 1 января 2023 г. равными ежемесячными платежами.

### **Пример расчёта отсрочки**

Рассмотрим описанные правила на примере для арендатора – студии детского творчества с ежемесячной арендой в размере 80 000 руб. включая 20 000 руб. за пользование коммунальными услугами.

Представим, что режим повышенной готовности действует с 1 по 30 апреля 2020 г.

В этом случае арендатор будет должен заплатить арендодателю 20 000 руб. в апреле (коммунальные платежи) и по 50 000 руб. ежемесячно с мая по сентябрь (коммунальные платежи + 50% арендной платы).

С 1 октября по 31 декабря 2020 г. арендатор будет платить обычную арендную плату – по 80 000 руб. в месяц.

За время «арендных каникул» предприниматель накопит задолженность в размере 210 000 руб. (60 000 за апрель и по 30 000 ежемесячно с мая по сентябрь). Эту задолженность нужно будет выплатить в течение 24 месяцев, по 8 750 руб. ежемесячно.

Таким образом, ежемесячный платеж арендатора в период с 1 января 2021 г. до 1 января 2023 г. увеличится на 8 750 руб. и составит 88 750 руб.

### **Когда можно снизить арендную плату?**

Любой арендатор недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года, если он не имел возможности пользоваться им, в связи с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации (часть 3 статьи 19 Федерального закона № 98-ФЗ от 31 марта 2020 г.).

Стоит отметить, что речь идет именно об уменьшении арендной платы, а не о полном освобождении от нее, ведь если полностью освободить арендатора от арендных платежей, нарушатся имущественные интересы арендодателя, т.к. он тоже несет расходы на имущество (налоги и т. д.). Не снижается аренда и



автоматически, то есть арендатору, если он хочет получить скидку, нужно направить в адрес арендодателя обращение.

Предполагается, что Вы не можете пользоваться имуществом во время действия запретов, установленных на определенные виды деятельности местными властями и в дни, объявленные Президентом России нерабочими, а, следовательно, имеете право на снижение арендной платы. И наоборот, организации, которые в силу Указов Президента России № 206 от 25 марта 2020 г. и № 239 от 2 апреля 2020 г., а также в соответствии с актами органов власти субъектов страны продолжали свою деятельность, не получают такой льготы.

В применении этой нормы может возникнуть несколько сложностей.

Во-первых, не ясно какой период имеется в виду – когда недвижимое имущество нельзя было использовать или весь 2020 год?

Во-вторых, внести сумятицу «постаралось» Правительство. В указанной норме не упоминается возможность принятия уточняющего акта. Однако Правительство в Постановлении № 439 от 3 апреля 2020 г. по какой-то причине дублирует положения закона, но уже в качестве рекомендации, а не обязанности.

Можно предположить, что эта ошибка спровоцирует многих арендодателей отказывать арендаторам в снижении размера арендной платы ссылаясь на то, что снижение является их правом, а не обязанностью. Рекомендую арендаторам в такой ситуации смело обращаться в суд, при должной подготовке к делу шансы на победу будут высоки.

Вполне логично, что закон не фиксирует насколько должна быть уменьшена арендная плата. Если стороны не смогут сами договориться об этом, то размер снижения должен определить суд с учётом многих индивидуальных обстоятельств.

Если деятельность организации не приостановлена, то снижение арендной платы, как я уже отмечал, возможно с согласия арендодателя (если арендуется объект частной собственности) или на основании нормативного акта субъекта или муниципалитета (в зависимости от того, кто из них является арендодателем).

В Республике Башкортостан ещё до принятия нормативных актов на федеральном уровне Правительство пообещало полностью освободить арендаторов государственной собственности от арендных платежей в период с 01.04.2020 г. по 31.12.2020 г. Соответствующий нормативный акт находится в



разработке и, вероятно, будет принят на днях. Ожидается, что аналогичные меры будут приняты и в пользу арендаторов муниципальной недвижимости в каждом из районов и городов Башкортостана.

***Внимание! Запрета на одновременное применение всех возможных мер поддержки в законе нет. Если предприятие удовлетворяет обоим критериям - осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики и её деятельность приостановлена режимом повышенной готовности или ЧС, то наряду с отсрочкой, организация имеет право на снижение арендной платы.***

### **Как получить отсрочку или снижение арендной платы?**

**Шаг 1.** Необходимо направить в адрес арендодателя обращение с предложением заключить дополнительное соглашение об отсрочке и / или о снижении арендной платы по договору. К обращению необходимо приложить проект дополнительного соглашения к договору аренды с условиями о рассрочке.

**Шаг 2.** Арендодатель обязан направить арендатору в течение 30 дней согласие на условия дополнительного соглашения, либо протокол разногласий к такому дополнительному соглашению (п. 1 ст. 445 ГК РФ). Если арендатор не согласен с протоколом разногласий, он вправе обратиться в суд с иском об урегулировании разногласий при заключении дополнительного соглашения (п. 2 ст. 445 ГК РФ).

**Шаг 3.** Если на обращение арендатора арендодатель не ответил в течение 30 дней, то арендатор вправе в течение 6 месяцев подать иск арендодателю о понуждении заключить дополнительное соглашение (п. 4 ст. 445 ГК РФ).

### **Что делать тем, кто не получил право на «каникулы»?**

Как я уже указывал, часть 1 статьи 19 Федерального закона № 98-ФЗ от 31 марта 2020 г. предоставляет право на получение отсрочки ВСЕМ арендаторам, заключившим договор до введения специального режима. Постановление Правительства № 439 от 3 апреля 2020 г. почему-то ограничивает круг таких арендаторов до тех, кто осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики.

Возможно, государство признает несовершенство правового регулирования и решит вопрос в ту или иную сторону - исправит либо закон, либо

Постановление Правительства. Если же этого не произойдёт, то придётся передавать спор на рассмотрение суда.

Статья 451 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, может являться основанием для его изменения или расторжения в судебном порядке.

Пункт 4 статьи 614 ГК РФ позволяет арендатору требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Таким образом, даже если вновь принятый Федеральный закон № 98-ФЗ от 31 марта 2020 г. неприменим к Вашим арендным отношениям, то Вы можете попробовать защитить свои права со ссылкой на ранее существовавшие нормы Гражданского кодекса.

Однако, сразу оговорюсь, сложившаяся судебная практика не на стороне арендатора. Требования о расторжении договоров в связи с существенным изменением обстоятельств удовлетворяются судами крайне редко. Например, суды не считали достаточным основанием для такого расторжения экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов. Суды также отказывали в расторжении договоров аренды, размер арендной платы по которым исчислялся в иностранной валюте, при резких колебаниях курсов валют.

В тоже время в этот раз государство ведёт себя заметно иначе – ряд государственных органов уже признали пандемию обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажором), ФАС России рекомендует территориальным органам не включать участников госзакупок в реестр недобросовестных поставщиков без крайней необходимости и т.п. Поэтому есть основания ожидать, что в судах предпринимателям станет проще доказывать необходимость изменения договора или его расторжения.

***Внимание! Предпринимателям нашей Республики рекомендую внимательно следить за изменениями в местном законодательстве. Правительством Башкортостана готовится пакет нормативных актов, которые, весьма вероятно, будут предусматривать дополнительные льготы арендаторам республиканского имущества и меры по стимулированию арендодателей к добровольному снижению арендных ставок.***



**Крепкого Вам здоровья и успешного бизнеса!**

