

Информационное письмо

Пандемия коронавируса: правовые последствия для арендных отношений

31 марта 2020 г.

Уважаемые дамы и господа!

Мы подготовили краткий обзор основных вопросов, возникающих в связи с последствиями пандемии коронавирусной инфекции и вводимых властями ограничительных мер для арендных отношений.

1 Является ли закрытие торговых и иных объектов по указанию государственных органов основанием для освобождения арендатора от оплаты арендной платы / ее уменьшения?

В соответствии с 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, или состояние имущества существенно ухудшились. Имеется положительная судебная практика применения данной нормы как в виде снижения арендной платы, так и освобождения арендатора от ее оплаты в ситуациях, когда невозможность использования арендатором имущества была вызвана обстоятельствами, не зависящими от арендатора (п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), Определение Верховного Суда РФ от 29.01.2015 по делу N 302-ЭС14-735). Акты государственных органов, запрещающие использование имущества в соответствии с условиями использования, предусмотренными договором, могут быть квалифицированы как такие обстоятельства.

С учетом толкования положений конкретных договоров, формулировок ограничительных актов о закрытии объектов, а также беспрецедентного характера текущей

ситуации, мы не исключаем, что суды могут отказаться от применения ранее сформулированной позиции и по-новому распределяют риски принятия таких ограничительных актов органов власти (в том числе с учетом предпринимательского риска, за которые стороны должны отвечать). При этом важно учитывать условия конкретного договора аренды, так как судебная практика допускает перераспределение рисков невозможности использования имущества между сторонами (перенос такого риска на арендатора по соглашению сторон). Кроме того, сторонам важно соблюдать все предусмотренные договором процедуры получения соответствующих скидок или освобождения от арендных платежей.

Сама по себе пандемия коронавируса и вызванные ею последствия, не связанные с закрытием торговых и иных объектов, вряд ли могут служить основанием для снижения арендной платы по п.4 ст. 614 ГК РФ.

2 Квалификация коронавируса и/или ограничительных мер как обстоятельств непреодолимой силы.

Мы допускаем, что пандемия коронавируса и/или ограничительные меры в случае спора могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Обстоятельство непреодолимой силы – это обстоятельство, которое освобождает только от ответственности за неисполнение обязательства (уплаты убытков и неустоек), но не от исполнения самого обязательства. Таким образом, положения об обстоятельствах непреодолимой силы не могут быть сами по себе основаниями для

освобождения от оплаты аренды (что не исключает возможность их использования при определенных условиях для освобождения от ответственности за просрочку оплаты).

На основании п. 3 ст. 401 ГК РФ арендатор или арендодатель могут быть освобождены от ответственности в виде уплаты убытков или неустоек за неисполнение тех обязательств, которые объективно не могут исполнены в текущих обстоятельствах (например, обеспечение доступа посетителей в торговый центр, закрытый по решению властей, предоставления иных услуг, осуществление ремонта помещения в указанный срок).

3 Является ли пандемия коронавируса и вызванные ею последствия, в том числе существенное падение трафика посетителей, основанием для снижения арендной платы или расторжения договора?

Пандемия коронавируса и вызванные ею последствия, в том числе существенное

падение трафика посетителей в зависимости от обстоятельств конкретного дела могут быть признаны существенным изменением обстоятельств, из которых арендатор и арендодатель исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ). При существенном изменении обстоятельств договор может быть расторгнут или изменен по решению суда (в исключительных случаях - п.4 ст. 451 ГК РФ). Необходимо иметь в виду, что указанные положения закона применяются только, если сторонами не согласовано иное в договоре.

Положения ст. 451 ГК РФ применимы только в случае существенного нарушения соотношения имущественных интересов сторон договора (п.п. 3 п. 2 ст. 451 ГК РФ). В зависимости от условий конкретного договора критерий существенности будет разным (соотношение длительности срока аренды и продолжительности текущей ситуации; зависимость размера арендной платы от оборота и т.д.).

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](#), 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 Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Недвижимость,
Энергетика, природные
ресурсы и инфраструктура

E: andrey.zharskiy@alrud.com