

Информационное письмо

Меры поддержки в связи с коронавирусной инфекцией: договоры аренды коммерческой недвижимости

3 апреля 2020 г.

Уважаемые дамы и господа!

Информируем вас об официальном опубликовании Федерального закона от 1 апреля 2020 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – **«Закон»**), в котором устанавливаются меры государственной поддержки в связи с последствиями распространения коронавирусной инфекции. Среди прочего, статья 19 Закона устанавливает меры поддержки для арендаторов недвижимости.

1 Право на отсрочку выплаты арендной платы

Пунктом 1 статьи 19 Закона Пунктом 1 статьи 19 Закона предусматривается, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством РФ.

Необходимо отметить несколько фактов, имеющих значение при применении данного правила.

Во-первых, рассматриваемая норма требует принятия специального постановления Правительства РФ. До этого момента

арендатор не сможет воспользоваться правом на отсрочку.

Во-вторых, данная льгота распространяется на все договоры аренды вне зависимости от того, для какой цели имущество используется арендатором. Соответственно, на отсрочку смогут рассчитывать, например, арендаторы офисных помещений.

Критерием для получения отсрочки по смыслу закона является только момент его заключения. Договор должен быть заключен до момента принятия акта регионального уровня о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ. Применительно к г. Москве это 5 марта 2020 года¹.

Стоит также отметить, что данная льгота не применяется автоматически, необходимо, чтобы арендодатель подписал соответствующее дополнительное соглашение. Такое решение, на наш взгляд, создает существенные риски отказа арендодателей от согласования таких отсрочек. В такой ситуации арендатору, вероятнее всего, придется продолжать платить арендную плату в обычном режиме, сохраняя право обратиться с иском о понуждении к подписанию дополнительного соглашения и компенсации причиненных убытков.

2 Возможность неоднократного изменения договора аренды в течение года

Пунктом 2 статьи 19 закона предусматривается, что размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

¹ Указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности».

Это правило введено, чтобы преодолеть ограничения п. 3 ст. 614 ГК РФ, которые иногда трактуются как запрещающие изменение арендной платы более одного раза в год даже по соглашению сторон.

Это нововведение позволит сторонам договора во всех случаях гибко отрегулировать размер арендной ставки в зависимости от конкретных обстоятельств.

3 Право на уменьшение арендной платы при невозможности использования арендованного имущества

Пунктом 3 статьи 19 Закона предусматривается, что арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

Данная норма не является достаточно определенной, мы ожидаем большое количество споров в связи с ее применением.

Во-первых, в отличие от пункта 1, содержащего указание на обязанность арендодателя согласовать отсрочку, данный пункт содержит указание только на право арендатора потребовать уменьшения арендной платы. Мы не исключаем толкования, предполагающего, что арендодатель вправе

отказать в согласовании уменьшения арендной платы по данному пункту.

Также, данным пунктом, в отличие от двух предыдущих, не определено, какие договоры попадают под действие такой льготы. По общему правилу (п. 2 ст. 422 ГК РФ), новое правило должно применяться только к договорам, заключаемым после опубликования закона, т.е. к договорам, заключенным после 1 апреля 2020 года. Вместе с тем мы полагаем, что такое толкование противоречит цели Закона, соответственно, льгота должна применяться к любым договорам аренды.

Данная норма не решает проблемы частичной невозможности использования имущества, с которой столкнулись многие арендаторы. Например, нельзя однозначно ответить, применима ли она к помещениям организаций общественного питания, которые в период их принудительного закрытия для посетителей, продолжили работать в формате dark kitchen.

Кроме того, закон не определяет никаких ориентиров снижения арендной платы, что также, вероятно, повлечет многочисленные споры. В такой ситуации мы можем рекомендовать арендаторам направить уведомления с приложением дополнительного соглашения о снижении арендной платы. Размер снижения арендной платы может быть подтвержден привлеченными экспертами. При этом у арендодателей в любом случае останется возможность не соглашаться со снижением размера арендной платы и оспаривать размер такого снижения.

Надеемся, что 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**, 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. Авторы данного письма не несут ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



Андрей
Жарский

Партнер

Недвижимость,
Энергетика, природные
ресурсы и инфраструктура,

E: andrey.zharskiy@alrud.com