

# Информационное письмо

## Как подготовиться к судебным спорам по договорам аренды?

28 апреля 2020 г.

### Уважаемые дамы и господа!

Распространение новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в России повлекло закрытие либо падение выручки значительного числа предприятий, что неизбежно вызвало необходимость изменения условий заключенных договоров аренды недвижимости.

При этом арендодатели, предоставившие данные объекты в аренду, не были освобождены от обязательств, связанных с недвижимым имуществом, в том числе расходов на его содержание, что в ряде случаев послужило основанием для отказа с их стороны в снижении или отсрочке уплаты арендной платы.

Принятие **Федерального закона** № 98-ФЗ от 1 апреля 2020 года и **Постановления** Правительства № 439 от 3 апреля 2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» определило порядок отсрочки арендной платы в период кризиса, однако, к сожалению, не позволило в полной мере разрешить проблемы в отношениях между арендодателем и арендатором, которые в дальнейшем могут перерасти в судебные споры. Самым принципиальным вопросом для арендаторов все же является снижение ставки аренды, в то время как законодатель фактически оставил данный вопрос на усмотрение сторон.

Учитывая вышеизложенное, мы предлагаем вам заблаговременно осуществить действия, направленные на урегулирование конфликтов на досудебной стадии, либо на повышение

шансов на итоговый успех, если спор все-таки перейдет в суд.

### Этап 1. Переговоры с арендодателем.

В рамках данного этапа мы могли бы рекомендовать инициировать переговоры с арендодателем, обратившись к нему с просьбой о предоставлении отсрочки платежей / изменении / расторжении договора аренды в связи с введенными ограничительными мерами.

В ходе переговоров необходимо указать причины, по которым арендатор полагает необходимым снизить арендную плату / изменить условия договора аренды (снижение / отсутствие выручки арендатора ввиду пандемии), сослаться на конкретные факты, которые это подтверждают (например, закрытие магазина, отсутствие продаж вследствие введения режима самоизоляции), и предложить свои условия по срокам и порядку оплаты денежных средств.

При этом надо учитывать, что на период переговоров с арендодателем и до разрешения спора по существу в целях исключения рисков начисления санкций и расторжения договора мы рекомендуем вносить арендную плату (при возможности) с указанием в сопроводительном письме, что арендатор не согласен с ее размером, а арендная плата вносится для исключения соответствующих рисков и будет взыскана с арендодателя в судебном порядке или зачтена в счет будущих периодов аренды.

Важно вести переписку с учетом требований договора аренды (в части формы, адресов направления бумажных и электронных документов и т.д.), оформлять результаты переговоров соответствующими протоколами и в целом стремиться к документальному закреплению всех предпринятых усилий.

### Этап 2. Сбор доказательств.

В случае отказа арендодателя изменить условия аренды / предоставить отсрочку платежей, арендатору необходимо собрать доказательства для обоснования правомерности своих требований. В частности, такими доказательствами могут быть:

- протокол нотариального осмотра интернет-сайта магазина / торгового или офисного центра, в котором было бы зафиксировано изменение графика работы / приостановление деятельности / сокращение объема предоставляемых услуг;
- протокол нотариального осмотра помещения, в котором отражается закрытие доступа к помещению, либо его низкая проходимость со стороны покупателей;
- видеосъемка с камер наблюдения, свидетельствующая о низкой проходимости со стороны покупателей;
- финансовая отчетность, отражающая низкий оборот денежных средств;
- сравнительный анализ движения денежных средств до и после введения ограничений;
- журналы учета посетителей здания;
- данные счетчиков коммунальных услуг, свидетельствующие о низких показателях потребления;
- документы от надзорных и контрольных органов в случае, если во время ограничения деятельности проводились проверки со стороны государственных органов.

Кроме того, в случае заявления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, можно также обратиться в Торгово-промышленную палату Российской Федерации и ее территориальные органы за выдачей сертификата или заключения о форс-мажоре

(что в настоящее время возможно и в отношении договоров аренды, заключенных между российскими компаниями).

### Этап 3. Подготовка и предъявление требований к арендодателю.

После того, как арендатор собрал все или часть доказательств, арендатору следует подготовить официальную претензию к арендодателю с требованием отсрочить уплату арендных платежей, снизить ее размер, изменить условия договора аренды с подробным обоснованием предъявляемых требований и приложением доказательств.

Основанием для таких требований может быть невозможность пользоваться арендованным помещением, изменение условий его использования, существенное изменение иных обстоятельств, которые стороны не предвидели при заключении договора аренды.

В претензии мы рекомендуем указывать следующие обстоятельства:

- Обосновать **причины**, по которым деятельность компании прекратилась или сократилась (ограничения деятельности, прямо установленные нормативными правовыми актами, снижение проходимости помещения и т.д.).
- Обосновать **размер** предлагаемого снижения или **сроки** отсрочки арендной платы.  
При этом следует отдельно указать, на какие платежи распространяется отсрочка или снижение, а на какие – нет. Одной из распространенных альтернатив является установление арендной платы в размере процента от выручки арендатора либо платы, которая была бы установлена, если бы помещение сдавалось в аренду в текущих условиях.
- Сослаться и приложить вышеуказанные **доказательства** приостановки деятельности арендатора (изменения режима работы).

При этом необходимо учитывать, что Постановление Правительства РФ № 439 и ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ предусматривают **обязательное предоставление отсрочек по арендным платежам** для арендаторов, наиболее **пострадавших** в результате распространения

новой коронавирусной инфекции (COVID-19), путем заключения дополнительного соглашения. Условия и порядок предоставления отсрочки подробно были описаны в нашем информационном письме, которое можно также найти [здесь](#).

В связи с этим, мы рекомендуем лицам, имеющим право на такую отсрочку, в качестве вышеупомянутой претензии направить предложение о заключении дополнительного соглашения с приложением проекта такого соглашения. В случае отказа арендодателя от заключения дополнительного соглашения арендатор может обратиться в суд.

Важно оформить итоговое требование с учетом требований, предъявляемых к досудебной претензии, чтобы в дальнейшем можно было сразу обращаться в суд.

#### Этап 4. Подача иска и подготовка к возможным возражениям арендодателя.

Если переговоры с арендодателем не увенчались успехом, арендатор может подать в суд иск о принудительном изменении договора / обязанности заключить дополнительное соглашение к договору.

В рамках данного процесса арендатор может также взыскать с арендодателя уже внесенную арендную плату за период, в который он не мог пользоваться помещением.

При этом для данной категории споров является обязательным досудебный порядок, в связи с чем необходимо представить в суд претензионную переписку сторон, а также собранные арендатором доказательства, примеры которых перечислены выше.

Необходимо учитывать, что арендодатели могут также выдвигать, как минимум, следующие возражения против изменения условий договора / снижения арендной платы:

- Отсутствие у арендодателя безусловной обязанности по снижению арендной платы, в связи с отсутствием прямого требования закона.

- Отсутствие четкого правового механизма в отношении порядка и размера снижения арендной платы предоставляет арендодателю значительную дискрецию по размеру такого снижения;
- Арендодатель может выдвигать возражения против отсрочки / снижения размера коммунальных платежей и расходов по содержанию имущества, которые не изменились в связи с пандемией;
- Возможность использования помещения и репрофилирования бизнеса арендатора, неснижение размера выручки арендатора ввиду осуществления онлайн-продаж;
- Отсутствие оснований для признания финансовых трудностей арендатора форс-мажором / существенным изменением обстоятельств, в том числе, в связи с невключением арендатора в список компаний, наиболее пострадавших от пандемии;
- В случае просрочки уплаты арендной платы арендодатель может воспользоваться механизмами, предусмотренными договором и законом (односторонний отказ от договора, начисление штрафных санкций и т.д.).

Обращаем Ваше внимание, что в настоящий момент деятельность судов в России существенно ограничена, как минимум, до 30 апреля 2020 года, рассматриваются только дела безотлагательного характера (к которым споры из договоров аренды не относятся). Вместе с тем, указанное не исключает возможности сбора доказательств, подготовки и подачи исковых заявлений. Более того, нерабочие дни в период с 30 марта по 30 апреля 2020 г. включаются в процессуальные сроки и не являются основанием для переноса дня окончания процессуальных сроков, а также срока исполнения обязательства исходя из положений ст. 193 ГК РФ.

Актуальная информация об изменениях законодательства и практические рекомендации по ведению бизнеса в условиях пандемии коронавируса доступны на нашем сайте:

COVID-19: что нужно знать

Надеемся, предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте ему [ссылку](#) на электронную форму подписки. Если вы хотите больше узнать о нашей [Практике Недвижимости](#) или [Практике Разрешения споров](#), пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

*Примечание: Обращаем ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнерами АЛРУД



## Андрей Жарский

Партнер, к.ю.н., адвокат

Недвижимость, Энергетика, природные ресурсы и инфраструктура

E: [andrey.zharskiy@alrud.com](mailto:andrey.zharskiy@alrud.com)

С уважением,  
Юридическая фирма АЛРУД



## Магомед Гасанов

Партнер, к.ю.н., адвокат

Разрешение споров, Реструктуризация и банкротство, Уголовное право, комплаенс и расследования

E: [mgasanov@alrud.com](mailto:mgasanov@alrud.com)