

# **ВАЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ОБ АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ КОРОНАВИРУСА COVID-19**

**Новый закон обязал арендодателей предоставлять арендаторам отсрочку по внесению арендных платежей и уменьшать размер арендной платы**

Ввиду неблагоприятной эпидемиологической обстановки в городах России (включая Москву и Санкт-Петербург) введен режим повышенной готовности. Работа большинства организаций приостановлена, а жители обязаны без крайней необходимости не покидать свои дома.

Федеральным законом от 1 апреля 2020 № 98-ФЗ (далее – **Закон**) определены последствия введения таких ограничений для сторон договоров аренды недвижимости.

## **1. Какие правила вводятся новым законом?**

Если договор аренды заключен до введения властями режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, арендатор вправе потребовать от арендодателя предоставления отсрочки уплаты арендной платы в 2020 году, а арендодатель, в свою очередь, в течение 30 дней со дня обращения арендатора обязан заключить с ним дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее такую отсрочку. Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы должны быть установлены Правительством РФ.

***Nota bene:*** предусмотренный Законом механизм отсрочки уплаты арендной платы работает только после определения Правительством РФ соответствующих требований.

Кроме того, согласно Закону, арендатор вправе потребовать от арендодателя **уменьшения арендной платы за период 2020 года** в связи с невозможностью использования имущества ввиду введения властями режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

***Кейс:*** Арендатор арендует помещение в торговом центре. По распоряжению местных властей доступ посетителей в торговый центр был запрещён (торговый центр был "закрыт"), в связи с чем арендатор не может использовать арендованное им помещение по назначению. В такой ситуации арендатор имеет право в судебном порядке требовать уменьшения арендной платы за 2020 год. При рассмотрении конкретного спора суд, вероятнее, всего освободит арендодателя от обязательства уплачивать арендную плату за тот период, в котором использование арендованного помещения фактически было невозможно.

Также Закон предусматривает, что размер арендной платы по договорам аренды недвижимости, заключенным до введения властями режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

***Nota bene:** такое право у сторон договора аренды было и ранее.*

## **2. Все ли арендаторы получают право на отсрочку платежей и уменьшение арендной платы?**

Закон не предусматривает каких-либо исключений из общего правила, однако его нормы должны толковаться с учетом целей правового регулирования и не могут использоваться недобросовестно.

Цель закона состоит в том, чтобы смягчить положение арендаторов, которые вследствие введения ограничений не могут осуществлять свою деятельность на арендованных площадях, а также тех арендаторов, которые оказались в сложной финансовой ситуации (такие арендаторы смогут рассчитывать на отсрочку в уплате арендной платы при соблюдении условий, которые определит Правительство РФ). Если арендатор продолжает свою деятельность в условиях режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (например, осуществляя продажу продуктов питания или медикаментов), то его требование предоставить отсрочку по уплате арендной платы или уменьшить ее размер вероятнее всего будет квалифицировано как злоупотребление правом и в удовлетворении этого требования будет отказано.

**3. На какой период арендодатель должен будет предоставить арендатору отсрочку?**

Конкретные сроки отсрочки будут определены Правительством РФ. Ранее распоряжением от 19 марта 2020 № 670-р Правительство РФ предоставило субъектам малого и среднего предпринимательства, арендующим федеральное имущество, возможность оплачивать арендную плату за 2020 год равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды, в 2021 году (т.е. фактически речь идёт об отсрочке уплаты сроком на один год), или на иных условиях, согласованных сторонами.

**4. Действуют ли новые правила об отсрочке в отношении арендной платы, начисленной за период до введения ограничений?**

Закон не предусматривает, что отсрочка по уплате арендных платежей предоставляется только в отношении платежей, начисленных за период после введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. Если Правительство РФ не установит на этот счет специальных правил, то существует вероятность, что арендаторы смогут требовать предоставления отсрочки также по уплате арендной платы, начисленной за период до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

**5. Должен ли арендатор оплачивать арендную плату за период, когда он не мог использовать помещение из-за введенных властями ограничений?**

В российской судебной практике сформировался подход, согласно которому невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает его от обязанности по внесению арендной платы. Это означает, арендная плата за 2020 год по требованию арендатора подлежит уменьшению пропорционально периоду времени, в течение которого арендатор фактически не мог использовать арендуемое им помещение. При этом закон также не запрещает сторонам договориться об ином порядке и способах уменьшения размера арендной платы.

**6. Что будет, если арендодатель откажется предоставлять отсрочку или уменьшать размер арендной платы?**

Если арендодатель откажется предоставлять отсрочку, то в случае невнесения арендатором арендной платы суд откажет арендодателю в иске о ее взыскании даже при отсутствии заключенного между сторонами дополнительного соглашения к договору, квалифицировав действия арендодателя как недобросовестное поведение. Если арендодатель откажется уменьшать арендную плату за период 2020 года, то арендатор будет вправе обратиться в суд с иском об изменении договора аренды. В этом случае порядок и способы уменьшения размера арендной платы будут определены судом.

**7. Как будут применяться правила нового закона, если срок аренды заканчивается в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, и продлевать договор арендатор не намерен?**

В этом случае арендодатель по требованию арендатора должен уменьшить арендную плату за период 2020 года пропорционально периоду времени, в течение которого арендатор не мог использовать помещение, и предоставить отсрочку по ее уплате на условиях, которые будут определены Правительством РФ.

**8. Может ли арендодатель в одностороннем порядке повысить размер арендной платы в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, если такое право предусмотрено договором аренды?**

Закон не ограничивает право арендодателя на изменение размера арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год, если такое право предусмотрено договором аренды. Однако если в результате такого одностороннего изменения арендная плата увеличится непропорционально изменению средних рыночных ставок, и существенно их превысит, такие действия арендодателя могут быть квалифицированы как злоупотребление правом и могут быть успешно оспорены в судебном порядке.

**9. Вправе ли арендатор досрочно отказаться от договора аренды, если вследствие введенных властями ограничений он не может использовать арендуемое имущество?**

Закон не предоставляет арендатору права на досрочный отказ от договора, поэтому правила такого отказа определяются в общем порядке. Если договором аренды не предусмотрено право арендатора на досрочный отказ от договора в случае невозможности использовать помещение, он может досрочно расторгнуть договор, договорившись об этом с арендодателем. Если арендодатель не согласен на досрочное расторжение договора, арендатор может обратиться с иском о расторжении договора в суд, ссылаясь на существенное изменение обстоятельств. Однако в этом случае он должен будет доказать, что дальнейшее исполнение договора повлечет для него существенный ущерб.

**10. Распространяются ли установленные новым законом правила на договоры субаренды?**

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Таким образом, субарендатор также вправе требовать от арендатора предоставления отсрочки по оплате арендной платы и ее уменьшения в порядке, предусмотренном Законом.

Более подробную информацию по теме настоящего алерта  
Вы можете получить у наших экспертов:

## **НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ**

**Партнер  
Адвокатское бюро "ТРУБОР"**

**контакты:  
andrianov@trubor.ru  
+7 (495) 120 55 84**



## **КИРИЛЛ ТРУХАНОВ**

**Управляющий партнер  
Адвокатское бюро "ТРУБОР"**

**контакты:  
trukhanov@trubor.ru  
+7 (495) 120 55 84**

