


Как работать по договорам аренды в период пандемии



Чваненко Дмитрий Анатольевич
начальник юридического отдела
торгово-производственной компании



План

1. Общие положения об аренде
2. Порядок предоставления арендных каникул
3. Условия снижения арендной платы

Где посмотреть

- Гражданский кодекс РФ (гл. 22, 26, 29, 34)
- Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ (ст. 19)
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434
- Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020
- Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020

Общие положения

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

«По арендному договору одна сторона — владелец и собственник — обязывается доставить другой — наемщику - спокойное пользование имуществом»
(Победоносцев К.П. Курс гражданского права. 1896 г.).

Общие положения

Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование имуществом (п. 1 ст. 614 ГК РФ).

Если законом не предусмотрено иное, 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 (п. 4 ст. 614 ГК РФ).

Общие положения

Из системного толкования приведенных норм права [п. 1, 4 ст. 614 ГК] следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества по не зависящим от арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

В таком случае также нарушается принцип гражданского права о беспрепятственном осуществлении гражданских прав (п. 1 ст. 1 ГК РФ), так как отсутствие объекта аренды препятствует осуществлению прав арендатора.

(Определение ЭК ВС РФ от 29.01.2015 по делу № 302-ЭС14-735, А19-1917/2013, Обзор практики № 2 (2015), утв. Президиумом ВС РФ 26.06.2015)

Общие положения

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа (ст. 451 ГК РФ).

NB! Общее правило — расторжение, исключение — изменение договора.

Общие положения

В случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков (ст. 328 ГК РФ).

Общие положения

Если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части (ст. 417 ГК РФ).

NB! Невозможность исполнения должна носить постоянный (неустранимый) характер (п. 7 Обзора ВС РФ № 1).

Арендные каникулы

По договору аренды недвижимого имущества, заключенного до принятия в 2020 году органом гос. власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности на территории субъекта РФ, арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества (ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ).

Условия определены в Постановлении Правительства РФ № 439

Арендные каникулы

Условия:

1) Предоставляется только ЮЛ и ИП из пострадавших отраслей, указанных в Постановлении Правительства РФ № 434

NB! Установление наличия иных дополнительных оснований не требуется, но если арендодателем будет доказано, что арендатор не пострадал и его требования являются проявлением недобросовестного поведения (напр., в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам), суд может отказать арендатору на основании ст. 10 ГК РФ (п. 4 Обзора ВС РФ № 2)

NB! Отрасли в данном постановлении указаны через коды ОКВЭД

Арендные каникулы

Условия:

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

Арендные каникулы

Условия:

3) Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. с даты введения спец. режима на территории субъекта РФ на следующих условиях:

а) задолженность подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы;

б) отсрочка предоставляется на срок действия спец. режима в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.;

в) никакие меры ответственности (неустойки и др.) в связи с отсрочкой не применяются;

Арендные каникулы

Условия:

3) Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. с даты введения спец. режима на территории субъекта РФ на следующих условиях:

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

д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

е) если договором предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия спец. Режима арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Арендные каникулы

Условия:

4) Условия отсрочки применяются к доп. соглашениям независимо от даты заключения такого соглашения.

5) Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, 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.

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

Арендные каникулы

Обязательства считаются измененными с даты введения спец. режима независимо от даты заключения доп. соглашения либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению доп. соглашения к договору аренды (п. 3 Обзора ВС РФ № 2).

Если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в пострадавшей отрасли, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки. В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных Постановления Правительства РФ. Аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения доп. соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных Постановлением Правительства РФ (п. 3 Обзора ВС РФ № 2).

Снижение арендной платы

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 спец. режима (ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ).

Снижение арендной платы

Арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила указанная невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы (п. 4 Обзора ВС РФ № 2).

Снижение арендной платы

Арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации (п. 4 Обзора ВС РФ № 2).



Спасибо за внимание!



Спасибо за внимание!