

# ОБЗОР ДЮВЕРНУА ЛИГАЛ

Автор:

Ольга Батура - руководитель практики  
недвижимости и ГЧП

E-mail: [olga.batura@duvernoix.ru](mailto:olga.batura@duvernoix.ru)



Соавтор:

Евгения Кочура - юрист практики  
недвижимости и ГЧП

E-mail: [evgenia.kochura@duvernoix.ru](mailto:evgenia.kochura@duvernoix.ru)

## АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ

Несмотря на то, что на Правительственном уровне уже всерьез обсуждаются меры, направленные на постепенное снятие ограничений в связи с пандемией коронавирусной инфекции (COVID-19), в России продолжает действовать режим максимальной самоизоляции граждан.

Правительством Российской Федерации, а также органами государственной власти субъектов Российской Федерации приняты нормативно-правовые акты, направленные на приостановку работы организаций розничной торговли непродовольственных товаров, в сфере общественного питания и услуг, располагающихся в торговых и офисных центрах, а также гостиниц, кинотеатров, фитнес-клубов и иных аналогичных объектов. В связи с чем многие арендаторы, лишившись дохода, испытывают значительные финансовые затруднения, в том числе с выплатой контрагентам арендных платежей.

Кроме того, большинство организаций были вынуждены перейти на удаленный режим работы и не могут воспользоваться арендуемыми офисами.

Как в сложившейся ситуации выстраивать арендные отношения? Какие льготы и послабления установлены для арендаторов? Как арендодателям не утратить арендаторов и сохранить хоть в какой-то степени доход?

### 1. АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ В СИЛУ ЗАКОНА

#### Нормативно-правовое регулирование

1 апреля 2020 г. вступил в силу Федеральный закон N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (далее - Закон N 98-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 19 указанного Закона, арендаторы недвижимости, работающие в пострадавших отраслях в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (далее – «РПГЧС»), имеют право в силу закона получить отсрочку по платежам до 1 октября.

Арендодатель обязан в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 г. (далее – «Арендные каникулы»). Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439 (далее – «Требования»).

#### **Условия и сроки предоставления арендных каникул:**

1) договор аренды недвижимого имущества заключен до принятия уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении РПГЧС на территории субъекта Российской Федерации. При этом указанные условия отсрочки применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке, независимо от даты заключения такого соглашения;

2) арендаторы, осуществляют деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (ред. от 18.04.2020);

3) отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений;

4) отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г., начиная с даты введения РПГЧС на территории субъекта Российской Федерации в 2020г.

При этом:

а) размер задолженности за арендной платы в указанный период рассчитывается, исходя из половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) по соглашению сторон указанный размер арендной платы, может быть снижен;

в) однако, снижение стоимости коммунальных услуг и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, включенных в арендную плату, не предусматривается, если только в период действия РПГЧС арендодатель не освобожден от соответствующих платежей на территории соответствующего субъекта РФ;

г) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами;

д) *штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами* или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в слечах, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой *не применяются*;

е) установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается.

Стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

Дополнительно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

Отметим, что во Втором Обзоре, посвященном отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2» от 30.04.2020 г., **Верховный суд уточнил условия предоставления арендных каникул.**



- вне зависимости от того, когда стороны заключат соответствующее дополнительное соглашение либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды, отсрочка считается предоставленной с даты введения в РПГЧС. Стороны могут установить более ранний момент предоставления арендных каникул;

- в случае необоснованного уклонения арендодателя от предоставления арендных каникул в отношении арендатора, осуществляющего деятельность, в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований;

- в соответствии с условиями Требований арендные каникулы предоставляются и по договорам аренды части недвижимой вещи;

- для предоставления отсрочки не требуются какие-либо дополнительные условия, не предусмотренные законом. Например, не нужно подтверждать, что арендатор не может пользоваться имуществом по назначению;

- вместе с тем если арендодателем будет доказано, что конкретный арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, и его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам), суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения может отказать в защите принадлежащего арендатору права полностью или частично.

#### **Перечень арендаторов, которым предоставляются арендные каникулы**

Перечень арендаторов, которым предоставляются арендные каникулы, определен в постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 434. Список составлен относительно ОКВЭДов организаций и включает в себя следующие виды деятельности:

Сфера деятельности, наименование вида экономической деятельности	Код ОКВЭД 2
1. Авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки	
- Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	49.3
- Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	49.4
- Деятельность пассажирского воздушного транспорта	51.1
- Деятельность грузового воздушного транспорта	51.21
- Деятельность автовокзалов и автостанций	52.21.21
- Деятельность вспомогательная, связанная с воздушным транспортом	52.23.1
2. Культура, организация досуга и развлечений	
- Деятельность творческая, деятельность в области искусства и организации развлечений	90
- Деятельность в области демонстрации кинофильмов	59.14
- Деятельность музеев	91.02
- Деятельность зоопарков	91.04.1
3. Физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт	
- Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	93

– Деятельность физкультурно-оздоровительная	96.04
– Деятельность санаторно-курортных организаций	86.90.4
4. Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	
– Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	79
5. Гостиничный бизнес	
– Деятельность по предоставлению мест для временного проживания	55
6. Общественное питание	
– Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	56
7. Деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений	
– Образование дополнительное детей и взрослых	85.41
– Предоставление услуг по дневному уходу за детьми	88.91
8. Деятельность по организации конференций и выставок	
– Деятельность по организации конференций и выставок	82.3
9. Деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)	
– Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения	95
– Стирка и химическая чистка текстильных и меховых изделий	96.01
– Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	96.02
10. Деятельность в области здравоохранения	
– Стоматологическая практика	86.23
11. Розничная торговля непродовольственными товарами	
– Торговля розничная легковыми автомобилями и легкими автотранспортными средствами в специализированных магазинах	45.11.2
– Торговля розничная легковыми автомобилями и легкими автотранспортными средствами прочая	45.11.3
– Торговля розничная прочими автотранспортными средствами, кроме пассажирских, в специализированных магазинах	45.19.2
– Торговля розничная прочими автотранспортными средствами, кроме пассажирских, прочая	45.19.3
– Торговля розничная автомобильными деталями, узлами и принадлежностями	45.32

– Торговля розничная мотоциклами, их деталями, составными частями и принадлежностями в специализированных магазинах	45.40.2
– Торговля розничная мотоциклами, их деталями, узлами и принадлежностями прочая	45.40.3
– Торговля розничная большим товарным ассортиментом с преобладанием непродовольственных товаров в неспециализированных магазинах	47.19.1
– Деятельность универсальных магазинов, торгующих товарами общего ассортимента	47.19.2
– Торговля розничная информационным и коммуникационным оборудованием в специализированных магазинах	47.4
– Торговля розничная прочими бытовыми изделиями в специализированных магазинах	47.5
– Торговля розничная товарами культурно-развлекательного назначения в специализированных магазинах	47.6
– Торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах	47.7
– Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках текстилем, одеждой и обувью	47.82
– Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках прочими товарами	47.89

Отметим, что в связи с изданием Распоряжения Правительства РФ от 28.04.2020 N 1155-р право освободиться от платы за аренду федерального имущества из госказны РФ появилась у всего малого и среднего бизнеса, включенного в перечень наиболее пострадавших от коронавируса отраслей. До 29 апреля такая возможность была только у юрлиц и ИП, деятельность которых была прямо названа в подп. "б" п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р.

Таким образом, данная мера поддержки теперь стала доступна для стоматологий и розничной торговли непродовольственными товарами. Перечень наиболее пострадавших от коронавируса отраслей регулярно обновляется.

Получить освобождение от уплаты соответствующих платежей можно за апрель - июнь. Для этого необходимо соблюдение следующих условий:

- в договоре аренды должно быть обозначено, что имущество используется в деятельности из перечня наиболее пострадавших от коронавируса отраслей;
- арендатор должен обратиться в Росимущество, чтобы заключить допсоглашение к договору и документально подтвердить факт использования имущества в этой деятельности.

## **2. АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ ПО ДОГОВОРЕННОСТИ**

Очевидно, что проблема взаимоотношений между арендодателями коммерческой недвижимости и арендаторами по поводу сроков уплаты в условиях угрозы распространения новой коронавирусной инфекции "COVID-19" арендных платежей на законодательном уровне решена лишь частично, без учета остальных отраслей, также попавших под удар запретительных мер в связи с пандемией, но которые не признаны *наибольшей степени пострадавшими* от ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции.

В таких условиях большинство арендаторов стали массово обращаться в торгово-промышленные палаты с заявлениями об оформлении заключений об обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажора) в отношении

обязательств по уплате арендных платежей за пользование помещениями в объектах недвижимого имущества коммерческого назначения.

### **ФОРС-МАЖОР**

Однако они столкнулись с позицией ТПП, согласно которой сам факт признания распространения коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не освобождает арендатора от внесения уплаты арендной платы если стороны прямо не предусмотрели в договоре, что исполнение обязательств может быть приостановлено вследствие форс-мажора.

Дополнительную сложность в разрешении споров, возникших между арендодателями и арендаторами, деятельность которых не отнесена к наиболее пострадавшим отраслям в связи с ограничениями, накладываемыми РГПЧС, вызвала позиция ТПП РФ, выраженная в письме от 7 апреля 2020 г. N Пр/0349, не выдавать региональными ТПП заключений о форс-мажоре в случае наличия спора об арендных отношениях в отношении коммерческой недвижимости.

Между тем, как следует из буквального толкования разъяснений ТПП РФ указанного письма, речь шла о тех случаях, когда право на арендные каникулы у арендатора возникают в силу закона, то есть, он может быть отнесен к субъектам, осуществляющим деятельность в тех отраслях, которые предусмотрены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 434.

Однако ряд региональных требований восприняли подобную рекомендацию слишком буквально. Например, ТПП СПб не может свидетельствовать форс-мажор, т.к. введенные запреты и ограничения на обязанности по аренде напрямую не влияют. По договорам аренды вопросы внесения арендной платы решаются в порядке ст. 451 Гражданского кодекса РФ «существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора» ([http://spbtp.ru/priem\\_zayavok\\_fm/](http://spbtp.ru/priem_zayavok_fm/)).

Указанную ситуацию постарался прояснить Президиум Верховного Суда РФ в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 1" (утвержденный 21.04.2020 г.)

При этом суд указал, что **признание распространения новой коронавирусной инфекции не может быть универсальным для всех категорий должников обстоятельством непреодолимой силы без учета**

- осуществляемого вида деятельности и условий осуществления предпринимательской деятельности должника;
- региона, в котором было нарушено исполнение обязательства должника, принимая во внимание запретительные меры по ограничению распространения пандемии, принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления;
- срок исполнения обязательств;
- характера неисполненного обязательства;
- разумности и добросовестности деятельности должника.

Вместе с тем распространения новой коронавирусной инфекции, а равно принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, в частности, установление обязательных правил поведения при введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, запрет на передвижение транспортных средств, ограничение передвижения физических лиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений, отмена и перенос массовых мероприятий, введение режима самоизоляции граждан и т.п., могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы, если будет установлено их соответствие требованиям к обстоятельствам непреодолимой силы, - необходимо, чтобы оно носило чрезвычайный, непредотвратимый при данных условиях и внешний по отношению к деятельности должника характер, а также наличие причинно-следственной связи между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств.

При этом Верховный суд также допустил, что отсутствие у должника необходимых денежных средств в указанных обстоятельствах, вопреки общему правилу, может также являться основанием для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств, если оно вызвано установленными ограничительными мерами, в частности запретом определенной деятельности, установлением режима самоизоляции и т.п. (пункт 7 Обзора).

Освобождение от ответственности допустимо в случае, если разумный и осмотрительный участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать неблагоприятных финансовых последствий, вызванных ограничительными мерами (например, в случае

значительного снижения размера прибыли по причине принудительного закрытия предприятия общественного питания для открытого посещения).

При этом, если указанные выше обстоятельства, за которые не отвечает ни одна из сторон обязательства и (или) принятие актов органов государственной власти или местного самоуправления привели к полной или частичной объективной невозможности исполнения обязательства, имеющей постоянный (неустранимый) характер, данное обязательство прекращается полностью или в соответствующей части на основании статей 416 и 417 ГК РФ.

Верховный суд в указанном обзоре отметил, что при рассмотрении вопроса об освобождении от ответственности вследствие обстоятельств непреодолимой силы могут приниматься во внимание соответствующие документы (заключения, свидетельства), подтверждающие наличие обстоятельств непреодолимой силы, выданные уполномоченными на то органами или организациями.

### **СУЩЕСТВЕННОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ**

Как мы указали выше, ТПП СПб рекомендовала рассматривать влияние коронавирусной инфекции и принимаемых мер по борьбе с ней применительно к арендным отношениям в качестве основания изменения или прекращения договора аренды в соответствии со статьей 451 ГК РФ.

Иную позицию высказал Верховный суд РФ в Первом обзоре от 21.04.2020 г. Суд отметил, что по пункту 4 статьи 451 ГК РФ изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств по требованию одной из сторон возможно лишь в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. В связи с этим необходимо указывать, каким общественным интересам противоречит расторжение договора либо обосновывать значительный ущерб сторон от расторжения договора.

Дополнительные права на отказ от договора либо изменение его условий могут быть предусмотрены как общими положениями об обязательствах, например, положениями статьи 328 ГК РФ, так и законодательством об отдельных типах и видах договоров, например, положениями статьи 19 Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Последствия расторжения или изменения договора в таких случаях определяются на основании пункта 3 статьи 451, а также пункта 4 статьи 453 ГК РФ, если иное не установлено законом или иным правовым актом.