

Влияние COVID-19 на арендные отношения:
возможности арендатора и арендодателя

PRAVO.RU

Москва, 29.04.2020

Краткое содержание

- Освобождается ли арендатор от обязанности по оплате арендной платы во время пандемии COVID-19, особенно если он приостановил свою деятельность?
- Освобождается ли арендатор от ответственности (пени, убытки) при просрочке внесения арендных платежей во время пандемии?
- Вправе ли арендатор потребовать уменьшения арендной платы?
- Можно ли расторгнуть договор аренды в связи с COVID-19?
- Какие обстоятельства необходимо учитывать при заключении договора аренды во время пандемии?

1. Освобождается ли арендатор от обязанности по оплате арендной платы во время пандемии COVID-19? (1)

- п. 13 Инф. Письма Президиума ВАС № 66 от 11.01.2001г.

Досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

1. Освобождается ли арендатор от обязанности по оплате арендной платы во время пандемии COVID-19? (2)

- ч. 1 статьи 19 Закона № ФЗ-98:

В отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году.

Требования к условиям и срокам такой отсрочки установлены Правительством Российской Федерации в отдельном Постановлении, принятом 3 апреля 2020 г. (Постановление № 439).

1. Освобождается ли арендатор от обязанности по оплате арендной платы во время пандемии COVID-19? (3)

- Постановление Правительства № 439:

Отсрочка предоставляется только тем арендаторам, которые осуществляют свою деятельность в отраслях, наиболее пострадавших в условиях распространения коронавируса;

Отсрочка предоставляется в размере 100% арендной платы за период действия режима повышенной готовности в связи с пандемией, а также в объеме 50% арендной платы за период со дня прекращения режима повышенной готовности до 1 октября 2020 г.

Задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды.

1. Освобождается ли арендатор от обязанности по оплате арендной платы во время пандемии COVID-19? (4)

- Постановление Правительства РФ № 434:

Устанавливает перечень отраслей, на которые распространяется право потребовать отсрочку, в частности:

- авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки
- культура, организация досуга и развлечений,
- гостиничный бизнес,
- физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт,
- деятельность по предоставлению бытовых услуг населению,
- общественное питание и т.д.

2. Освобождается ли арендатор от ответственности (пени, убытки) при просрочке внесения арендных платежей во время пандемии?

- Обзор Верховного Суда № 1 от 21.20.2020 (Вопрос №7)

Если неисполнение денежных обязательств вызвано отсутствием денежных средств ввиду ограничительных мер, связанных с пандемией (в частности, запретом определенной деятельности), суды вправе освободить должника от ответственности по правилам о форс-мажоре, если у должника отсутствовала возможность преодолеть финансовые трудности.

3. Вправе ли арендатор потребовать уменьшения арендной платы? (1)

- п. 4 ст. 614 ГК РФ:

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

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

Из системного толкования приведенных норм права следует, что 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.

3. Вправе ли арендатор потребовать уменьшения арендной платы? (2)

- Случаи снижения арендной платы в практике арбитражных судов:
 - пожар, пожар в смежном помещении
 - отсутствие доступа к помещению в ТЦ из-за строительных баннеров для кинотеатра
 - 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

3. Вправе ли арендатор потребовать уменьшения арендной платы? (3)

- 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.

4. Можно ли расторгнуть договор аренды в связи с COVID-19? (1)

- Условия применения ст. 451 ГК:
 - Реальный критерий: 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;
 - 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 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.

4. Можно ли расторгнуть договор аренды в связи с COVID-19? (1)

- ч. 3 ст. 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.

Постановление АС УО от 10 мая 2018 г. N Ф09-2082/18:

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 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

5. Какие обстоятельства необходимо учитывать при заключении договора аренды во время пандемии?

- По договорам аренды, заключенным после вспышки коронавируса (особенно после введения ограничительных мер), традиционные правила о форс-мажоре и существенном изменении обстоятельств будут неактуальны. Кроме того, Закон № 98-ФЗ также напрямую исключает новые договоры аренды из сферы его регулирования.
- В этой связи, при заключении новых договоров аренды рекомендуется специально предусмотреть в них конкретные условия по снижению размера арендной платы или отсрочке внесения платежей в случае ужесточения режима пандемии или ее повторных вспышках.

Sirota & Partners

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

T: +7 (495) 234-18-75

F: +7 (495) 234-18-76

www.sirotapartners.com

artem.sirota@sirotapartners.com