

КАК АРЕНДАТОРУ СТРОИТЬ ОТНОШЕНИЯ С АРЕНДОДАТЕЛЕМ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ И ПОСЛЕ ЕЕ ОКОНЧАНИЯ

Вебинар

Ассоциации Европейского бизнеса (АЕБ)

"АРЕНДОДАТЕЛЬ VS АРЕНДАТОР
В УСЛОВИЯХ COVID-19"

Екатерина Сиденко

Юрист

12 мая 2020 года



**BEITEN
BURKHARDT**

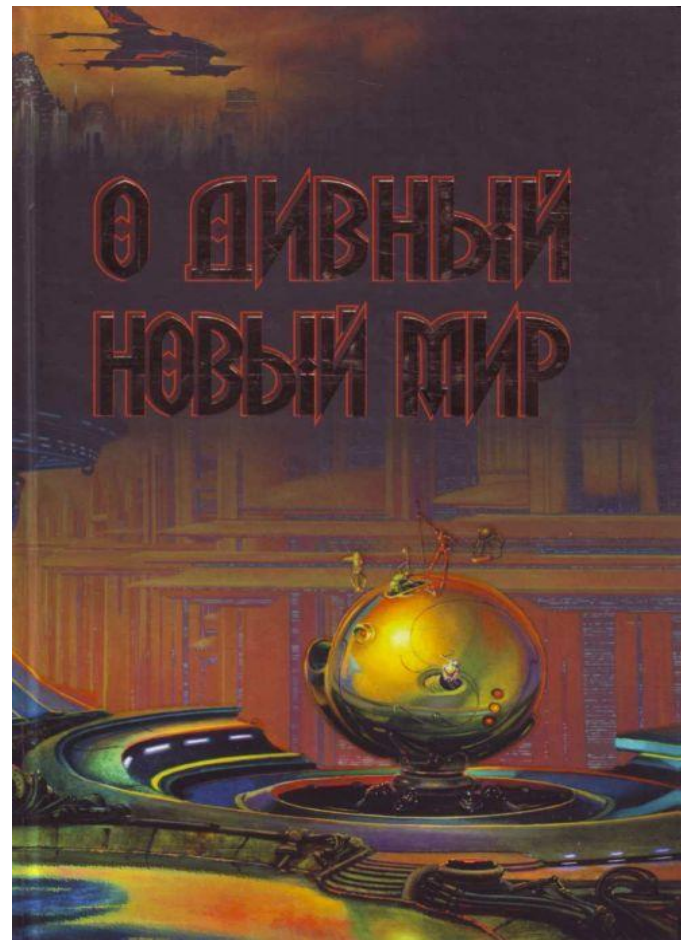
ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

- Новая реальность, которую создала пандемия
- Закон в руку
- Старое – не значит плохое
- Применим ли форс-мажор?
- Тонкости развода

**НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ.
ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ В СВЯЗИ С
ПАНДЕМИЕЙ В АРЕНДНЫХ
ОТНОШЕНИЯХ?**



ЧТО ПРОИСХОДИТ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ СЕЙЧАС?

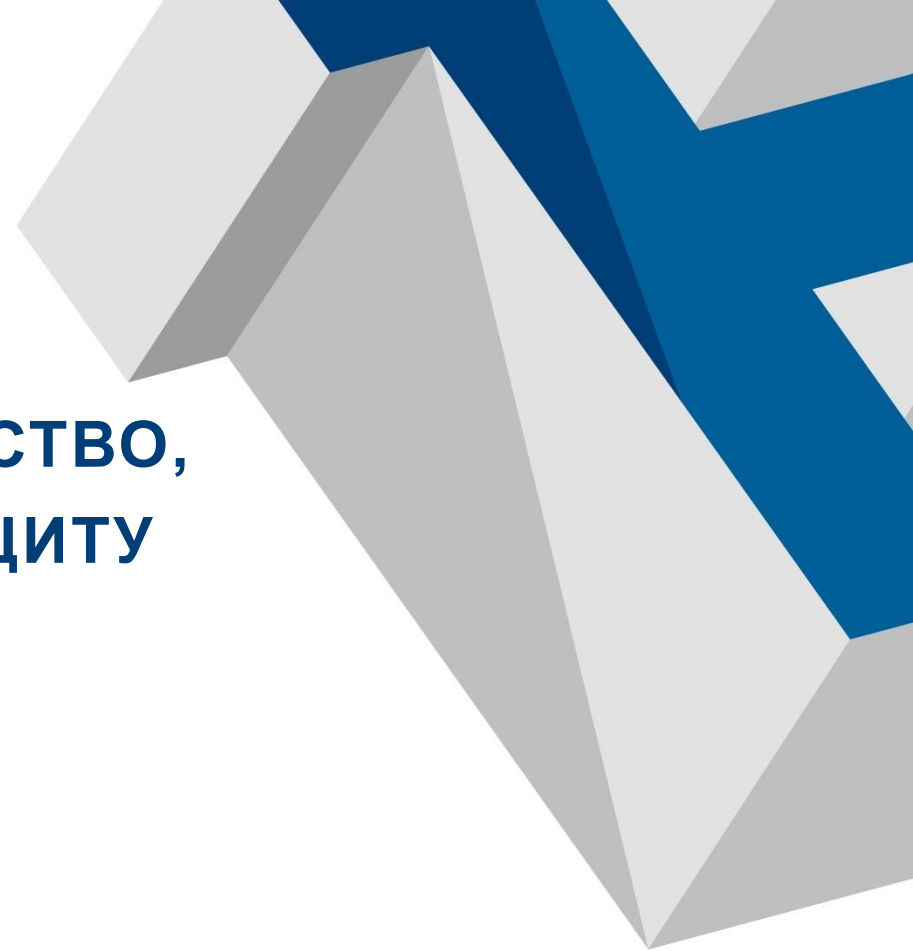


ПРАВИЛА ИГРЫ

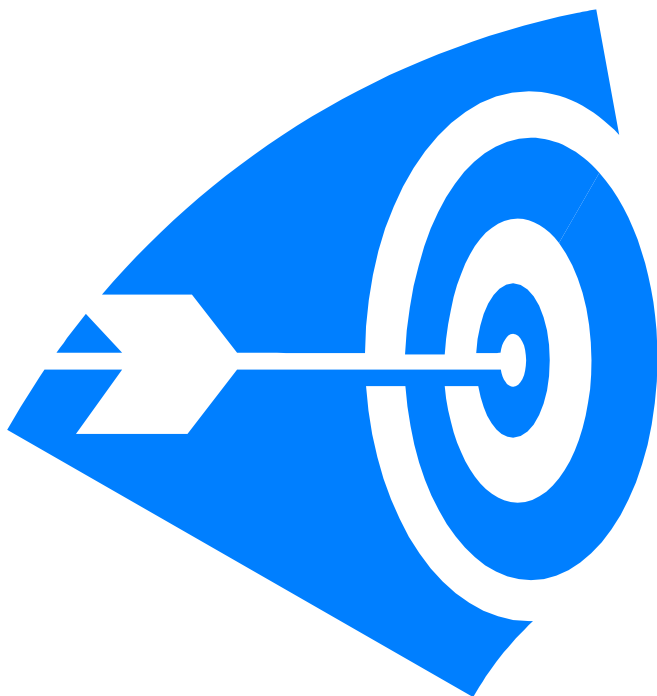


- ✓ изменения законодательства
- ✓ опасения арендодателей
- ✓ потенциал для переговоров
- ✓ невозможность использовать помещения
- ✓ падение доходов
- ✓ отсутствие судебной практики
- ✓ риск применения штрафных санкций

**НОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО,
НАПРАВЛЕННОЕ НА ЗАЩИТУ
АРЕНДАТОРОВ**



98-ФЗ



Обязанность предоставить
отсрочку уплаты арендной платы
(ч.1)

Право изменять арендную плату
(ч.2)

Право на уменьшение арендной
платы (ч.3)

За 2020 год

Ч.1 – право арендатора, обязанность арендодателя.

Ч.3 – право арендатора, обязанность арендодателя?

ПП ОТ 03.04.2020 №439

- Требования к условиям отсрочки внесения арендной платы по договорам аренды недвижимости:
 - до 01.10.2020, начиная с даты введения режима повышенной готовности;
 - особые условия уплаты задолженности, ее размеров;
 - штрафы, проценты не начисляются;
 - некоторые иные условия.

Действует только для арендаторов из "наиболее пострадавших отраслей экономики"

- Арендодателям при предоставлении отсрочки рекомендовано предусмотреть уменьшение размера арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором деятельности, а также с учетом нерабочих дней.

ОБЗОР ВС РФ №2 (2020)

Арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила невозможность использования имущества

**Сильная
переговорная
позиция**

Арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать необоснованное уклонение арендодателя от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы

РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ОБЗОР ВС РФ №2 (2020): Размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

Элементы арендной платы



КАК АРЕНДАТОРУ ИСПОЛЬЗОВАТЬ НОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СВОЮ ПОЛЬЗУ?

- Проверить, не работает ли арендатор в наиболее пострадавших отраслях экономики – тогда он вправе рассчитывать на отсрочку;
- Проверить законодательство своего региона – там также могут быть свои меры для поддержки бизнеса;
- **Провести переговоры с арендодателем о предоставлении арендных каникул, уменьшении арендной платы со ссылкой на Закон №98-ФЗ и разъяснения ВС РФ.**
- В любом случае - проверить условия договора аренды на предмет возможности уменьшения арендной платы (иные благоприятные условия).

КАК ПОМОГУТ АРЕНДАТОРУ НОРМЫ ГК РФ ОБ АРЕНДЕ



СТ.614, П.4 ГК РФ

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если (1) в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, (2) условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

- Судебная практика: вина арендодателя, не зависящие от воли сторон обстоятельства.
 - Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.05.2019 N Ф05-3889/2019 по делу N А41-64832/2018: отказ арендодателю во взыскании арендной платы и штрафных санкций за период, в который помещение было признано не соответствующим требованиям пожарной безопасности по вине арендодателя.

КАК ПРИМЕНИТЬ П.4 СТ.614 ГК РФ В НАШЕМ СЛУЧАЕ?

- ✓ Нужно доказать невозможность использования помещений по назначению в соответствии с договором аренды.
- ✓ Т.е. доказать совокупность фактов, подтверждающую неиспользование: внутренние документы компании о невыходе сотрудников на работу, данные предоставить данные пропускной системы о том, что в помещения никто не заходил и т.д.

!НО! (1) У арендодателя есть расходы, не связанные с нашим посещением (охрана, коммунальные и т.д.).

(2) Что если часть работников арендатора все-таки приходила на работу?

- ✓ Договориться об уплате только не зависящих от наличия в помещении арендатора расходов (охрана, коммунальные).

КАКИЕ ЕЩЕ НОРМЫ ГК РФ МОГУТ ПОМОЧЬ АРЕНДАТОРУ?

**Ст. 328
ГК РФ**

- Встречное исполнение обязательства

**Ст. 10, 307
ГК РФ**

- Добросовестность сторон при исполнении обязательств

**ИНЫЕ ВАРИАНТЫ ЗАЩИТЫ.
ФОРС-МАЖОР, СУЩЕСТВЕННОЕ
ИЗМЕНЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ,
ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

ФОРС-МАЖОР

П.3 ст.401 ГК РФ: непреодолимая сила - чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

- 1) Стороны – предприниматели
- 2) Иное не предусмотрено договором (диспозитивная норма!)

Освобождает затронутую сторону от ответственности за неисполнение обязательства (возмещение убытков и уплата штрафных санкций), **но** не дает права на одностороннее изменение или отказ от договора

Процедура!

Письменное уведомление арендодателя о форс-мажоре согласно указаниям в договоре аренды

РАСТОРЖЕНИЕ ИЛИ ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

СТ.451 ГК РФ - любой гражданско-правовой договор может быть изменен или расторгнут судом при существенном изменении обстоятельств.

НО: изменение обстоятельств является существенным, если они изменились настолько, что если бы стороны могли их разумно предвидеть, то договор не был бы заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Критерии жесткие, сложно доказать.

- ✓ Данная статья прежде всего направлена на расторжение.
- ✓ Кроме того, судебная практика, как правило, негативная.

ЗАКОНОПРОЕКТ В ПОЛЬЗУ АРЕНДАТОРА

Арендаторам может быть предоставлено право на односторонний отказ от договора аренды (на основании уведомления) без каких-либо штрафных санкций.

УСЛОВИЯ:

- договор заключен до введения режима повышенной готовности (ЧС) в 2020 году;
- арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности до его введения;
- ежемесячные доходы арендатора снизились более чем на 50% с даты его введения.

Обеспечительный платеж должен быть возвращен арендатору, если он надлежащим образом исполнит свои обязанности по внесению арендной платы после введения режима повышенной готовности.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Ст.416, 417 ГК РФ – посвящены прекращению обязательств. Как правило, полное прекращение обязательств не в интересах арендатора.

В их применении заинтересованы арендаторы объектов, закрытых региональными НПА, это:

- ✓ кинотеатры, иные развлекательные и досуговые заведения, а также бассейны, фитнес-центры, аквапарки и другие объекты физической культуры и спорта с массовым посещением людей – закрыты НПА органов исполнительной власти субъектов;
- ✓ музеи, выставки и пр. объекты культуры – их деятельность приостановлена приказами Минкультуры.

ВЫВОДЫ



1:0 В ПОЛЬЗУ АРЕНДАТОРА

- ✓ Как уменьшение арендной платы, так и арендные каникулы возможны. На переговорах необходимо пользоваться нормами п.3 ст.19 98-ФЗ, разъяснениями ВС РФ по их применению, п.4 ст.614 ГК РФ и иными.
- ✓ При этом арендатору важно действовать добросовестно, соблюдать процедуры, установленные договором.
- ✓ У арендодателя фактически нет законной причины отказать в уменьшении арендной платы, если помещением действительно не пользовались.
- ✓ Арендодатель может "поторговаться" по поводу некоторых составляющих арендной платы – коммунальных расходов, расходов на охрану и иных не зависящих от присутствия арендатора расходов.
- ✓ Арендодатель заинтересован сохранить арендатора на будущее – в том числе, чтобы не заключать новый договор аренды, который точно будет более жестким в новых реалиях.

ДОКЛАДЧИК



ЕКАТЕРИНА СИДЕНКО



Юрист, LL.M.

БАЙТЕН БУРКХАРДТ

Турчанинов пер. 6/2

119034 Москва, Россия

Практика Недвижимость

T +7 495 2329635

E Ekaterina.Sidenko@bblaw.com

Специализация

Подготовка заключений по вопросам, связанным с недвижимостью, осуществление комплексных юридических проверок объектов недвижимого имущества (Due Diligence), договорная и судебная работа

Языки

Русский, немецкий, английский

Карьера

Екатерина Сиденко является юристом Практики по вопросам недвижимости Представительства БАЙТЕН БУРКХАРДТ в Москве. Екатерина консультирует клиентов по различным вопросам, связанным с недвижимостью, осуществлением комплексных юридических проверок объектов недвижимого имущества (Due Diligence), в том числе, земельных участков для строительства коммерческой недвижимости, имеет опыт в договорной и судебной работе. Опыт работы Екатерины также включает в себя консультирование по вопросам, связанным со строительством на земельных участках.

В 2010 году Екатерина Сиденко окончила факультет экономики и права Московского государственного лингвистического университета по специальности "Юрист со знанием немецкого и английского языков". С 2009 по 2011 г. Екатерина изучала основы перевода в Московском государственном лингвистическом университете и в 2011 г. получила диплом переводчика в сфере профессиональной коммуникации в области права (английский язык). С 2013 по 2015 г. Екатерина Сиденко изучала коммерческое право США в АНО "Перикл", а также в Widener University, штат Делавэр. Екатерина получила степень Магистра права (LL.M). До прихода в БАЙТЕН БУРКХАРДТ она работала в Адвокатском бюро "Гришаев, Маляренко и партнеры" в качестве помощника адвоката практики недвижимости и юристом в юридической фирме "Алимиризов и Трофимов". В 2016-2017 гг. г-жа Сиденко работала старшим консультантом по правовым вопросам налогово-правового отдела в АО "КПМГ".

С 2017 года Екатерина работает в Представительстве БАЙТЕН БУРКХАРДТ в Москве.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Настоящая презентация подготовлена нами исключительно в информационных целях и не может рассматриваться в качестве исчерпывающего изложения упомянутых в ней юридических и налоговых вопросов. Настоящая презентация ни при каких обстоятельствах не может считаться юридической или налоговой консультацией БАЙТЕН БУРКХАРДТ Рехтсанвальтсгезельшафт мБХ.

Рассмотренные в настоящей презентации вопросы требуют отдельной подробной юридической или налоговой консультации в каждом конкретном случае.

БЕРЛИН | БРЮССЕЛЬ | ГАМБУРГ | ДЮССЕЛЬДОРФ | МОСКВА | МЮНХЕН
ПЕКИН | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | ФРАНКФУРТ-НА-МАЙНЕ

WWW.BEITENBURKHARDT.COM

**BEITEN
BURKHARDT**