

Влияние COVID-19 на арендные отношения:
при каких обстоятельствах арендатор вправе потребовать
уменьшения арендной платы?

AmCham Russia

15.05.2020

1. Снижение арендной платы по ст. 614 ГК (1)

пункт 4 статьи 614 ГК РФ:

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.

1. Снижение арендной платы по ст. 614 ГК (2)

Случаи снижения арендной платы в практике арбитражных судов:

- пожар в помещении,
- пожар в смежном помещении,
- длительное отключение электроэнергии,
- необходимость укрепления фундамента, разрушения в кладке кирпича, трещины,
- залив помещения,
- обрушение потолочных плит,
- ремонтные работы на лестничных пролетах и прилегающих территориях, из-за которых ограничен вход в здание.

1. Снижение арендной платы по ст. 614 ГК (3)

Постановление ВС от 29.01.2015 по делу № 302-ЭС14-735:

Договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования 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 по независящим от арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

2. Изменение договора аренды по ст. 451 ГК (1)

Условия применения ст. 451 ГК (при этом изменение – это исключение):

Реальный критерий: исполнение договора без изменения его условий существенно нарушило бы соотношение имущественных интересов сторон;

Гипотетический критерий: в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

Нормативный критерий: из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Дополнительный критерий: изменение обстоятельств вызвано непреодолимыми причинами

2. Изменение договора аренды по ст. 451 ГК (2)

часть 3 статьи 453 ГК РФ:

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

2. Изменение договора аренды по ст. 451 ГК (3)

Постановление АС УО от 10 мая 2018 г. по делу № А60-34404/2017:

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, указал на то, что исковое заявление о расторжении договора, не подлежало удовлетворению, так как на дату принятия решения (26.06.2018) срок действия договора уже закончился, а в силу пункта 3 статьи 453 ГК РФ в случае расторжения договора в судебном порядке, обязательства сторон считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда. Таким образом, расторжение договора «задним числом» действующим законодательством не предусмотрено.

3. Кризисное регулирование арендных отношений (1)

пункт 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ от 01.04.2020

Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

3. Кризисное регулирование арендных отношений (2)

Постановление Правительства РФ № 439 от 03.04.2020

Рекомендовать арендодателям объектов недвижимости при предоставлении отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, предусмотреть уменьшение размера арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором недвижимого имущества деятельности, а также с учетом нерабочих дней, установленных указами Президента Российской Федерации о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с новой коронавирусной инфекцией.

3. Кризисное регулирование арендных отношений (3)

Обзор Президиума ВС РФ № 2 от 30.04.2020 (вопрос 5, абз 2)

Арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила 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.

3. Кризисное регулирование арендных отношений (4)

Что такое «невозможность использования имущества» по изначально согласованному назначению?

- Нахождение в списке особо пострадавших отраслей (Постановление Правительства РФ № 434 от 03.04.2020)?
- Запрет на посещение офиса сотрудниками и клиентами офиса (например, Указ Мэра Москвы № 42-УМ от 10.04.2020)?

3. Кризисное регулирование арендных отношений (5)

Обзор Президиума ВС РФ № 2 от 30.04.2020 (вопрос 5, абз 3)

Арендатор 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. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

4. Переговоры о снижении арендной платы (1)

Существует три модели поведения арендатора:

- оплата арендной платы в согласованном размере, с предупреждением арендодателя о праве понудить его к снижению аренды
- оплата только в сниженном размере с учетом возможного «обычного» снижения
- полная остановка арендной платы.

4. Переговоры о снижении арендной платы (2)

пункт 5 статьи 19 Закона № 98-ФЗ от 01.04.2020 (законопроект № 953580-7):

Арендатор по договору аренды, заключенному в отношении недвижимого имущества до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, надлежащим образом исполнявший свои обязанности до принятия такого решения, вправе отказаться в одностороннем порядке от указанного договора без взимания любых плат, в том числе за односторонний отказ от договора, убытков в виде упущенной выгоды, убытков при прекращении договора, предусмотренных статьей 393.1 ГК РФ, связанных исключительно с досрочным расторжением договора, при условии снижения его ежемесячных доходов более чем на 50% с момента введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации путем направления арендодателю уведомления об отказе от договора.

Sirota & Partners

БЦ Дукат Плейс II
Улица Гашека, д. 7, стр. 1
Москва, 123056

Т: +7 (495) 234-18-75

Ф: +7 (495) 234-18-76

www.sirotapartners.com

artem.sirota@sirotapartners.com