

## **Аренда недвижимости и COVID-19: антивирусная прививка для арендаторов от законодателя**

Для сдерживания распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) в субъектах Российской Федерации введен режим повышенной готовности: приостановлена деятельность большинства организаций и коммерческих объектов, гражданам запрещено выходить из дома без крайней необходимости.

Чтобы помочь арендаторам, которые вследствие введенных ограничений не могут использовать арендованную недвижимость или доходы которых от ведения предпринимательской деятельности с использованием этого имущества существенно упали, ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (далее – Закон № 98-ФЗ) предусмотрены два правовых механизма:

- отсрочка уплаты арендной платы;
- уменьшение арендной платы.

Эти механизмы применяются в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных **до принятия** в 2020 году органом государственной власти соответствующего субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (далее – режим).

### **1. Отсрочка уплаты арендной платы**

Условия и сроки предоставления отсрочки арендных платежей на основании Закона № 98-ФЗ определены в постановлении Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 (далее – Постановление № 439).

#### **1.1. Кто и в отношении какого недвижимого имущества может потребовать отсрочку?**

Отсрочка применяется к договорам аренды, заключенным:

- организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в отраслях российской экономики, наиболее пострадавших от распространения COVID-19;
- в отношении недвижимого имущества всех форм собственности.

В Постановлении № 439 прямо указано, что предусмотренные им положения **не применяются** в отношении договоров аренды **жилых помещений**. Однако, в отличие от проекта постановления Правительства РФ, разработанного

Минэкономразвития, в нем **отсутствует указание об исключении** сферы его действия в отношении договоров аренды **земельных участков**.

Перечень отраслей экономики, признанных наиболее пострадавшими от последствий COVID-19, утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 (далее – Постановление № 434) и включает:

- авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки;
- культура, организация досуга и развлечений;
- физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт;
- деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма;
- гостиничный бизнес;
- общественное питание;
- деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений;
- деятельность по организации конференций и выставок;
- деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты).

Чтобы определить, относится ли конкретный вид деятельности к таким отраслям, необходимо исходить из ОКВЭД, включенных в каждую группу.

**NB!** В Постановлении № 434 указано, что утвержденный им перечень принят для целей применения Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ о кредитных каникулах, однако в отсутствие иного, он может применяться и в отношении аренды недвижимого имущества.

### **1.2. На каких условиях можно получить отсрочку?**

Отсрочка предоставляется в отношении арендной платы за период с даты введения режима до 1 октября 2020 года:

- в размере 100% арендной платы за период действия режима;
- в размере 50% арендной платы за период со дня прекращения действия режима до 1 октября 2020 года.

Отсрочка не предоставляется в отношении включенных в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, за исключением случаев, если арендатор на период действия режима освобожден от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Вместе с тем, размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон.

Сумма арендной платы (задолженность), по которой предоставлена отсрочка, подлежит уплате:

- не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023;
- не чаще одного раза в месяц;
- равными платежами в размере, не превышающем 50% арендной платы за месяц.

Постановление № 439 также содержит ряд важных положений, направленных на защиту прав и интересов арендатора:

- запрещено установление дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки;
- не применяются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами и иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы, в том числе если такие меры предусмотрены договором;
- условия отсрочки, установленные Постановлением № 439, применяются независимо от даты заключения дополнительного соглашения об отсрочке;
- стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению положения арендатора по сравнению с условиями, предусмотренным Постановлением № 439.

Кроме того, в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Правительство РФ, органы власти субъектов РФ и местного самоуправления могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Постановлением № 439.

**ВВ!** До принятия Закона № 98-ФЗ распоряжением Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р (далее – распоряжение № 670-р) была предусмотрена возможность предоставления субъектами малого и среднего предпринимательства отсрочки уплаты арендной платы за 2020 год в отношении федерального имущества:

- по договорам аренды имущества, включенного в перечень, определенный постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 № 645, – путем уплаты равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или по согласованию сторон на иных условиях, предложенных арендатором;
- по договорам аренды имущества, не включенного в перечень, определенный постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 № 645, – на условиях, согласованных сторонами.

Аналогичные механизмы рекомендовано применить органам государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления.

Однако распоряжение № 670-р адресовано **кругу субъектов, который может не совпадать** с тем, на который ориентировано Постановление № 439.

Кроме того, данное распоряжение:

- предусматривает менее льготные условия отсрочки, которые должны применяться в отсутствие согласия сторон к договорам аренды федерального имущества, включенного в постановление Правительства РФ от 21.08.2010 № 645;
- не предусматривает никаких базовых условий на случай невозможности достижения соглашения сторон по договорам аренды федерального имущества, не включенного в постановление Правительства РФ от 21.08.2010 № 645.

В такой ситуации распоряжение № 670-р может применяться лишь в части, **не ухудшающей** положение арендаторов, осуществляющих деятельность в отраслях российской экономики, наиболее пострадавших от распространения COVID-19, по сравнению с условиями, предусмотренным Постановлением № 439.

### **1.3. В каком порядке можно получить отсрочку?**

Для получения отсрочки арендатор, деятельность которого относится к отраслям, наиболее пострадавшим от COVID-19, **должен обратиться к арендодателю.**

Арендодатель в течение 30 дней с дня обращения обязан заключить с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о предоставлении отсрочки.

В случае уклонения арендодателя от заключения дополнительного соглашения арендатор вправе понудить арендодателя заключить его в судебном порядке. Вместе с тем, даже если арендатор не обратится в суд и арендодатель в последующем попытается взыскать с него арендную плату и штрафные санкции исходя из сроков внесения платежей, предусмотренных договором аренды, суд, **скорее всего**, будет исходить из условий отсрочки, которые должны были действовать в ситуации, если бы арендодатель не уклонялся от заключения дополнительного соглашения.

## **2. Уменьшение арендной платы**

### **2.1. Освобождение от части платежей или уменьшение их размера?**

Закон № 98-ФЗ предусматривает право арендатора потребовать **уменьшения** арендной платы ввиду **невозможности использования** арендованного имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима.

Временной период, за который можно требовать уменьшения арендной платы, – 2020 год.

При этом возможность уменьшения арендной платы, предусмотренная ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, **не связана** с условиями, установленными для предоставления отсрочки Постановлением № 439.

В частности, право потребовать отсрочку **не зависит**:

- от вида осуществляемой арендатором деятельности. Соответственно, вопрос об уменьшении арендной платы могут ставить арендаторы недвижимости не только из отраслей экономики, включенных в специальный перечень, но и других не менее пострадавших отраслей (например, торговля непродовольственными товарами, не относящимися к товарам первой необходимости);
- назначения арендуемого объекта недвижимости;
- от того, кому принадлежит арендованное имущество (государство, муниципалитет, физическое или юридическое лицо).

Но самое главное, Закон № 98-ФЗ **не раскрывает понятие уменьшения арендной платы** и порядок реализации этого механизма, а также не делегирует регулирование указанных вопросов Правительству РФ, как это сделано в отношении отсрочки арендной платы.

Однако следует отметить, что в Постановлении № 439 содержится **рекомендация арендодателям – юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям** при предоставлении отсрочки арендной платы также уменьшить ее размер с учетом:

- фактического неосуществления арендатором деятельности;
- нерабочих дней, установленных Указами Президента РФ о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с новой коронавирусной инфекцией.

Вместе с тем, судебная практика исходит из того, что **арендатор не обязан вносить арендную плату** за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды **по независящим от него обстоятельствам** (п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015).

Данный тезис обосновывается тем, что обязательство арендодателя не сводится только лишь к передаче объекта аренды во владение арендатору, но состоит в **обеспечении возможности пользования** арендованным имуществом в период действия договора. Следовательно, в период невозможности использования арендованного имущества по не зависящим от арендатора обстоятельствам арендодатель не осуществляет какого-либо предоставления арендатору.

Исходя из приведенного подхода предусмотренное Законом 98-ФЗ право на уменьшение арендной платы должно заключаться в **освобождении** от ее уплаты за период невозможности использования арендованного имущества, связанной с введением режима.

Однако высока вероятность того, что рассматриваемое положение Закона № 98-ФЗ будет истолковано судом как специальная норма, предполагающая именно **уменьшение** размера арендных платежей, а не освобождение от их уплаты.

## **2.2. Каковы критерии уменьшения арендной платы?**

Закон № 98-ФЗ не определяет каких-либо критериев возможности (невозможности) использования арендуемого недвижимого имущества, а также применения механизма уменьшения арендной платы.

Если стороны не договорятся, то в каждом конкретном случае эти вопросы будет решать суд.

При обсуждении вопроса о возможности использования арендованного имущества в первую очередь речь будет идти о последствиях таких мер, как приостановление работы объектов определенного вида (торговые центры, фитнес-центры, кинотеатры и т.п.) и ограничение режима их работы (работа общепита только с доставкой заказов), утверждение перечней субъектов, деятельность которых допустима в период карантина (государственные органы, непрерывные производства, розничная торговля продовольственными товарами и т.п.), а также ограничения перемещения граждан (возможность посещать лишь ближайшие места приобретения товаров).

При этом существенное значение при решении вопроса о возможности использования объекта аренды будут иметь его назначение и предусмотренная договором **цель использования этого имущества**.

В сложившейся ситуации критериями уменьшения арендной платы могут быть:

- фактическая возможность использовать арендованное имущество по назначению и с учетом цели его использования определенной договором аренды;
- степень уменьшения выручки арендатора от ведения деятельности в арендуемом имуществе, что позволило бы учесть как случаи невозможности (ограниченной возможности) использования самого объекта аренды, так и существенное падение спроса на товары, работы и услуги арендатора, обусловленное введением режима. Подобный подход был предложен в проекте Постановления Правительства РФ № 439, но применительно к порядку расчета арендных платежей, по которым предоставляется отсрочка.
- наличие у арендодателя эксплуатационных расходов, обусловленных наличием (сохранением) арендных отношений (коммунальные услуги, потребление которых продолжается в период простоя объекта, расходы на охрану объекта и находящегося в нем имущества арендатора и т.п.);
- наличие мер государственной поддержки арендаторов и арендодателей в виде субсидий, налоговых льгот и т.п.

### **2.3. Каков порядок реализации права на уменьшение арендной платы?**

Доказывание отсутствия у арендатора обязательства вносить арендную плату за период, когда пользование арендованным имуществом по независящим от него обстоятельствам невозможно, по общему правилу не требует предъявления им отдельного иска.

Вместе с тем, Закон № 98-ФЗ использует формулировку "вправе потребовать", традиционно толкуемую в судебной практике как означающую необходимость обращения в суд для реализации соответствующего права. Поэтому в случае невозможности договориться с арендодателем об условиях уменьшения арендной платы лучше обратиться за защитой своего права в суд, не дожидаясь предъявления иска о взыскании арендной платы.

### **2.4. Возможно ли одновременное применение отсрочки и уменьшения размера арендной платы?**

Закон № 98-ФЗ не содержит запрета на одновременное применение отсрочки и уменьшения размера арендной платы, а в Постановлении № 439 рекомендовано это делать.

Комбинированный подход во многих случаях поможет достичь компромисса сторонам договора аренды.

### **2.5. Предусмотрены ли какие-либо меры поддержки арендодателей?**

В преамбуле к Постановлению № 439 дана **рекомендация** руководителям органов власти субъектов РФ и местного самоуправления предоставить меры поддержки тем **юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям** – собственникам объектов недвижимости, которые **предоставили отсрочку** уплаты арендной платы арендаторам из перечня отраслей экономики, наиболее пострадавших от распространения COVID-19.

Такие меры поддержки должны коснуться уплаты налогов на имущество организаций и имущество физических лиц, земельного налога и арендной платы за землю по объектам недвижимости, переданным в аренду, за период, на который предоставлена отсрочка.

В Постановлении № 439 не указано, в чем будут заключаться эти меры. Скорее всего, это будет отсрочка (рассрочка) уплаты соответствующих сумм налогов.

Необходимо отметить, что приведенные рекомендации **не касаются физических лиц, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя**, которые также нередко сдают в аренду коммерческую недвижимость. Однако точный круг адресатов мер поддержки будет определен в региональных и муниципальных нормативных правовых актах.

Что касается арендодателей по договорам, по которым размер арендной платы будет уменьшен ввиду невозможности использования арендованного

имущества, связанной с введением ограничительных мер, то до настоящего времени государство не предложило каких-либо мер поддержки этих субъектов.

### **Рекомендации**

Недостаточность принимаемых государством мер по поддержке бизнеса в условиях совпадения во времени эпидемии коронавирусной инфекции и финансового кризиса, а также неоднозначное антикризисное регулирование арендных отношений повлекут возникновение значительного числа судебных споров об уплате арендной платы, исход которых будет трудно спрогнозировать.

Поэтому в случае возникновения затруднений при исполнении договоров аренды недвижимости, связанных с последствиями эпидемии коронавирусной инфекции, мы рекомендуем незамедлительно вступить в переговоры со своим контрагентом (арендодателем или арендатором) для урегулирования арендных отношений с учетом новых реалий.

Дмитрий Кивоенко  
партнер, адвокат