

## Как арендатору отсрочить или уменьшить арендные платежи в условиях всеобщего карантина

В настоящее время проблема уплаты аренды при отсутствии или сокращении доходов арендаторов стала особо актуальной в России.

Действующее законодательство РФ содержит целый ряд норм, с помощью которых арендаторы имеют потенциальную возможность отсрочить уплату аренды или сократить размер арендных платежей.

### 1. Возможности приостановления внесения арендных платежей и получения отсрочки уплаты аренды

#### 1.1. Приостановление внесения арендных платежей на основании ст. 328 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)

В соответствии с положениями ст. 606 и ст. 612 ГК РФ основным обязательством арендодателя является предоставление арендуемого имущества во владение и пользование арендатору. Учитывая данные положения, а также нормы ст. 614 ГК РФ, встречным по отношению к этому обязательству арендодателя является обязательство арендатора по внесению арендной платы за переданное ему в аренду помещение.

В текущей ситуации значительное количество объектов (в т.ч. здания торгово-развлекательных центров, кинотеатров, ресторанов, спортивных клубов и пр.) закрыты в соответствии с решениями государственных органов о введении в действие режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории соответствующего субъекта РФ (далее – **Решение о введении ограничительных мер**). Т.е. сложилась ситуация, при которой арендодатели в силу объективных причин не имеют возможности обеспечить использование арендаторами соответствующих помещений. По нашему мнению, к такой ситуации могут применяться положения п. 2 ст. 328 ГК РФ, согласно которым арендатор вправе приостановить исполнение своих обязательств по уплате аренды за помещения, доступ к которым невозможен, на время действия соответствующих ограничений.

В том случае, если арендатор продолжает частично использовать арендуемые помещения (например, когда ресторан закрыт для посетителей, но продолжает готовить и доставлять еду), он вправе направить арендодателю предложение об уменьшении размера арендной платы по основаниям, которые будут описаны далее.

#### 1.2. Получение отсрочки по уплате арендных платежей на основании ч. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации

Содержащаяся в настоящем обзоре информация предназначена исключительно для ознакомления и не может служить основанием для осуществления каких-либо действий или отказа от действий. Применение нормативных правовых актов, а также позиций судов может отличаться в зависимости от конкретных обстоятельств, а сами такие акты и / или позиции могут быть изменены. По всем вопросам применения информации из настоящего обзора следует обращаться за консультацией к соответствующему специалисту АБ ЕМПП. АБ ЕМПП не несет ответственности, в том числе связанной с профессиональной небрежностью, за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действий или, напротив, отказа от действий на основании сведений, содержащихся в настоящем обзоре.

### **чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ)**

Данной нормой предусмотрено, что в отношении договоров аренды, заключенных до принятия государственным органом Решения о введении ограничительных мер, арендатор вправе обратиться к арендодателю с просьбой предоставить отсрочку по уплате арендных платежей за 2020 год, а арендодатель обязан подписать дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки в течение 30 дней с момента обращения арендатора. При этом в данной норме закона предусмотрено, что требования к условиям и срокам такой отсрочки будут установлены Правительством РФ.

Исходя из этого, возможность и условия применения данной нормы в конкретной ситуации будут понятны только после принятия соответствующего постановления Правительства РФ. Вероятнее всего, в данном постановлении будет урегулирован, в т.ч. вопрос о том, по каким арендным платежам за 2020 год будет предоставляться отсрочка: ко всем платежам или только к платежам за период действия ограничительных мер.

### **1.3. Получение отсрочки по уплате арендных платежей на основании Распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р «Об отсрочке арендных платежей по договорам аренды федерального имущества для субъектов МПС»**

2

Данное распоряжение устанавливает обязанность федеральных органов исполнительной власти в трехдневный срок с момента обращения субъектов малого и среднего предпринимательства заключать с ними дополнительные соглашения к договорам аренды имущества, находящегося в федеральной собственности, предусматривающее перенос (отсрочку) уплаты арендной платы, подлежащей уплате в 2020 году, на 2021 год. Согласно данному распоряжению, арендная плата за 2020 год подлежит уплате в 2021 году равными платежами, в сроки, установленные для уплаты аренды за 2021 год. Аналогичный порядок рекомендовано применять органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления. Мы предполагаем, что в сложившейся ситуации данная рекомендация будет воспринята ими как руководство к действию.

Таким образом, данная норма имеет ограничения по субъектам (арендаторам) и по объектам аренды, к которым она применяется.

## **1.4. Приостановление внесения арендных платежей на основании п. 3 ст. 401 ГК РФ**

П. 3 ст. 401 ГК РФ предусмотрено освобождение сторон от ответственности за нарушение обязательств на период действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора). В соответствии со сложившейся практикой на время действия обстоятельств непреодолимой силы сторона может приостановить исполнение обязательств по договору при условии уведомления другой стороны о начале действия обстоятельств непреодолимой силы с приложением соответствующего подтверждающего документа (применительно к договорам аренды, заключаемым в России, таким документом будет заключение торгово-промышленной палаты соответствующего субъекта Российской Федерации). Однако, по имеющейся у нас информации, заключения о наличии форс-мажорных обстоятельств по отношению к исполнению обязательства арендаторов по внесению арендных платежей выдаются в единичных случаях. В связи с этим мы предполагаем, что возможность приостановления внесения арендных платежей на основании п. 3 ст. 401 ГК РФ будет сложно реализуема на практике.

## **2. Возможность уменьшение размера арендной платы**

### **2.1. Уменьшение размера арендной платы на основании ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ**

Сама по себе данная норма, на наш взгляд, носит декларативный характер, поскольку предусматривает только право арендатора потребовать уменьшения арендной платы за 2020 год в связи с невозможностью использования арендуемого имущества в силу принятия государственным органом Решения о введении ограничительных мер, но не устанавливает обязанность арендодателя уменьшить арендную плату. Вместе с тем, мы полагаем, что данная норма в совокупности с положениями ст. 451 Гражданского кодекса РФ (далее – **ГК РФ**) позволит арендаторам добиться снижения арендной платы в связи с существенным изменением обстоятельств (более подробно об этом см. п. 2.2 далее).

### **2.2. Уменьшение размера арендной платы на основании ст. 451 ГК РФ**

В соответствии с положениями ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен

на значительно отличающихся условиях. Согласно данной норме, для изменения договора должны одновременно соблюдаться следующие условия:

- 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.

Мы полагаем, что все вышеперечисленные условия соблюдаются в отношении возникшей ситуации всеобщего карантина. Для усиления позиции арендатора при использовании данного основания мы считаем возможным дополнительно сослаться на вышеприведенные положения ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.

Необходимо обратить внимание на то, что для реализации данной возможности арендатору необходимо до обращения в суд направить арендодателю предложение об уменьшении арендной платы по договору и в том случае, если арендодатель проигнорирует такое предложение или откажет в изменении договора, арендатор вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

Также необходимо учитывать, что в соответствии с положениями п. 4 ст. 451 ГК РФ изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. Т.е. для удовлетворения иска об изменении договора аренды в суде потребуется доказать необходимость именно изменения, а не расторжения договора аренды.

К сожалению, на практике суды достаточно редко удовлетворяют иски об изменении договора на основании ст. 451 ГК РФ, предпочитая принимать решения о расторжении договора.

### 2.3. Уменьшение размера арендной платы на основании ст. 614 ГК РФ

Как мы ранее указывали, основной обязанностью арендодателя, от исполнения которой зависит исполнение обязательства арендатора по внесению арендной платы, является предоставление арендатору возможности беспрепятственно пользоваться арендуемым помещением.

В соответствии с положениями п. 4 ст. 614 ГК РФ арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, существенно ухудшились. При этом в данной норме ГК РФ прямо не предусмотрено, что ухудшение условий пользования арендуемыми помещениями должно быть связано с действиями арендодателя. Также в законе не говорится о том, в каком размере арендная плата д.б. уменьшена.

Судебная практика применения ст. 614 ГК РФ в части освобождения арендатора от уплаты аренды достаточна обширна, однако в большинстве случаев она относится к ситуациям, когда арендодатель препятствует доступу арендатора в помещение. В качестве примеров судебных актов, которые могут быть использованы применительно к текущей ситуации, могут быть приведены следующие.

В частности, в п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015) приведена следующая правовая позиция: «...Из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью в соответствии с ее назначением. Системное толкование указанных норм со ст. 614 ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться 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 не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы...».

Кроме того, Постановлением от 30.05.2019 по делу № А41-64832/2018 Арбитражный суд Московского округа было оставлено в силе решение суда первой инстанции, которым суд отказал во взыскании с арендатора арендной платы и штрафных санкций за период невозможности использования помещений арендатором в связи с принятием судебного акта о применении обеспечительных мер в виде запрета на использование спорных помещений в торговом центре.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрен целый ряд оснований, по которым арендаторы в текущей ситуации могут потребовать от арендодателей приостановления внесения аренды, предоставления отсрочки в уплате аренды и уменьшения размера арендной платы.

Для реализации указанных возможностей арендатору необходимо направить в адрес арендодателя предложение о подписании соответствующего дополнительного соглашения к договору аренды. Заключать дополнительное соглашение нужно в той же форме, что и основной договор (п. 1 ст. 452, ст. 609, ст. 651 ГК РФ).

В том случае, если арендодатель отказывается от подписания такого дополнительного соглашения, арендатор будет иметь возможность понудить арендодателя к заключению такого дополнительного соглашения на основании ст. 421 и ст. 445 ГК РФ.

С уважением,

команда судебно-арбитражной практики ЕМПП



**Мерген Дораев**

Партнер

[doraev@empp.ru](mailto:doraev@empp.ru)



**Петр Шевцов**

Партнер

[shevtsov@empp.ru](mailto:shevtsov@empp.ru)



**Андрей Корницкий**

Советник

[kornitskiy@empp.ru](mailto:kornitskiy@empp.ru)