

COVID-19 и договоры аренды: последствия для арендаторов и арендодателей

Russia · 23.03.2020

Available languages: [EN](#)

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) набирает обороты. Одной из ключевых рекомендаций (а в отдельных случаях – обязательной инструкцией) по борьбе с распространением вируса является максимальная домашняя изоляция граждан.

В результате организации массово переводят своих сотрудников на удаленный режим работы и рассматривают возможность временного закрытия офисов. Торговые и развлекательные центры опустели, и арендаторы помещений жалуются на беспрецедентное снижение трафика покупателей.

Одновременно государственные органы устанавливают ограничения в отношении проведения массовых мероприятий и принимают решения о закрытии отдельных видов объектов. Например, в Москве запрещены любые культурные и развлекательные мероприятия численностью свыше 50 человек в помещениях, а с 21 марта 2020 года также закрыты фитнес-центры, бассейны и иные спортивные объекты. Аналогичные ограничения принимаются властями и в других регионах.

В Москве и Московской области (а к моменту публикации, возможно, и в иных городах или субъектах федерации) распространение COVID-19 объявлено обстоятельством непреодолимой силы, то есть на их территории коронавирусная пандемия признается форс-мажором.

Ниже мы попробуем ответить на некоторые вопросы о том, как текущая ситуация может влиять на отношения арендодателей и арендаторов коммерческой недвижимости.

Можно ли не платить арендную плату, сославшись на COVID-19 как форс-мажор?

Если только стороны прямо не предусмотрели в договоре, что исполнение обязательств может быть приостановлено вследствие форс-мажора, сам факт признания COVID-19 обстоятельством непреодолимой силы не освобождает арендатора от внесения уплаты арендной платы.

В отсутствие официального запрета на функционирование помещений и ограничения доступа к ним арендатора наличие форс-мажорных обстоятельств может повлечь за собой лишь освобождение от ответственности за невыполнение обязательств и послужить основанием для переноса срока исполнения договора. Например, если в связи с форс-мажорными обстоятельствами арендатор не вносил арендную плату в течение какого-то времени, он может быть освобожден от уплаты неустойки за просрочку. Однако задолженность по арендной плате будет подлежать полному погашению после устранения обстоятельств непреодолимой силы.

Но даже для освобождения от ответственности арендатор должен будет доказать, что неисполнение стало прямым следствием форс-мажора. Отсутствие денежных средств из-за падения выручки арендатора в период распространения COVID-19 не может быть основанием для освобождения от платежей.

Ограничения и меры по борьбе с COVID-19, принятые властями на момент публикации, в целом не препятствуют исполнению арендаторами и арендодателями офисных и торговых помещений своих обязательств по договорам. За редкими исключениями (например, решение Роспотребнадзора закрыть фитнес-центры в Москве, официальная рекомендация Минкультуры РФ закрыть кинотеатры), доступ к торговым центрам и офисным зданиям остается свободным, и в режим их работы не вносятся существенных изменений. А значит, арендаторам будет сложно обосновать задержку арендных платежей наступлением форс-мажора.

Тем не менее для некоторых арендаторов есть и хорошие новости. Правительство РФ объявило о временной отсрочке арендных платежей по договорам аренды государственного или муниципального имущества на срок до 1 мая 2020 года. Но в этой ситуации речь также идет не об освобождении от арендной платы, а об отсрочке арендных платежей без уплаты неустоек и иных санкций.

Как повлияет на платежи закрытие офисных или торговых центров арендодателем по решению властей или по своей инициативе?

В отсутствие соответствующих решений органов власти закрытие объектов коммерческой недвижимости по инициативе арендодателя, скорее всего, будет признано ограничением доступа к арендованным помещениям. В

этом случае арендатор не только может претендовать на освобождение от внесения арендной платы, но и окажется вправе требовать от арендодателя компенсации своих убытков.

Как мы отмечали выше, освободить себя от ответственности арендодатель сможет, только если докажет, что основанием для закрытия помещений и неисполнения договора аренды стали обстоятельства непреодолимой силы в виде распространения COVID-19.

Другие последствия будут при закрытии арендуемых помещений по решению органов государственной власти в связи с форс-мажором. В данном случае арендодатель не будет нести ответственности в виде возмещения убытков арендаторам или иных санкций, предусмотренных договором.

Российское законодательство также предусматривает возможность прекращения обязательства по договору, если в результате издания акта органа власти исполнение обязательства становится невозможным. Однако, исходя из сложившейся судебной практики, для прекращения обязательств по данному основанию необходимо доказать, что исполнение обязательства становится невозможным на постоянной основе. При этом, если временное ограничение деятельности актом органов власти (например, закрытие торгового или делового центра) превышает срок аренды, стороны могут отказаться от договора аренды.

А что произойдет, если арендатор самостоятельно приостановит деятельность?

Как было сказано выше, само по себе приостановление деятельности арендатором в помещениях ввиду признания эпидемии/пандемии форс-мажором не может являться безусловным основанием для невнесения арендной платы по договору.

Если в договоре аренды прямо не указано, что арендатор освобождается от исполнения обязательств при наступлении форс-мажора, он будет обязан продолжать платить арендную плату даже за период неиспользования помещений.

Кроме того, некоторые договоры аренды содержат положения, согласно которым за неиспользование помещений или неведение деятельности арендатором в помещениях предусмотрена договорная ответственность в виде уплаты неустойки.

Может ли арендатор потребовать уменьшения арендной платы в связи с COVID-19?

В теории арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если докажет, что условия пользования помещением, предусмотренные договором аренды, существенно ухудшились в связи с распространением коронавируса. Однако перспективы удовлетворения таких требований без детального анализа конкретной ситуации и условий договора аренды оценить в данный момент невозможно.

Есть ли возможность расторгнуть договор аренды в связи с признанием COVID-19 форс-мажором?

Законодательством прямо не предусмотрена возможность расторжения договора в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы. При этом стороны могут при подготовке договора аренды самостоятельно закрепить в нем механизм одностороннего отказа от договора при наступлении форс-мажора.

На практике в договорах аренды очень часто встречается условие о праве сторон на односторонний отказ при наступлении форс-мажорных обстоятельств, если такие обстоятельства препятствуют исполнению договора и длятся, например, более одного или трех месяцев.

Основные выводы

Резюмируя, отметим, что арендаторы помещений в торговых и деловых центрах могут претендовать на освобождение от арендной платы или уменьшение арендной платы по договору в связи с распространением COVID-19 в одном из следующих случаев:

- нормативно-правовым актом будут закрыты для посещения такие центры;
- арендодатель самостоятельно приостановит доступ к ним;
- договором аренды будет прямо предусмотрено освобождение арендатора от внесения арендной платы при наступлении форс-мажора, и исполнение договора будет невозможным именно по причине коронавирусной пандемии.

В иных случаях обязательства по внесению арендной платы сохраняются, даже несмотря на объявление форс-мажора.

Безусловно, распространение COVID-19 может существенно повлиять на рынок аренды. Однако точная оценка возможных последствий будет зависеть в первую очередь от фактических условий самих договоров аренды, заключенных сторонами. Чтобы подготовиться к различным сценариям развития текущей ситуации, мы

рекомендуем и арендаторам, и арендодателям детально проанализировать положения договоров об обстоятельствах непреодолимой силы и возможном освобождении сторон от обязательств или ответственности в связи с форс-мажором или по другим основаниям.

Настоящий информационный бюллетень был подготовлен Арташесом Огановым и Натальей Гегечкори, экспертами специально созданной команды для отслеживания изменений в законодательстве и новых ограничений, связанных с COVID-19. Мы готовим ежедневные оперативные сводки обо всех соответствующих правовых актах и направляем их нашим российским и иностранным клиентам.

Если у вас возникли вопросы в связи с настоящим информационным бюллетенем, просим вас связаться с экспертами CMS Russia [Арташесом Огановым](#) и Натальей Гегечкори или с вашим постоянным контактным лицом в CMS Russia.

Если вы хотите получать оперативную информацию о мерах, принятых в ответ на распространение COVID-19 в России, пожалуйста, свяжитесь с [Кристофом Уэ](#), партнером, возглавляющим команду CMS Russia, которая отслеживает последние изменения, связанные с COVID-19.

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ



Арташес Оганов

Партнер | Глава практики недвижимости, Москва



Наталья Гегечкори

Юрист | Практика недвижимости, Москва

