

АДВОКАТСКОЕ БЮРО
ПАВЕЛ ХЛЮСТОВ И ПАРТНЕРЫ



ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

АРЕНДОДАТЕЛЬ И АРЕНДАТОР В ПЕРИОД КОРОНАВИРУСА: 30 ОСНОВНЫХ ВОПРОСОВ И ОТВЕТОВ

ответственный редактор:
Управляющий партнёра, адвокат, к.ю.н.
Хлюстов Павел Витальевич

авторы:
Партнёр, адвокат, к.ю.н.
Гуров Алексей Александрович (вопрос 15)

Руководитель судебных проектов, адвокат
Чернобель Яна Андреевна (вопрос 1-14, 16-30)

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	4
I. СНИЖЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ИЛИ ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ЕЁ УПЛАТЫ	6
1. Вправе ли арендатор требовать снижения арендной платы в связи с тем, что в результате самоизоляции и карантинных мер существенно уменьшилась посещаемость арендуемого помещения?	6
2. Вправе ли арендатор требовать освобождения от арендной платы или снижения ее размера, если в результате принятых карантинных мер он не имел возможности использовать арендованное имущество?	7
3. Вправе ли арендатор требовать снижения размера арендной платы, если в результате принятых карантинных мер он не имел возможности полноценно использовать арендованное имущество (например, продолжил дистанционное ведение бизнеса, ресторан работал только на вынос, торговый магазин сохранил только пункт выдачи заказа и т.п.)?	10
4. Установлено ли особое регулирование (дополнительные гарантии) для снижения арендной платы по договорам аренды, заключенным с арендодателем - публичным собственником?	10
6. Существует ли утвержденная уполномоченными органами методика снижения арендной платы в связи с невозможностью использования арендуемого имущества по причине введения карантинных мер?	12
II. ОТСРОЧКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	15
7. Вправе ли арендатор требовать отсрочку уплаты арендных платежей в связи с карантинными мерами, если он осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики?	15
8. Вправе ли арендатор требовать отсрочку уплаты арендных платежей в связи с карантинными мерами, если он не осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики?	17
III. ОБЩИЕ ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ К ПОРЯДКУ РАССМОТРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ОБ ОТСРОЧКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ИЛИ ЕЁ СНИЖЕНИИ	18
9. В каком порядке арендатору необходимо предъявлять требование о предоставлении отсрочки по арендной плате и (или) ее снижении?	18
10. С какого момента договор аренды будет считаться измененным в связи с предоставленной отсрочкой по арендной плате и (или) ее снижением?	19
11. Может ли арендатор одновременно требовать предоставления отсрочки и снижение арендной платы?	20
IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРОСРОЧКУ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ВНЕСЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	21
12. Может ли COVID-19 быть признан форс-мажорным обстоятельством? Кто может признать COVID-19 форс-мажорным обстоятельством?	21
13. В чем выражаются последствия признания распространения COVID-19 и принятых ограничительных мер форс-мажорным обстоятельством?	23
14. Существуют ли особенности привлечения к ответственности за просрочку исполнения обязательства арендаторов, в отношении которых действует мораторий на банкротство?	24

15. В каких случаях арендатор может быть привлечен к уголовной ответственности за просрочку исполнения обязательства по внесению арендной платы?	25
V. ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	31
16. Вправе ли арендатор требовать полного/частичного прекращения обязательств, вытекающих из договора аренды, в связи с невозможностью использовать помещение по причине принятия карантинных мер (ст. 417 ГК РФ)?	31
17. Вправе ли арендатор требовать расторжения договора аренды недвижимости в связи с невозможностью использования арендуемого имущества по причине принятия карантинных мер (п. 4 ст. 620 ГК РФ)?.....	33
18. Вправе ли арендатор требовать расторжения договора аренды недвижимости в связи с тем, что арендодатель необоснованно уклоняется от предоставления отсрочки и (или) снижения арендной платы (ст. 450 ГК РФ)?	34
19. Вправе ли арендодатель отказаться от договора аренды недвижимости в связи с просрочкой арендатора по внесению арендной платы, если она связана с принятыми карантинными мерами?	35
20. Вправе ли арендатор требовать расторжения/изменения договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами (ст. 451 ГК РФ)?	36
VI. ИНЫЕ ВОПРОСЫ	39
21. Получают ли арендодатели, предоставившие отсрочку по уплате арендной платы или снижение арендной платы, какие-либо льготы?	39
22. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры аренды апартаментов и машино-места?	40
23. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры финансовой аренды (лизинга) недвижимости?	40
24. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры субаренды?.....	42
25. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры о предоставлении рекламного места, расположенного на (в) объектах недвижимого имущества?	43
26. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры размещения нестационарных торговых объектов?.....	45
27. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры аренды недвижимости с правом выкупа?.....	46
28. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры аренды так называемой недвижимости в силу закона?	46
29. Влияет ли введение карантинных мер на исполнение предварительного договора аренды недвижимости, заключенного до карантинных мер?	47
30. Распространяются ли положения ФЗ-98 на отношения по оплате коммунальных платежей за арендуемое имущество?	48

ПРЕДИСЛОВИЕ

Российский рынок недвижимости привык к потрясениям. Трудно вспомнить хотя бы одно десятилетие, в котором не было негативно отразившихся на нём событий. Но даже кризис 1998 г. вряд ли сможет сравниться с экономическими последствиями пандемии коронавируса.

Мы все понимаем, что предшествующие финансовые кризисы были вызваны экономическими просчетами или политическими причинами. Сейчас мы являемся участниками иного экономического явления, в основе которого лежит обострившийся инстинкт самосохранения каждого из нас. Он имеет разные формы проявления, начиная от добровольной самоизоляции, заканчивая страхом потерять высокую должность из-за неправильных или непопулярных решений.

Сочетание неопределенности перспектив победы над коронавирусом и нашего страха приводит к отрицательному синергетическому эффекту для всей экономики. Сегодня никто доподлинно не знает, когда карантинные меры будут отменены, а границы открыты. Более того, вряд ли существует хотя бы один эксперт, который действительно может предсказать, как изменится мировой и макроэкономический уклад после окончания пандемии.

Уже сейчас становится ясно, что события 2020 года могут привести к кардинальному изменению спроса на рынке недвижимости. Речь идет не только о рекордном падении, вызванным карантинными мерами. Очевидно, что по объективным экономическим причинам в текущем варианте они не могут продолжаться длительный период. Вместе с тем нельзя отрицать, что в том или ином виде мы все вынуждено приобрели новый опыт дистанционной работы и «потребления» товаров и услуг. С каждым днем у нас вырабатывается определенная привычка, подталкивающая нас задуматься о её применении, но уже по доброй воле, после отмены ограничений.

Речь идет о множестве аспектов образа повседневной жизни и экономики предприятия. Начиная от желания компании сократить площадь офиса за счет перевода сотрудников на удаленный доступ, заканчивая банальной ленью потребителя пойти в магазин или кинотеатр. Это, в свою очередь, означает, что одним из возможных вариантов станет снижение и/или перераспределение спроса на разные сегменты аренды коммерческой недвижимости. Тем, кто хочет успешно развиваться после окончания «вирусного кризиса», об этом стоит задуматься уже сейчас.

Всё это проблемы ближайшего будущего, но уже сегодня бизнес столкнулся с необходимостью сокращать издержки и экстренно вносить изменения в бизнес-модель. Естественно, одним из острых вопросов стала судьба действующих договоров аренды недвижимости. Наш опыт показал, что за прошедший месяц эта тема является одной из лидеров в запросах клиентов о юридической помощи. Арендаторы и арендодатели из разных отраслей экономики испытывают потребность в квалифицированном разъяснении антикризисных законодательных мер, затрагивающих арендные отношения.

Несмотря на тот факт, что цели, преследуемые арендатором и арендодателем, как правило, являются противоположными, мы решили подготовить материал, который будет полезен им обоим. Обобщив 30 наиболее распространенных вопросов, задаваемых нашими клиентами, мы написали краткие ответы на них. Очевидно, что они не могут заменить полноценную консультацию адвоката, но способны прояснит основные моменты и «узкие места» правового регулирования аренды недвижимости.

Тем не менее, всегда следует помнить, что каждый спор арендатора и арендодателя имеет свои особенности. Их необходимо учитывать при выработке

стратегии и тактики для извлечения максимальных преимуществ в пользу одной из сторон. Каждый договор может содержать свои (иногда нетипичные) условия, влияющие на объем прав сторон. В равной степени на юридическое разрешение конфликта могут повлиять особенности объекта и сроки аренды, а также конкретные действия (бездействие) сторон предпринятые ими при той или иной ситуации.

Уверен, что потраченные нами силы и время на подготовку настоящего издания, не пройдут бесследно и помогут многим предпринимателям и корпоративным юристам.

12 мая 2020 г.

Павел Хлюстов

I. СНИЖЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ИЛИ ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ЕЁ УПЛАТЫ

1. Вправе ли арендатор требовать снижения арендной платы в связи с тем, что в результате самоизоляции и карантинных мер существенно уменьшилась посещаемость арендуемого помещения?

Принятие ограничительных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции привело к серьезному снижению посещаемости даже тех мест торговли (оказания услуг), которые продолжили свое функционирование. При отсутствии запретов на осуществление определенного вида деятельности снижение доходов арендатора, по общему правилу, относится к его предпринимательскому риску.

Аналогичного мнения придерживается и сложившаяся судебная практика, которая исходит из того, что такие явления как финансовый кризис, изменение валютного курса, девальвация национальной валюты являются предпринимательским риском¹. Такого же подхода придерживается ТПП РФ².

Учитывая диспозитивный характер отношений договора аренды, иное регулирование могло быть согласовано сторонами в договоре.

Вместе с тем, экономические последствия карантинных мер, уровень спада экономики в посткоронавирусный период предсказать сложно. Возможно, что изменения будут иметь настолько серьезный характер, что сохранение договоров аренды в действующем варианте будет архинесправедливо.

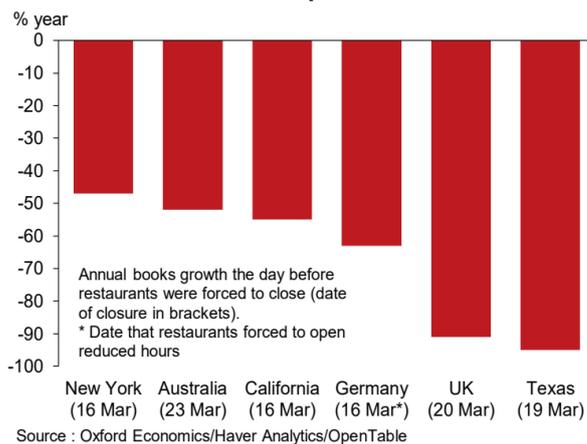
Например, еще до принятия карантинных мер в виде закрытия ресторанов уровень их посещения имел критическое падение. Эта тенденция прослеживалась не только в России, но и во всем мире (см. диаграмму справа). Иными словами, даже когда заведения еще были открыты и какие-либо ограничения на их посещение отсутствовали, коронавирусная ситуация оказала ощутимое влияние. Неясно, каким будет выход из такого падения. Если такое значительное снижение спроса примет постоянный характер даже после отмены мер, то уже будет сложно говорить о включении его в предпринимательский риск арендатора.

Подобная исключительная ситуации, с которой современный имущественный оборот еще не сталкивался, может изменить подходов судов. Полагаем, что при существенном

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ

здесь и далее словосочетание «карантинные меры» используется не как строго юридический, а как общеупотребительный термин. В зависимости от контекста он включает в себя различный комплекс ограничительных мер, используемых органами власти для борьбы с распространением COVID-19.

Restaurant reservations prior to closures



¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 г. № 4876/01, от 30.11.2010 г. № 9600/10, п. 8 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017 г.

² П. 1.3 Положения о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой Российской Федерации обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

влиянии экономического спада на имущественную эквивалентность предоставлений по договору аренды, даже если арендатор имел возможность продолжать свою деятельность в период карантинных мер, он вправе попытаться пересмотреть или расторгнуть договор аренды в порядке ст. 451 ГК РФ – в связи с существенно изменившимися обстоятельствами (см. [Вопрос 20](#)).

2. Вправе ли арендатор требовать освобождения от арендной платы или снижения ее размера, если в результате принятых карантинных мер он не имел возможности использовать арендованное имущество?

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 в полном объеме или в части (ст. 328 ГК РФ)³.

При неполучении по независящим от арендатора обстоятельствам предусмотренного договором аренды предоставления в виде права беспрепятственного пользования имуществом в полном объеме ценность такого предоставления для арендатора снижается. В такой ситуации арендатор в целях соблюдения принципа эквивалентности вправе требовать пропорционального уменьшения арендной платы.

Подобная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой.

Реквизиты документа	Правовая позиция
Постановление Президиума ВАС РФ от 09.04.2013 г. № 13689/12	Арендодатель вправе требовать от арендатора исполнения обязанности по внесению арендной платы только за период, истекший с момента передачи ему указанного имущества до момента прекращения арендодателем обеспечения возможности владения и пользования арендованным имуществом в соответствии с условиями спорных договоров.
Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.01.2015 г. по делу № 302-ЭС14-735 (вошло в Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015 г., п. 4 раздела «Судебная коллегия по экономическим спорам»)	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.
П. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2017)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017 г.)	Арендная плата не подлежит взысканию с арендатора в случае, если в результате противоправных действий арендодателя он был лишен возможности пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды или целевым назначением этого имущества.

Вместе с тем, на наш взгляд, говоря о невозможности полного использования арендуемого имущества в связи с карантинными мерами, законодатель преследовал цель ограничить применение общих правил ст. 328 ГК РФ, урегулировав арендные правоотношения специальной ст. 19 ФЗ-98.

³ П. 10 Информационного письма "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", утв. Президиумом ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66.

Ст. 19 ФЗ-98 не направлена на системное бессрочное применение, а исключительно призвана снизить негативные последствия распространения коронавируса и принятых карантинных мер на арендные отношения⁴. Следствием такого подхода является невозможность арендатора ссылаться на положения ст. 328 ГК РФ, позволяющие в полном объеме арендные платежи в связи с полной невозможностью использования арендуемого помещения. В такой ситуации арендатор вправе рассчитывать лишь на снижение арендной платы и только в исключительных случаях на ее снижение до 0 рублей – до полного освобождения. Такой подход направлен на разумное, с точки зрения законодателя, распределения экономических рисков сторон в условиях пандемии COVID-19 (см. Вопрос 6).

Согласно ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 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 режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

Из указанной нормы следует, что основными условиями для обоснованности требования о снижении арендной платы являются:

- введение на территории субъекта режима повышенной готовности. Такой режим введен во всех 85 субъектах РФ, следовательно, ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 потенциально распространяется на все договоры аренды недвижимого имущества, заключенные на территории РФ;
- невозможность использования арендатором имущества в связи с

НУЖНО ОТЛИЧАТЬ от ситуации, когда арендодатель при отсутствии ограничительных запретов или с их превышением создал арендатору препятствия, которые привели к невозможности пользования объектом аренды. В этом случае, арендатору следует зафиксировать указанный факт и в порядке ст. 328 ГК РФ уведомить арендодателя о невозможности использования помещения и полного отказа от арендной платы за период, когда он не мог пользоваться. Такое нарушение со стороны арендодателя предоставляет арендатору право требовать взыскания убытки.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ, что если договор аренды был заключен в период, когда карантинные меры уже были приняты или близко к указанному периоду, то исходя из ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 право снижения арендатору также может быть предоставлено.

В то же время арендодатель не должен быть лишен возможности доказать, что при заключении договора аренды стороны согласовали размер арендной платы, учитывая карантинные мероприятия или возможность их введения в ближайшем будущем. При установлении такого обстоятельства требование арендатора о снижении арендной платы должно быть расценено в качестве злоупотребления правом и в его удовлетворении должно быть отказано (п. 4 ст. 1 и ст. 10 ГК РФ).

⁴ Нужно отметить, что этот вопрос является спорным и не ответил на него даже Верховный Суд РФ. С одной стороны, 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) № 1 от 21.04.2020 г. отмечено, что положения ст. 19 ФЗ-98 предоставляют арендаторам дополнительные права по отношению к уже имеющимся (вопрос 8). С другой стороны, 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) № 2 от 30.04.2020 г. указано, что ст. 19 ФЗ-98 установлено специальное регулирование обязательств по договорам аренды недвижимости (вопрос 6).

карантинными запретами. Арендатору целесообразно зафиксировать факт невозможности использования арендуемого имущества, а также дополнительно принять приказ о приостановлении деятельности;

- целевой характер аренды. Арендатору необходимо доказать невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению, поэтому исследованию подлежит цель предоставления имущества в аренду.

Праву арендатора потребовать снижения арендной платы, предусмотренному ч. 3 ст. ФЗ-98, корреспондирует обязанность арендодателя произвести такое снижение. Норма не является декларативной, а формулировка «вправе потребовать»⁵ свидетельствует о наличии у арендатора защищаемого со стороны государства права требовать снижения арендной платы. При получении соответствующего требования арендодатель при соблюдении арендатором условий, предусмотренных ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 обязан произвести снижение. Спор может идти только о размере такого снижения (см. Вопрос 6).

Период, за который арендатор вправе требовать снижения арендной оплаты, обозначен в ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 как весь 2020 год. Вместе с тем, 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 от 30.04.2020 г. уже ограничил начальную дату такого уменьшения арендной платы моментом наступления невозможности использования имущества по изначально согласованному назначению (вопрос 5).

Вероятнее всего, при применении указанной нормы конечной датой периода, за который арендатор имеет право требовать снижения арендной платы, суды будут признавать дату устранения препятствий в пользовании арендованным имуществом, то

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ для разрешения «коронавирусных» арендных споров цель предоставления объекта аренды (условия пользования имуществом) имеет существенное значение. Обычно ключевым доказательством цели, для которой имущество было предоставлено, является соответствующее условие договора. В равной степени, и при отсутствии соответствующего положения в тексте договора, условие о цели может быть подразумеваемым (в частности, если характер помещения позволял предоставить его в аренду с единственно возможной целью). Вместе с тем, вне зависимости от текста договора каждая из сторон вправе доказать для какой цели имущество в действительности было предоставлено и как оно фактически используется. Например, даже если в договоре отсутствует условие о цели предоставления объекта, арендатор вправе доказать, что на момент заключения договора (его продления) арендодатель знал с какой именно целью имущество предоставляется в аренду и выразил на это согласие. Аналогичным образом арендодатель даже при целевом характере аренды, зафиксированном в содержании договора, вправе доказать, что арендатор в действительности использовал имущество не в соответствии с его договорным предназначением.

⁵ Формулировка «вправе требовать» встречается значительное количество раз в ГК РФ, например, п. 4 ст. 10, абз. второй п. 2 ст. 15, п. 1 ст. 152, п. 2 ст. 252, п. 1 ст. 323, п. 1 ст. 332 и др. При этом во всех указанных нормах понятие «вправе требовать» сопряжено с обязанностью другой стороны это требование исполнить и возможность принудительного исполнения такого требования в судебном порядке. В связи с этим несмотря на не очень удачную формулировку ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 в ней идет речь о праве арендатора требовать снижения и обязанности арендодателя такое снижение предоставить. Сказанное подтверждается и Обзором по 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. (вопрос 5).

есть дату снятия карантинных запретов. Возможно, к такому периоду будут добавлять льготный срок, который необходим разумному лицу для возобновления деятельности.

Вопрос о возможности требовать снижения размера арендной платы за период, выходящий за пределы, указанные в ч. 3 ст. 19 ФЗ-98, может подлежать разрешению в порядке ст. 451 ГК РФ (см. [Вопрос 20](#)).

3. Вправе ли арендатор требовать снижения размера арендной платы, если в результате принятых карантинных мер он не имел возможности полноценно использовать арендованное имущество (например, продолжил дистанционное ведение бизнеса, ресторан работал только на вынос, торговый магазин сохранил только пункт выдачи заказа и т.п.)?

Ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 предоставляет арендатору гарантированное право на снижение аренды при условии, если принятые ограничительные меры привели к полной невозможности использования помещения (см. [Вопрос 2](#)).

Вместе с тем, полагаем, что даже если арендатор имел доступ к помещению, продолжал свою деятельность, однако арендуемое имущество не могло полноценно использоваться по целевому назначению, согласованному в аренде (например, фактически было перепрофилировано для других целей (ресторан в кухню для приготовления еды на вынос; магазин электроники в пункт выдачи товаров и т.д.), то он также вправе рассчитывать на уменьшение арендной платы на основании ч. 3 ст. 19 ФЗ-98. В поддержку этой позиции можно сослаться на 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 от 30.04.2020 г., где отмечено, что основанием для уменьшения является невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению (вопрос 5). Иными словами, возможность ресторана работать на вынос, хотя и не свидетельствует о полной невозможности использовать арендуемое имущество, однако не может быть признано использованием имущества по изначально согласованному назначению.

Но существует риск, что суды будут толковать ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 ограничительно – только к случаям полной утраты возможности использовать арендуемое помещение (см. [Вопрос 2](#)). Это, с нашей точки зрения, является неверным и нарушает принцип эквивалентности.

Дополнительным правовым основанием для снижения арендной платы в связи с невозможностью полноценного использования имущества по изначально согласованному назначению является п. 4 ст. 614 ГК РФ. Из указанной нормы следует, что арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

4. Установлено ли особое регулирование (дополнительные гарантии) для снижения арендной платы по договорам аренды, заключенным с арендодателем - публичным собственником?

Да, такие меры были приняты.

4.1. Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 г. № 670-р

Предмет аренды	Федеральное имущество, составляющее государственную казну РФ (в том числе земельные участки)
Арендатор	Субъект малого и среднего предпринимательства

Целевое использование	Имущество было предоставлено и используется арендатором для осуществления видов деятельности, указанных ниже:
Сфера деятельности	Отрасли российской экономики, в наибольшей степени пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434
Освобождение от арендной платы за апрель-июнь 2020 года	

Алгоритм получения льготы и образец заявления об освобождении от арендной платы размещен на сайте Росимущества – <https://www.rosim.ru/activities/rent/support>.

Аналогичные льготные меры Правительство РФ рекомендовало принять и органам государственной власти субъекта, и органам местного самоуправления. В связи с этим советуем обратить внимание на нормативные акты субъекта или органов местного самоуправления. Ниже приведен пример мер, принятых в г. Москве.

4.2. Постановление Правительства Москвы от 24.03.2020 г. № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности»

Предмет аренды	Нежилой фонд и земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и земельные участки на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена (в том числе находящиеся в ведении государственных унитарных предприятий (государственных предприятий, казенных предприятий) и государственных учреждений города Москвы)	
Арендатор	Организации и ИП	
Целевое использование	Имущество было предоставлено и используется арендатором для осуществления видов деятельности, указанных ниже:	
Сфера деятельности	<ol style="list-style-type: none"> 1) культура, развлечения и досуг, 2) физическая культура и спорт, 3) выставочная, 4) просветительская, 5) образовательная деятельности, 6) социально-воспитательная работа с населением <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p style="text-align: center;">Освобождение от арендной платы за период с 1 числа месяца приостановления их деятельности в соответствии с указом Мэра Москвы "О введении режима повышенной готовности" до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности но не ранее 1 июля 2020 г.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) общественное питание, 2) торговля; 3) предоставление бытовых услуг населению, 4) туризм, 5) гостиничный бизнес <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p style="text-align: center;">Освобождение от арендной платы за период с 1 марта 2020 г. до прекращения режима повышенной готовности, но не ранее 1 июля 2020 г.</p>

Советуем дополнительно ознакомиться с памяткой, размещенной на сайте Мэра Москвы – <https://drive.google.com/file/d/1pCcPHtGGl5DjBK8oJvBXDhyQ1qSJzOy4/view>.

5. Вправе ли арендатор требовать от арендодателя – публичного собственника снижения арендной платы со ссылкой на ч. 3 ст. 19 ФЗ-98, если в

результате принятых карантинных мер он не имел возможности использовать арендованное имущество, однако не отвечает условиям, указанным в Вопросе 4?

В случае если арендатор не имеет возможности пользоваться имуществом в связи с введением карантинных мер, однако не отвечает требованиям, указанным в Вопросе 4, то он вправе обратиться к арендодателю – публичному собственнику с требованием о снижении арендной платы в таком же порядке как и арендаторы, указанные в Вопросе 2 и Вопросе 3.

Однако в этом случае условия снижения являются неясными (подробнее о снижении размера арендной платы см. Вопрос 6).

6. Существует ли утвержденная уполномоченными органами методика снижения арендной платы в связи с невозможностью использования арендуемого имущества по причине введения карантинных мер?

К сожалению, такая методика к настоящему моменту отсутствует. Это вызовет серьезные споры между арендодателями и арендаторами.

С одной стороны, арендаторы, которые оказались в особо кризисной ситуации, будут требовать снижения арендной платы до 0 рублей, то есть фактически требовать полного освобождения от нее. С другой стороны, арендодатели, даже войдя по-человечески в положение арендатора, экономически будут не готовы предоставить им значительные снижения.

Как уже было отмечено, ст. 19 ФЗ-98 установила, по нашему мнению специальное регулирование. Говоря о снижении, законодатель таким образом стремился исключить возможность арендатора от полного освобождения от арендной платы, даже когда он не имел возможности пользоваться имуществом. Такой подход направлен на разумное, с точки зрения законодателя, распределения экономических рисков сторон в условиях пандемии COVID-19.

Если посмотреть зарубежный опыт, то многие правовые порядки пошли по подобному пути – пути равного распределения экономических потерь между арендатором и арендодателем.

В Греции всем арендаторам коммерческой недвижимости предоставлена 40 % скидка по арендной плате за период март-май 2020 года.

В Австралии, например, для субъектов малого и среднего предпринимательства был принят специально по этому случаю Кодекс обязательных принципов поведения арендаторов и арендодателей коммерческой недвижимости в период COVID-19 (Mandatory National Code of Conduct for commercial leases during the COVID-19 pandemic). Принятый акт подробно раскрывает порядок распределения риска от последствий COVID-19 между арендатором и арендодателем. Так, арендатор вправе требовать предоставления арендной льготы вплоть до 100 %, исходя из того насколько у него снизился оборот. Размер арендной льготы пропорционален величине снижения оборота арендатора и предоставляется в форме освобождения от арендной платы и ее отсрочки. Минимум 50 % полученной суммы арендной льготы должно быть оформлено в виде освобождения от арендной платы. Остальная часть подлежит отсрочке на срок не менее 24 месяцев. Иными словами, даже при несении 100 % потерь арендатором, арендодатель все же вправе требовать 50 % арендной платы хотя и на условиях отсрочки.

В Канаде была разработана специальная программа для поддержки, с одной стороны, арендодателей, которые направляют доход от аренды на погашение кредита, полученного для приобретения предоставленного в аренду имущества, а, с другой стороны, для арендаторов из малого предпринимательства. В соответствии с мерами поддержки арендодатель вправе получить от государства условно-безвозвратный

кредит в сумме 50 % от арендной платы, которую он должен был получить от арендатора за период апрель-июнь 2020 г. При этом, такой кредит не подлежит возврату, если арендодатель заключит с арендатором соглашение о снижении арендной платы на 75 % за апрель-июнь 2020 г., а также установит на указанный период мораторий на выселение арендатора. Иными словами, государство компенсирует только 50 % арендной платы, остальные 50 % распределяются между сторонами договора: 25 % платит арендатор, остальные 25 % арендодатель прощает.

Похожие меры приняты и в Литве для поддержки арендаторов из пострадавших сфер экономики. Государство компенсирует арендодателю 50 % арендной платы, при условии если он снизил арендатору арендную плату на 30 %. Иными словами, арендодатель прощает арендатору 30 %, арендатор обязан оплатить 20 %, поскольку остальные 50 % компенсировало государство. Подобная компенсация действует с 16.03.2020 г. по истечении 60 дней с момента снятия карантинных мер. Общая сумма компенсации арендной платы за одного арендатора не может превышать € 800 000.

Необычные меры были приняты в Польше: взаимные обязательства сторон по договорам аренды в отношении торговых площадей более 2 000 кв м прекращаются на период ограничительных мер. То есть прекращается обязанность арендодателя по предоставлению помещения в пользование и встречная обязанность арендатора по внесению арендной платы. Но для того чтобы воспользоваться таким механизмом арендатор должен после снятия ограничительных мер уведомить арендодателя о продлении договора аренды на срок действия карантинных мер, продленный на 6 месяцев. Если арендатор такое предложение не сделает, то договор считается действующим на общих условиях, в том числе в период действия ограничительных мер.

Из чего же следует исходить при разрешении подобных споров, возвращаясь к российскому регулированию?

При переговорах сторонам договора аренды не нужно забывать, что COVID-19 негативно сказался как на арендаторе, так и на арендодателе. Поэтому не следует пытаться найти единственного пострадавшего, а необходимо соблюсти разумный экономический баланс.

Правительство РФ рекомендовало при уменьшении размера арендной платы учитывать фактическое неосуществление арендатором недвижимого имущества деятельности и нерабочие дни, установленные указами Президента Российской Федерации о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с новой коронавирусной инфекцией (п. 2 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»).

Верховный Суд РФ рекомендовал определять размер снижения арендной платы с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации (вопрос 5 Обзора по 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.). Однако такое разъяснение не является эффективным, поскольку ни суды, ни участники гражданского оборота не знакомы с обычными правилами снижения арендной платы при невозможности использования арендуемым имуществом в связи с карантинными мерами в период пандемии.

Вероятно, при разрешении таких споров суды будут исследовать уровень изменения рыночных арендных ставок для соответствующего имущества в спорный период. Суду следует, исходя позиций сторон, предложить им представить

доказательства в подтверждение (опровержение) уровня снижения арендной платы, при необходимости привлечь специалистов либо назначить по делу судебную экспертизу для определения экономической эффективности (ценности) предоставления со стороны арендодателя и соответствующий за этот период размер арендной платы.

При этом необходимо учитывать, что не всегда арендная плата согласуется сторонами исключительно как в ее рыночном размере. В силу свободы договорных отношений по тем или иным добросовестным причинам стороны могут заключить договор по цене выше среднерыночной арендной ставки или, наоборот, ниже ее. В связи с этим при определении размера сниженной в связи с последствиями COVID-19 арендной платы необходимо сначала определить коэффициент снижения рыночной арендной платы за спорный период и потом применить указанный коэффициент к установленной сторонами по договору арендной платы. Это позволит соблюсти пропорциональность снижения арендной платы.

II. ОТСРОЧКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

7. Вправе ли арендатор требовать отсрочку уплаты арендных платежей в связи с карантинными мерами, если он осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики?

В соответствии с ч. 1 ст. 19 ФЗ-98 и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее также - Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества) безусловную отсрочку получают все арендаторы - организации и ИП, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Арендодатели обязаны предоставить арендаторам такую отсрочку путем подписания дополнительного соглашения.

Перечень наиболее пострадавших отраслей утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»⁶:

Сфера деятельности	ОКВЭД	Сфера деятельности	ОКВЭД	Сфера деятельности	ОКВЭД
Авиaperезовки, аэропортовая деятельность, автоперевозки	49.3, 49.4, 51.1, 51.21, 52.23.1, 52.23.11, 52.23.12, 52.23.13, 52.23.19	Культура, организация досуга и развлечений	90, 91,02, 91.04.1, 59.14	Физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт	93, 96.04, 86.90.4
Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	79	Гостиничный бизнес	55	Общественное питание	56
Деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений	85.41, 88.91	Деятельность по организации конференций и выставок	82.3	Деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)	95, 96.01, 96.02
		Деятельность в области здравоохранения – стоматологическая практика	86.23	Розничная торговля непродовольственными товарами	45.11.2, 45.11.3, 45.19.2, 45.19.3, 45.32, 45.40.2, 45.40.3, 47.19.1, 47.19.2, 47.4, 47.5, 47.6, 47.7, 47.82, 47.89

⁶ В случае, если в Перечне приведен целиком класс или подкласс, это означает, что все входящие в него группировки (группы, подгруппы, виды) также включены в Перечень (Письмо Минэкономразвития России от 15.04.2020 г. № Д13и-11577 «Об утвержденном перечне пострадавших отраслей»).

Договоры аренды, по которым предоставляется отсрочка, должны быть заключены до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Таким образом, при заключении договора аренды до указанной даты и осуществления арендатором деятельности в пострадавших сферах экономики отсрочка должна быть предоставлена.

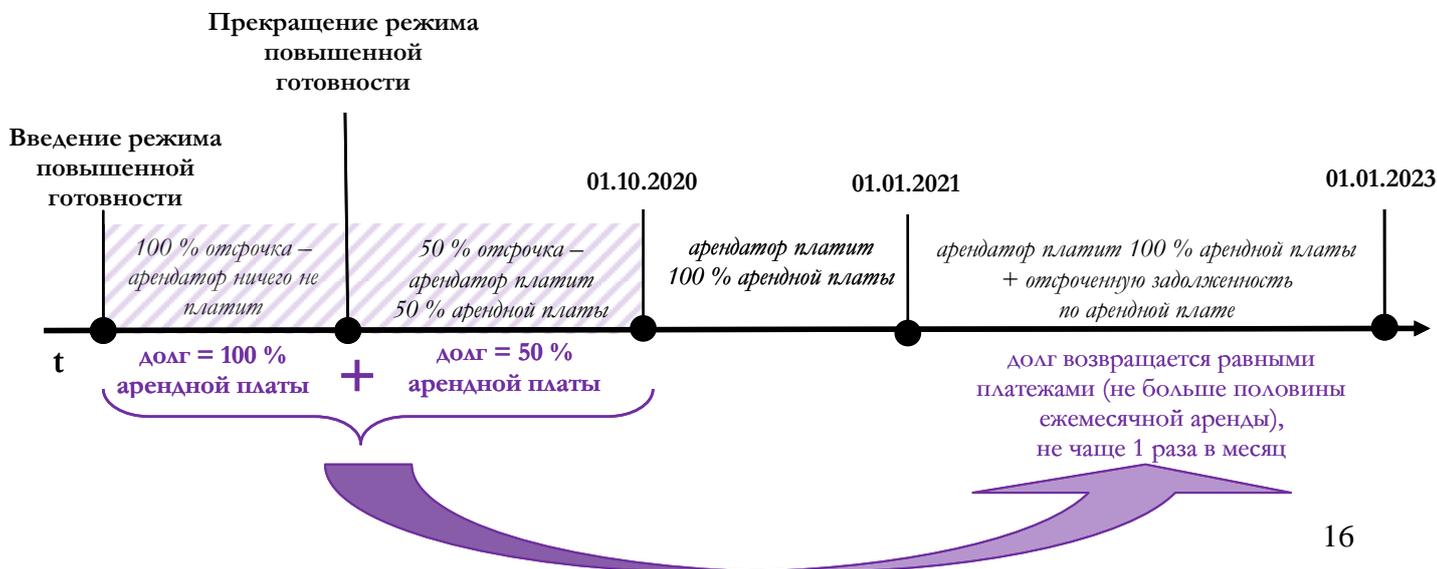
Наличия иных дополнительных оснований или условий для предоставления отсрочки уплаты арендной платы в силу ч. 1 ст. 19 ФЗ-98, в том числе невозможности пользоваться арендованным имуществом по назначению, в соответствии с положениями указанных правовых норм не требуется.

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 (вопрос 4 Обзора по 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.).

При предоставлении отсрочки арендодатель не вправе требовать плату за такую отсрочку, а также начислять штраф или проценты за пользование денежными средствами в связи с предоставленной отсрочкой (даже если в договоре аренды предусмотрено иное). Подробно, условия отсрочки арендной платы в соответствии с ч. 1 ст. 19 ФЗ-98 изложены в п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества.

НУЖНО ОТЛИЧАТЬ от ситуации, когда в договоре предусмотрено включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества. Согласно подп. «е» п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

УСЛОВИЯ ОТСРОЧКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



8. Вправе ли арендатор требовать отсрочку уплаты арендных платежей в связи с карантинными мерами, если он не осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики?

Если даже арендатор не осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики, то необходимо посмотреть дополнительные гарантии, которые предоставляются арендодателями – публичными собственниками.

Например, согласно Распоряжению Правительства РФ от 19.03.2020 г. № 670-р всем арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется отсрочка уплаты арендных платежей по договорам аренды федерального имущества, составляющего государственную казну РФ (в том числе земельных участков) за апрель-июнь 2020 г. на срок, предложенный самими арендатором, но не позднее 31.12.2021 года.

Арендаторы, договор с которыми был заключен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 г. № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», также вправе требовать отсрочки арендной платы за 2020 год путем уплаты ее равными частями в 2021 г. Перечень федерального имущества, предоставленного в рамках постановления Правительства Российской Федерации № 645, размещен на сайте Росимущества – https://www.rosim.ru/activities/rent/arenda_info/small_business.

Алгоритм получения льготы и образец заявления об отсрочке уплаты арендной платы размещен на сайте Росимущества – <https://www.rosim.ru/activities/rent/support>.

Положения об отсрочке арендной платы по определенным договорам аренды земельных участков предусмотрены также Постановлением Правительства Москвы от 24.03.2020 г. № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности» (п. 3.4 – п. 3.8). Отсрочка предоставляется для оплаты аренды за II квартал 2020 г. на срок до 31 декабря 2020 г. (включительно).

Что касается арендаторов, которые не попали ни в один из перечней, то с нашей точки зрения, возможность обращения с требованием об отсрочке арендной платы в порядке ч. 1 ст. 19 ФЗ-98 отсутствует. Такой вывод следует из того, что ч. 1 ст. 19 ФЗ-98 прямо содержит указание о том, что требования к условиям и срокам ТАКОЙ отсрочки устанавливаются Правительством РФ. Следовательно, применение ч. 1 ст. 19 ФЗ-98 не может осуществляться в отрыве от Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».

Иные арендаторы не лишены возможности попытаться получить отсрочку путем изменения условий договора аренды в связи с существенно изменившимися обстоятельствами в порядке ст. 451 ГК РФ. Основания для предъявления такого требования об изменении договора аренды подробнее см. в [Вопросе 20](#).

В любом случае, даже если арендатору не удастся добиться получения отсрочки по уплате арендных платежей, то он вправе рассчитывать при определенных обстоятельствах на освобождение от ответственности за просрочку исполнения обязательства в связи с признанием карантинных мер обстоятельством непреодолимой силы. Вопросы ответственности за невыплату арендной платы в период карантинных мер смотрите в [Разделе IV](#).

III. ОБЩИЕ ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ К ПОРЯДКУ РАССМОТРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ОБ ОТСРОЧКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ИЛИ ЕЁ СНИЖЕНИИ

9. В каком порядке арендатору необходимо предъявлять требование о предоставлении отсрочки по арендной плате и (или) ее снижении?

По общему правилу, предоставление отсрочки по арендной плате или ее снижение не происходят автоматически и требуют активных действий от арендатора, а именно предъявление арендодателю требования об изменении условий договора.

С учетом этого, такое требование об изменении условий подчиняется правилам ст. 452 ГК РФ, оно должно быть заключено в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Обратиться в суд с требованием об изменении договора аренды арендатор сможет только после получения отказа другой стороны на предложение изменить договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (ст. 452 ГК РФ). В ч. 1 ст. 19 ФЗ-98 срок для заключения дополнительного соглашения о предоставлении отсрочки равен 30 дням, срок ожидания ответа на предъявленное требование о снижении арендной платы в ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 не указан, следовательно, по общему правилу, также будет составлять 30 дней.

В то же время, нужно учитывать, что в вопросе 3 Обзора по 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. указано на возможность считать, что арендодателем отсрочка предоставлена на условиях п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества и без заключения дополнительного соглашения в следующих ситуациях:

- если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель, в свою очередь, знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в пострадавших отраслях и при этом не проинформировал арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с положениями ФЗ-98, то есть не уведомил арендатора о праве требовать заключения дополнительного соглашения, отсрочка считается предоставленной;
- если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, то отсрочка считается предоставленной⁷.

⁷ Это не противоречит ранее сложившемуся подходу о возможности внесения изменений в договор путем совершения конклюдентных действий – п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров».

При необоснованном уклонении арендодателя от заключения дополнительного соглашения о снижении арендной платы арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать об этом факте. Суду необходимо учесть такие возражения и взыскать арендную плату с учетом ее снижения (вопрос 5 Обзора по 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.)

10. С какого момента договор аренды будет считаться измененным в связи с предоставленной отсрочкой по арендной плате и (или) ее снижением?

Из положений ст. 453 ГК РФ следует, что при изменении договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении договора.

При этом судебная практика довольно жестко следует указанному правилу и не позволяет признавать договор измененным с иной даты.

Однако в п. 4 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества прямо указано, что условия отсрочки, предусмотренные указанными Требованиями, применяются к дополнительным соглашениям об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения, то есть имеют ретроспективный характер.

Развивая это положение, Верховный Суд 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) № 2 от 30.04.2020 г. (вопросы 3 и 5) указал, что независимо от даты заключения дополнительного соглашения или даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды обязательства сторон договора аренды считаются измененными:

- в части предоставления отсрочки уплаты арендной платы с даты введения режима повышенной готовности и (или)
- в части снижения арендной платы с даты невозможности использования имущества по причине введения режима повышенной готовности.

Указанные разъяснения даны Верховным Судом РФ применительно к ст. 19 ФЗ-98. В то же время при разрешении подобного вопроса об отсрочке и (или) снижении арендной платы не в порядке ст. 19 ФЗ-98, а со ссылкой арендатора на положения ГК РФ нужно придерживаться аналогичного подхода.

Такое явление несмотря на отход от буквального текста ст. 453 ГК РФ не является революционным⁸. Учитывая, что законодатель предоставляет возможность сторонам договора определить самостоятельно дату изменения договора, то не существует принципиальных препятствий для предоставления соответствующих правомочий и самому суду. Естественно такое правомочие суда должно быть использовано лишь при наличии исключительных обстоятельств и с учетом природы отношений сторон. Именно таким исключительным случаем является снижение арендной платы / предоставление отсрочки в связи с карантинными мерами во время COVID-19. Иной подход противоречил бы принципам равенства и эффективной

⁸ Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2011 г. № 9615/11.

судебной защиты, а также позволил бы недобросовестным арендодателям несправедливо обогатиться.

11. Может ли арендатор одновременно требовать предоставления отсрочки и снижение арендной платы?

Да, арендатор при наличии оснований вправе рассчитывать и на снижение арендной платы, и на отсрочку ее оплаты.

Более того, Правительство РФ в п. 2 Постановления от 03.04.2020 г. № 439 и подп. «д» п. 3 утвержденных этим Постановлением Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества стимулирует арендодателей помимо отсрочки, также и снижать арендную плату.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРОСРОЧКУ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ВНЕСЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

12. Может ли COVID-19 быть признан форс-мажорным обстоятельством? Кто может признать COVID-19 форс-мажорным обстоятельством?

12.1. Что такое форс-мажор?

Исходя из смысла ст. 401 ГК РФ, п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» понятие форс-мажора (обстоятельств непреодолимой силы) должно отвечать следующим требованиям:

ФОРС-МАЖОР		
чрезвычайный характер подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого не является обычным в конкретных условиях и стороны к нему не причастны	непредотвратимый характер подразумевает, что любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий	непреодолимый характер подразумевает, что исполнение обязательства является невозможным, либо исполнение потребует экономически неразумных мер для его исполнения

Если обстоятельство отвечает указанным критериям, то оно может быть признано обстоятельством непреодолимой силы.

Но ключевой момент заключается в том, что форс-мажор понятие относительное и одно и то же явление для одного договора является форс-мажором, а для другого - нет. При возникновении спора единственным кто, может признать обстоятельство форс-мажором применительно к конкретным правоотношениям является суд.

12.2. COVID-19 – это форс-мажор?

Пандемия (греч. πανδημία «весь народ») – крупномасштабная эпидемия, которая может охватывать всю страну, несколько соседних стран и даже континенты. Характерны очень большое число заболевших (нередко до нескольких миллионов человек) и длительность (от года до десятков лет)⁹.

Чрезвычайный и непредотвратимый характер пандемии COVID-19 не вызывает сомнений.

⁹ Жаров С.Н. ПАНДЕМИЯ // Большая российская энциклопедия. Электронная версия (2017). <https://bigenc.ru/medicine/text/2702146>.

Еще 30.01.2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку коронавируса чрезвычайной ситуацией¹⁰ в области общественного здравоохранения, имеющей международное значение¹¹.

В Китае, как в первой стране, которая столкнулась с коронавирусом, еще в феврале 2020 года стали выдавать сертификаты о признании мер, принятых для борьбы с коронавирусом, форс-мажорным обстоятельством¹².

Минфин России прямо указал, что распространение новой коронавирусной инфекции носит чрезвычайный и непредотвратимый характер, в связи с чем является обстоятельством непреодолимой силы (Письмо Минфина России от 19.03.2020 г. № 24-06-06/21324 "Об осуществлении закупок у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) при введении режима повышенной готовности"). Аналогично считает ФАС России¹³.

Указом мэра Москвы от 14.03.2020 № 20-УМ установлено, что распространение новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности, который является обстоятельством непреодолимой силы.

Хотя и в небольшом проценте контрактов (5 %) принятые для борьбы с COVID-19 меры в качестве форс-мажора признает и ТПП Российской Федерации. Но нужно отметить, что 07.04.2020 года ТПП РФ в своем письме указала, что вместо оформления заключений об обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажора) в отношении обязательств по уплате арендных платежей за пользование помещениями в объектах недвижимого имущества коммерческого назначения, арендатору целесообразнее обращаться к арендодателю с требованием об изменении условий договора аренды (об уменьшении, отсрочки (рассрочка) уплаты арендной платы) на основании ст. 19 ФЗ-98¹⁴.

Полученные сертификаты ТПП обязательного значения для суда не имеют. Хотя, конечно, их получение будет не излишним. При рассмотрении судами вопроса об обстоятельствах непреодолимой силы могут приниматься во внимание соответствующие документы (заключения, свидетельства), подтверждающие наличие обстоятельств непреодолимой силы, выданные уполномоченными на то органами или организациями (вопрос 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию

¹⁰ [https://www.who.int/news-room/detail/30-01-2020-statement-on-the-second-meeting-of-the-international-health-regulations-\(2005\)-emergency-committee-regarding-the-outbreak-of-novel-coronavirus-\(2019-ncov\)](https://www.who.int/news-room/detail/30-01-2020-statement-on-the-second-meeting-of-the-international-health-regulations-(2005)-emergency-committee-regarding-the-outbreak-of-novel-coronavirus-(2019-ncov)).

¹¹ Чрезвычайная ситуация в области общественного здравоохранения, имеющая международное значение (ЧСЗМЗ), определяется в Международных медико-санитарных правилах как экстраординарное событие, представляющее риск для здоровья населения в других государствах в результате международного распространения болезни и могущее потребовать координированных международных ответных мер.

¹² <https://www.chinadaily.com.cn/a/202002/17/WS5e4a38eaa31012821727818d.html>.

¹³ <https://fas.gov.ru/news/29575>.

¹⁴ Письмо ТПП РФ от 07.04.2020 г. № Пр/0349 <Об оформлении заключений об обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажора) в отношении обязательств по уплате арендных платежей за пользование помещениями в объектах недвижимости коммерческого назначения в связи с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19)>.

распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 от 21.04.2020 г.).

Однако Верховный Суд РФ подчеркнул, что признание распространения новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников. Оно должно быть установлено с учётом обстоятельств конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.). Оценке подлежит тип деятельности должника, условия ее осуществления, в том числе регион, в котором действует должник (вопрос 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 от 21.04.2020 г.).

Таким образом, вне зависимости от широкого признания последствий распространения COVID-19 форс-мажором оценка этих обстоятельств будет происходить судом применительно к конкретному договору и спору. Только судом может установиться является ли именно для этой ситуации ограничения, связанные с COVID-19, обстоятельствами непреодолимой силы. При этом суд должен учитывать не только и не сколько сам по себе факт распространения коронавирусной инфекции, а те ограничительные меры, которые государство принимает для борьбы с ней.

13. В чем выражаются последствия признания распространения COVID-19 и принятых ограничительных мер форс-мажорным обстоятельством?

Прежде всего, нужно ознакомиться с соответствующим договором аренды. К сожалению, положение договора о возникновении форс-мажора редко качественно прорабатывались сторонами. Вероятно, после случившейся пандемии этот раздел «заиграет новыми красками». Если в договоре аренды последствия форс-мажора прописаны, то необходимо руководствоваться ими. Например, в договор аренды иногда включают условие о праве на его одностороннее внесудебное расторжение при введении карантина.

Если специальные условия о последствиях возникновения обстоятельств непреодолимой силы не согласованы, то нужно руководствоваться общими нормами.

Факт возникновения обстоятельства непреодолимой силы освобождает только от ответственности за неисполнение обязательства, но сам по себе не прекращает основное обязательство, и оно должно быть исполнено после того, как обстоятельства непреодолимой силы отпали (п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», вопрос 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 от 21.04.2020 г.).

Даже если арендатор докажет тот факт, что введенные ограничительные меры являются для конкретного договора аренды форс-мажором, то он может рассчитывать только на освобождение от уплаты штрафных санкций и убытков, но не от арендных платежей.

Нужно обратить особо отметить, что, по общему правилу, отсутствие у должника денежных средств не является основанием для освобождения от ответственности за неисполнение денежного обязательства и начисления процентов,

установленных ст. 395 ГК РФ¹⁵ (п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Но в связи с коронавирусом Верховный Суд РФ принял, с правовой точки зрения, практически революционные разъяснения. Он указал, что если отсутствие необходимых денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, в частности, запретом определенной деятельности, установлением режима самоизоляции и т.п., то это может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств на основании ст. 401 ГК РФ. 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) (вопрос 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 от 21.04.2020 г.).

Таким образом, с большой долей вероятности, арендатор, который не имел возможности пользоваться помещением или доходы которого значительно снизились в связи с принятыми карантинными мерами, будет освобожден от ответственности за просрочку внесения арендной платы. Безусловно, такая просрочка должна соотноситься с периодом наличия обстоятельств непреодолимой силы. После отпадения таких обстоятельств неисполнение обязательства по оплате вновь вернется под угрозу санкций.

14. Существуют ли особенности привлечения к ответственности за просрочку исполнения обязательства арендаторов, в отношении которых действует мораторий на банкротство?

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 428 был введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении определенной категории лиц. Мораторий действует с 06.04.2020 г. по 06.10.2020 г. Срок может быть продлен по решению Правительства РФ.

Указанным Постановлением утвержден перечень «мораторных должников».

а) организации и ИП, основной вид деятельности которых согласно ЕГРЮЛ или ЕГРИП по состоянию на 01.03.2020 г. отнесен к пострадавшим отраслям экономики;

б) системообразующие организации, список все время меняется, актуальные сведения смотрите на <https://data.economy.gov.ru/>;

¹⁵ Указанный тезис является в праве дискуссионным. Так, выступая на ПМЮФ 9 1/2, профессор гражданского права в Университете Ла Сапиенца, Энрико Дель Прато применительно к обстоятельствам коронавируса и неисполнения денежного обязательства вновь обратил внимание на традиционную максиму *resunia non perit* (лат. «деньги не гибнут»). Отсутствие денег значения не имеет и должник падает в просрочку. http://iclrc.ru/files/events/74/Is-it-the-Epidemic-Itself-or-its-Outcomes-that-Make-a-Force-Majeure_ICLRC-Panel_April-11%2C2020.pdf С другой стороны, например, как следует из комментария к статье III.3:104 Модельных правил европейского частного права (DCFR) неисполнение даже денежного обязательства может иметь место, например, при принятии государственных запретов на осуществление денежных переводов.

в) стратегические предприятия и стратегические акционерные общества, перечень которых утвержден Указом Президента Российской Федерации от 04.08.2004 г. № 1009;

г) стратегические организации, перечень которых утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 г. № 1226-р.

Для удобства на сайте ФНС России заработал специальный сервис, с его помощью можно узнать, относится ли налогоплательщик к числу лиц, в отношении которых введен мораторий на банкротство. Это является необходимым, поскольку мораторный должник вправе отказаться от своего статуса и тогда последствия введения моратория на него не распространяются.

Одним из основных последствий введения моратория является прекращение начисления неустойки (штрафы, пени) и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей (подп. 3 п. 3 ст. 9.1 и абз. десятый п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве).

Если арендатор является мораторным должником, то по просроченным арендным платежам, которые возникли до введения моратория, не начисляются неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции, включая проценты, являющиеся мерой гражданско-правовой ответственности по ст. 395 ГК РФ (вопрос 10 Обзора по 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.)

Что касается просрочки за внесение арендной платы за период после введения моратория, то здесь расчет необходимо производить с учетом правил об отсрочке, которые предоставляются арендаторам из пострадавших областей экономики (Вопрос 8). Если условия такой отсрочки арендатором соблюдаются, то основания для привлечения к ответственности за просрочку отсутствуют.

15. В каких случаях арендатор может быть привлечен к уголовной ответственности за просрочку исполнения обязательства по внесению арендной платы?

15.1. Возможность привлечения арендатора-неплательщика к уголовной ответственности по статьям 177, 315 УК РФ.

Кроме мер, гражданско-правовой ответственности за неуплату аренды, следует принимать во внимание и уголовно-правовые риски арендатора, который на фоне COVID-19 решит не исполнять свои обязательства без предусмотренных на то оснований. Если арендатор злостно уклоняется от исполнения вступившего в законную силу судебного акта, предусматривающего взыскание с него задолженности по арендной плате, ему может грозить уголовная ответственность, предусмотренная ч. 2 ст. 315 и/или ст. 177 УК РФ.

Составы указанных преступлений сконструированы как формальные, то есть уголовная ответственность наступает за сам

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ, что по данным судебной статистики в 2019 году по ст. 177 УК РФ было осуждено 104 человека, оправдано – 3 человека, в отношении 16 лиц дела прекращены по нереабилитирующим основаниям. По ч. 2 ст. 315 УК РФ в 2019 году осужден 161 человек, оправдано – 4 человека и в отношении еще 4-х уголовные дела были прекращены по реабилитирующим основаниям. По нереабилитирующим основаниям в 2109 году суды прекратили уголовные дела по ст. 315 УК РФ в отношении 102 человек.

факт злостного уклонения арендатора-должника от исполнения вступившего в законную силу судебного акта о взыскании задолженности по арендной плате (в случае со ст. 177 УК РФ – в крупном размере) вне зависимости от того, причинен ли арендодателю какой-либо вред в связи с таким уклонением. При этом цели, которые преследует арендатор-должник, уклоняясь от исполнения судебного акта, не имеют значения для квалификации, однако могут учитываться судом при назначении наказания.

Уклонение возможно как в форме действия (например, совершение сделок по отчуждению имущества¹⁶), так и в форме бездействия (например, непринятие мер к погашению задолженности¹⁷).

Состав преступления	Объективная сторона	Субъект преступления	Субъективная сторона	Категория, подсудственность (подсудность)
ч. 2 ст. 315	Злостное неисполнение вступивших в законную силу приговора суда, решения суда или иного судебного акта, а равно воспрепятствование их исполнению	Представитель власти, государственный служащий, муниципальный служащий, а также служащий государственного или муниципального учреждения, коммерческой или иной организации	Прямой умысел	Преступление небольшой тяжести Расследуется дознавателями ФССП Подсудность мирового суда
ст. 177	Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности в крупном размере или от оплаты ценных бумаг после вступления в законную силу соответствующего судебного акта	Руководитель организации или гражданин, в том числе ИП ¹⁸	Прямой умысел	Преступление небольшой тяжести Расследуется дознавателями ФССП Подсудность районного суда

Для привлечения арендатора к уголовной ответственности по статьям 177, 315 УК РФ должны быть соблюдены следующие условия:

а) наличие вступившего в законную силу судебного акта, в соответствии с которым с арендатора подлежат взысканию суммы арендных платежей.

Условия вступления судебных актов в законную силу определяются действующим процессуальным законодательством РФ (ст. 209 ГПК РФ, ст. 180 АПК РФ). Если арендные платежи взысканы решением третейского суда, то арендатор

¹⁶ Приговор Прикубанского районного суда г. Краснодара от 05.10.2018 года по делу № 1-640/2018.

¹⁷ Приговор Дмитровградского городского суда Ульяновской области от 12.09.2019 года по делу № 1-312/2019.

¹⁸ Апелляционное постановление Иркутского областного суда от 16.05.2019 года по делу № 22-1303/2019.

может быть привлечен к уголовной ответственности в соответствии со ст. 177, 315 УК РФ лишь при условии вступления в законную силу определения суда о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда и наличии иных признаков составов преступлений, предусмотренных указанными статьями УК РФ¹⁹.

б) злостный характер неисполнения вступившего в законную силу судебного акта.

Уголовный закон не содержит формальных критериев для определения злостности уклонения от исполнения решения суда. Данный признак преступления носит оценочный характер и подлежит самостоятельному доказыванию по каждому уголовному делу. При этом сам по себе факт неисполнения судебного акта в добровольном порядке нельзя рассматривать в качестве преступления, предусмотренного ст. 177, 315 УК РФ. Злостный характер уклонения, тем самым, подразумевает воспрепятствование (в широком смысле) осуществлению судебным приставом-исполнителем взыскания в принудительном порядке (ст. 68 ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Признать неисполнение вступившего в законную силу судебного акта злостным возможно лишь при условии, что у арендатора-должника имелась объективная возможность исполнить такой судебный акт. Наличие либо отсутствие этой возможности в каждом конкретном случае устанавливается как вопрос факта путем анализа финансового состояния должника-арендатора за определенный период с момента вступления в силу соответствующего судебного акта. В частности, анализируются источники поступления и основания списания денежных средств с расчетных счетов арендатора-должника с целью установить их достаточность для полного или частичного исполнения судебного акта. При недостаточности денежных средств для исполнения всех обязательств арендатора-должника правоприменитель устанавливает правомерность направления имеющихся денежных средств на цели, не связанные с исполнением вступившего в законную силу судебного акта. При этом суды ориентируются на положения ст. 855 ГК РФ, которая предусматривает очередность списания денежных средств при их недостаточности на банковском счете для удовлетворения всех денежных требований.

Если арендатор-должник, достоверно зная о возбуждении исполнительного производства, распоряжается своим имуществом в нарушение такой очередности, например, выдает наличные денежные средства из кассы под отчет, закупает продукцию, расплачивается по кредитам, выдает займы и т.п., в результате чего денежных средств для исполнения вступившего в силу судебного акта становится недостаточно, суд может расценить такие действия как недобросовестные и усмотреть в них злостное уклонение в смысле ст. 177, 315 УК РФ.

Такую же оценку суда, вероятнее всего, получают и действия арендатора-должника, который добросовестно оплачивает текущие арендные платежи, однако делает это в ущерб другим кредиторам, чьи обязательства, подтвержденные вступившим в законную силу судебным актом. В глазах правоприменителя такие действия арендатора-должника, с одной стороны, свидетельствуют о наличии объективной возможности осуществить полное или частичное погашение задолженности по

¹⁹ Письмо ФССП России от 29.08.2014 г. № 00043/14/51617 «О порядке применения статей 177, 315 Уголовного кодекса Российской Федерации в случае неисполнения решения третейского суда».

вступившему в силу судебному акту. С другой стороны, неисполнение вступившего в законную силу судебного акта при наличии объективной возможности осуществить такое исполнение может быть расценено как злостное уклонение от исполнения судебного акта²⁰.

На практике злостность уклонения может выражаться в следующих действиях (бездействии) арендатора-должника:

- умышленное невыполнение предписанных судом решений, обязывающих оплатить кредиторскую задолженность, в течение продолжительного времени после предупреждения судебным приставом-исполнителем об уголовной ответственности при наличии у должника реальной возможности выполнить данное обязательство, а равно принятие им мер по исправлению неблагоприятной финансовой ситуации, то есть когда поведение лица свидетельствует об упорном, стойком нежелании выполнять решение суда²¹;
- представление судебному приставу-исполнителю недостоверных сведений о доходах и имущественном положении, сокрытие доходов и имущества, перемена места жительства, работы, изменение анкетных данных, выезд за рубеж с утаиванием места своего пребывания, совершение сделок по отчуждению имущества, передача его третьим лицам, неявка по вызовам судебного пристава-исполнителя, непредставление судебному приставу-исполнителю сведений об имущественном положении и т.п.²², то есть когда речь идет об активном противодействии должника принудительному взысканию задолженности.

Количество предупреждений, врученных судебным приставом-исполнителем должнику, не является определяющим при установлении злостности неисполнения судебного акта. Даже одного предупреждения достаточно, чтобы лицо надлежащим образом было уведомлено об уголовной ответственности в случае невыполнения обязательств, наложенных судом²³. Более того, сам факт возбуждения исполнительного производства, является, своего рода, предупреждением в адрес должника, за неисполнение или воспрепятствование исполнению которого предусмотрена уголовная ответственность по ст. 315 и ст. 177 УК РФ²⁴.

в) крупный размер задолженности по договору аренды (применительно к ст. 177 УК РФ).

Обязательным признаком состава преступления, предусмотренного ст. 177 УК РФ является крупный размер, который в соответствии с примечанием к ст. 170.2 УК РФ составляет задолженность в сумме, превышающей 2 250 000 рублей. При этом в состав

²⁰ Приговор Центрального районного суда г. Волгограда от 21.05.2019 года по делу № 1-162/2019; Приговор Октябрьского районного суда г. Архангельска от 09.07.2019 года по делу № 1-170/2019.

²¹ Апелляционное постановление Самарского областного суда от 25.09.2019 года по делу № 22-5463/2019.

²² Приговор Калининского районного суда г. Чебоксары от 29.07.2019 года по делу № 1-17/2019. См., также Методические рекомендации по выявлению и расследованию преступлений, предусмотренных статьей 177 Уголовного кодекса Российской Федерации (злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности), утв. ФССП России 21.08.2013 № 04-12.

²³ Приговор Центрального районного суда г. Твери от 04.04.2017 года по делу № 1-13/2017.

²⁴ Приговор Красноармейского районного суда Челябинской области от 01.03.2017 года по делу № 1-7/2017.

задолженности по решению суда могут быть включены, помимо основного долга по арендным платежам, пени, штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами (вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата либо иной просрочки в их уплате), которые в сумме могут превысить 2 250 000 рублей, что будет являться основанием для привлечения должника к уголовной ответственности в случае злостного уклонения от погашения такой задолженности.

Задолженность по нескольким судебным актам, если по каждому из них в отдельности она не превышает 2 250 000 рублей, не может суммироваться для целей определения крупного размера кредиторской задолженности по ст. 177 УК РФ. В таком случае при определенных обстоятельствах деяние может образовывать совокупность двух и более преступлений, предусмотренных ст. 315 УК РФ, в зависимости от количества таких судебных актов.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ АРЕНДАТОРА К УГОЛОВНОЙ ОТВЕСТВЕННОСТИ ЗА НЕУПЛАТУ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ



15.2 Пандемия коронавируса и принятые государством ограничительные меры как крайняя необходимость.

В соответствии со ст. 39 УК РФ не является преступлением причинение вреда охраняемым уголовным законом интересам в состоянии крайней необходимости, то есть для устранения опасности, непосредственно угрожающей личности и правам данного лица или иных лиц, охраняемым законом интересам общества или государства, если эта опасность не могла быть устранена иными средствами и при этом не было допущено превышения пределов крайней необходимости.

Если должник-арендатор при наличии соответствующей возможности не осуществляет хотя бы частичную оплату задолженности по арендной плате, которая подтверждена решением суда, мотивируя свое бездействие крайней необходимостью в условиях ограничительных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции, такой его довод вряд ли будет принят во внимание правоприменителем.

В качестве примера приведем выдержку из приговора Вязниковского городского суда Владимирской области от 21.08.2019 года №1-70/2019, которым З.А.В. признан

виновным в трех эпизодах преступления, предусмотренного ст. 315 УК РФ, а также в одном эпизоде преступления, предусмотренного ст. 177 УК РФ:

«Вопреки доводам стороны защиты, **крайней необходимости** в действиях З.А.В. суд не усматривает. Действительно, в случае исполнения им в полном объеме 100%-го ограничения расходных операций по кассе организации, которая являлась единственным источником денежных средств с учетом наложения ареста на иные активы общества, ООО «Вязники Энергия» было бы вынуждено приостановить производственную деятельность, что в отопительный период могло привести к тяжким последствиям для населения, однако это не является основанием для игнорирования **необходимости** исполнения вступивших в законную силу судебных решений и требований судебных приставов-исполнителей о ежедневном перечислении поступающих в кассу денежных средств – **хотя бы частично**. Денежные средства из поступивших в кассу ООО «Вязники Энергия» расходовались не только в целях обеспечения бесперебойной работы опасных производственных объектов, но и на канцелярские товары, оплату аренды квартиры, возвращение долгов на основании договора, а не судебного решения, и прочее – при этом ни на депозитные счета службы судебных приставов, ни непосредственно в адрес кредиторов денежные средства не перечислялись».

Кроме того, суды обращают внимание на то обстоятельство, что при наличии обстоятельств, препятствующих одновременному исполнению решения суда (например, вследствие тяжелого материального положения в условиях ограничительных мер) должник вправе обратиться в суд с заявлением о рассрочке или отсрочке исполнения судебного акта²⁵ (ст. 324 АПК РФ и ст. 203, 434 ГПК РФ). Таким образом, если арендатор-должник при наличии у него финансовой возможности хотя бы частичного погашения задолженности по арендным платежам, тем не менее в условиях негативной экономической ситуации пренебрегает предусмотренными законом способами изменения порядка исполнения судебного акта и расходует денежные средства на иные цели, то он едва ли может рассчитывать на признание судом крайней необходимости таких его действий.

²⁵ Апелляционное постановление Орловского областного суда от 27.06.2017 года по делу № 22-851/2017.

V. ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

16. Вправе ли арендатор требовать полного/частичного прекращения обязательств, вытекающих из договора аренды, в связи с невозможностью использовать помещение по причине принятия карантинных мер (ст. 417 ГК РФ)?

16.1. Соотношение положений ст. 417 ГК РФ и ч. 3 ст. 19 ФЗ-98.

Из п. 1 ст. 417 ГК РФ следует, что 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.

Несмотря на тот факт, что ст. 417 ГК РФ является актуальной для арендаторов, которые не имели возможность пользоваться имуществом в связи с принятыми карантинными мерами (о чем будет изложено в 16.2), суды, скорее всего, не будут применять ее. Обоснованием такой позиции будет являться специальный характер ст. 19-ФЗ по отношению к ст. 417 ГК РФ на случай, если невозможность исполнения договора аренды недвижимости была вызвана карантинными мерами (см. Вопрос 2).

Подобное толкование чревато еще и тем, что в отличие от ст. 417 ГК РФ, в которой речь идет о прекращении обязательств по договору аренды, ст. 19-ФЗ предусматривает только снижение арендной платы²⁶. Иными словами, вводя специальное регулирование арендных отношений законодатель стремился разделить негативные экономические последствия между арендатором и арендодателем и исключить возможность применения ст. 417 ГК РФ.

16.2. Возможность применения ст. 417 ГК РФ.

Если все же придерживаться мнения, что ч. 3 ст. 19 ФЗ-98 предоставляет дополнительные гарантии арендаторам и подлежит применению наряду с общими положениями ГК РФ, то при невозможности использования имущества в связи с карантинными мерами есть основания обратиться к ст. 417 ГК 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) № 1 от 21.04.2020 г. (вопрос 7) также обращено внимание, что если 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 ст. ст. 416 и 417 ГК РФ.

Посмотрим несколько выводов судов по вопросу применения ст. 417 ГК РФ.

Реквизиты документа	Правовая позиция
Постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2013 г. № 2315/13	В связи с принятием государственным органом акта, запрещающего установку и эксплуатацию объектов наружной рекламы и информации над проезжей частью дорог и улиц на территории города, договоры на установку рекламных конструкций прекратились на основании ст. 417 ГК РФ.

²⁶ Несмотря на то обстоятельство, что потребовать снижения можно и до 0 рублей, вероятнее всего, суды пойдут по пути только частичного снижения арендной платы, буквально воспринимая положения ч. 3 ст. 19 ФЗ-98.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.04.2017 № Ф05-3861/2017 по делу № А40-143269/2015	Принятие государственным органом акта, запрещающего капитальное строительство в пределах охранной зоны, влечет в силу ст. 417 ГК РФ прекращение договора аренды земельного участка, расположенного в указанной зоне и предоставленного для строительства.
Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.08.2018 г. № Ф10-2609/2018 по делу № А09-12190/2014	Договор аренды является прекращенным на основании ст. 417 ГК РФ, поскольку арендатор, вне зависимости от воли сторон, не вправе использовать земельный участок для осуществления на нем жилищного строительства, так как он расположен на территории, занятой городским лесом.
Рекомендации Научно-консультативного совета при Арбитражном суде Уральского округа (по итогам заседания, состоявшегося 18 - 19 октября 2018 года в г. Екатеринбурге)	В случае изменения вида использования земельного участка, ранее предназначенного для сельскохозяйственного производства, в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки на другой вид дальнейшее использование такого участка в целях сельскохозяйственного производства невозможно, в связи с чем договор аренды считается прекращенным в силу п. 1 ст. 417 ГК РФ.

Удобство ст. 417 ГК РФ заключается в том, что обязательства прекращаются автоматически – при принятии государственного запрета, который сделал невозможным исполнение обязательства, и не требуют от сторон договора совершения дополнительных действий.

Обязательное условие для применения ст. 417 ГК РФ – это постоянный (неустранимый) характер невозможности исполнения обязательства.

Безусловно, говорить о полном прекращении обязательств по договору аренды на основании ст. 417 ГК РФ нельзя, только если срок аренды не истекает в период карантинных мер.

Но в то же время, за исключением ч. 3 ст. 19 ФЗ-98, отсутствуют правовые препятствия для прекращения на основании ст. 417 ГК РФ обязательств по договору аренды в части, а именно в части периода, который приходится на принятые карантинные ограничения.

Нужно принимать во внимание следующее:

- применять ст. 417 ГК РФ можно только в случае, когда из арендных отношений следует ее целевой характер. Это необходимо, чтобы доказать невозможность исполнения обязательства арендодателя по предоставлению имущества в аренду в соответствии с целью/назначением, которое согласовано в договоре;
- возможность использования арендованного имущества по назначению, согласованному в договоре аренды, должна быть исключена в полном объеме, то есть она должна иметь на период карантинных мер непреодолимый (неустранимый характер).

После того как карантинные меры будут отменены, в силу п. 3 ст. 417 ГК РФ обязательство не считается прекращенным, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа обязательства либо если кредитор в разумный срок не отказался от исполнения обязательства.

Договор аренды продолжит свое действие в посткарантинный период, при этом арендные обязательства за период карантина не могут восстановиться, поскольку это будет противоречить существу обязательства. В отличие, например, от обязательств по договору подряда, которые после отмены акта государственного органа возобновятся в силу п. 3 ст. 417 ГК РФ в полном объеме и строительство продолжится, арендодатель в июле 2020 года не может исполнить свое обязательство по предоставлению в пользование арендатору имущества за апрель 2020 г., когда действовал карантин.

С нашей точки зрения, перспективы применения судами положений ст. 417 ГК РФ в случае невозможности пользования имуществом по причине принятия карантинных мер, являются незначительными. В то же время для обоснования максимального уровня снижения арендной платы, арендаторы не лишены возможности сослаться на ст. 417 ГК РФ как генеральное правило разрешения ситуации невозможности исполнения обязательства в связи с принятием государственных запретов.

17. Вправе ли арендатор требовать расторжения договора аренды недвижимости в связи с невозможностью использования арендуемого имущества по причине принятия карантинных мер (п. 4 ст. 620 ГК РФ)?

Положения п. 4 ст. 620 ГК РФ предоставляют арендатору право требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке, если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

К недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды. Если арендатор имущества лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы с арендодателем при заключении договора аренды, то он вправе воспользоваться положениями п. 4 ст. 620 ГК РФ. Иной подход означал бы возложение на арендатора обязанности уплачивать арендную плату по договору в отсутствие реальной возможности пользоваться объектом аренды по назначению²⁷.

Однако по смыслу п. 4 ст. 620 ГК РФ юридическая непригодность арендуемого имущества должна иметь продолжительный характер. Следовательно, п. 4 ст. 620 ГК РФ не может быть применен арендатором в качестве основания для досрочного расторжения договора аренды, если на момент принятия решения суда карантинные меры будут сняты. Рассчитывать на применение п. 4 ст. 620 ГК РФ смогут арендаторы тех экономических сфер, где существует возможность длительного сохранения запретительных мер в связи с коронавирусом.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ, что 07.05.2020 г. на рассмотрение в Государственную Думу внесен законопроект № 953580-7, в соответствии с которым предлагается дополнить ст. 19 ФЗ-98 и предоставить арендаторам по договору аренды недвижимости право в одностороннем порядке отказать от договора при соблюдении следующих условий:

- 1) договор заключен до принятия в 2020 году решения о введении повышенной готовности на территории субъекта;
- 2) арендатор до введения указанного режима надлежащим образом исполнял свои обязательства;
- 3) ежемесячный доход арендатора снизился более чем на 50 % с момента введения режима повышенной готовности.

На 11.05.2020 г. законопроект еще не прошел первое чтение.

²⁷ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ № 305-ЭС15-15053 от 03.03.2016 г.

18. Вправе ли арендатор требовать расторжения договора аренды недвижимости в связи с тем, что арендодатель необоснованно уклоняется от предоставления отсрочки и (или) снижения арендной платы (ст. 450 ГК РФ)?

По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если он был существенно нарушен другой стороной (подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Ссылающаяся на существенное нарушение договора сторона должна представить суду доказательства такого нарушения: неполучение доходов, возможное несение дополнительных расходов или наступление других последствий, существенно отражающихся на законных интересах стороны. Сам по себе факт наличия нарушения договора в силу ст. 450 ГК РФ не может служить основанием для расторжения, если нарушение не является существенным.

Как уже было рассмотрено в [разделе I](#) и в [разделе II](#), при определенных условиях арендодатель обязан предоставить арендатору отсрочку по арендной плате и (или) снизить ее размер.

Если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения по предоставлению отсрочки, то отсрочка считается предоставленной на условиях, установленных в п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (вопрос 3 Обзора по 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. Тем самым, права арендатора на получение отсрочки будут защищены во внесудебном порядке.

Но что делать арендатору в ситуации, когда арендодатель отказывается от снижения арендной платы, хотя такое требование обоснованно и, например, производит ее безакцептное списание и т.д? Является ли единственным способом защиты прав арендатора обращение в суд с требованием о снижении арендной платы?

Необоснованное уклонение арендодателя от предоставления арендатору льгот вступает в противоречие с принципом добросовестности и честной деловой практики и нарушает вытекающую из него обязанность сотрудничества каждой из сторон при исполнении обязательства (п. 3 ст. 307 ГК РФ). Аналогичный подход закреплен в ст. 5.1.3 Принципы международных коммерческих договоров УНИДРУА 2016, где указано, что договор это не просто точка, где сходятся противоречивые интересы, он также должен в определенной степени рассматриваться и как общий проект, в котором каждая сторонам должна сотрудничать (также смотрите ст. 1:202 Принципов Европейского контрактного права, III.-1:104 Модельных правил европейского частного права (DCFR)).

Даже если существенное нарушение впоследствии будет добровольно устранено (например, после получения арендодателем иска арендатора о расторжении договора), арендатор все равно не должен быть лишен права выйти из правовой связи, установленной договором. Это объясняется тем, что дальнейшее сохранение договорных отношений с арендодателем, совершающим заведомо недобросовестные действия, нарушает права, правомерные ожидания и законные интересы арендатора.

Таким образом, подобное поведение арендодателя при определенной совокупности обстоятельств конкретного дела может быть оценено в качестве существенного нарушения договора аренды и послужить основанием для его расторжения на основании подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ по иску арендатора.

19. Вправе ли арендодатель отказаться от договора аренды недвижимости в связи с просрочкой арендатора по внесению арендной платы, если она связана с принятыми карантинными мерами?

В разделе IV были рассмотрены ситуации, при которых меры, принятые для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы. Наличие таких обстоятельств является основанием для освобождения должника от ответственности за просрочку исполнения, но сам факт просрочки имеет место быть.

В п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, возникшей в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, он утратил интерес в исполнении. При этом должник не отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы. Аналогичная позиция закреплена в вопросе 5 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 от 21.04.2020 г.

Следовательно, даже если арендатор допускает просрочку арендной платы по причине форс-мажора, формально арендодатель может воспользоваться правом на односторонний отказ от договора аренды недвижимости.

Однако, на наш взгляд, отказ арендодателя не может быть произвольным – ему необходимо доказать утрату интереса в сохранении арендных отношений, в том числе в утрате интереса дальнейшего денежного исполнения от арендатора. С учетом характера денежного обязательства, его универсальности – это сделать очень сложно.

Иной подход означал бы чрезмерное ослабление обязательной силы договора и позволял бы арендодателю произвольно нарушить правомерные ожидания арендатора.

Учитывая сложную экономическую ситуацию, такие действия арендодателя могут привести к существенному ухудшению финансового положения арендатора и пойти в разрез с целями преследуемыми законодателем. Исходя из этого суды должны скрупулезно исследовать вопрос о наличии в действиях арендодателя по одностороннему отказу от договора признаков недобросовестного поведения и злоупотребления правом. Если такие обстоятельства будут доказаны, то отказ арендодателя от договора не будет иметь юридической силы (п. 14 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», п. 51 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Схожую логику, направленную на защиту арендатора от расторжения договора, можно встретить и в зарубежном законодательстве. Например, Великобритания согласно Закону о коронавирусе 2020 установила с 26.03.2020 г. до 30.06.2020 г. (может быть продлен) мораторий на право арендодателя на расторжение договора аренды и выселение арендатора в связи с нарушением оплаты аренды по причине коронавируса. Аналогично Бундестаг принял Закон об уменьшении последствий пандемии COVID-19 на гражданские, уголовные и отношения в сфере банкротства, в соответствии с которым запретил арендодателю расторгать договор аренды, если единственной причиной такого расторжения является просрочка по внесению арендатором арендной платы за период с 01.04.2020 г. по 30.06.2020 г. (может быть

продлено до 30.09.2020 г.) и причиной такой просрочки связана последствиями пандемии COVID-19. Подобные меры действуют и в Чешской Республике: до 31.12.2020 г. арендодатели не вправе расторгать договоры аренды, если основанием для такого расторжения является просрочка внесения арендной платы за период с 12.03.2020 г. по 30.06.2020 г. и причиной неисполнения арендатором своей обязанности стали коронавирусные ограничения.

20. Вправе ли арендатор требовать расторжения/изменения договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами (ст. 451 ГК РФ)?

Положения ст. 451 ГК РФ редко применяются судами. Это следует из общего принципа «договоры должны соблюдаться» (*pacta sunt servanda*) и нежелания суда вмешиваться в договорные отношения. В то же время сила договорных отношений не может иметь абсолютный характер. Юридическое обоснование возможности сторон отойти от договора при существенном изменении обстоятельств следует из оговорки «*clausula rebus sic stantibus*», согласно которой все договоры заключаются при предположении о существовании известных обстоятельств и действуют до тех пор пока такие обстоятельства остаются неизменными.

Какие-либо специальные нормы, исключающие возможность применения ст. 451 ГК РФ к аренде в период коронавируса, отсутствуют. Наоборот, Верховный Суд РФ еще раз напомнил об указанной возможности изменить аренду или расторгнуть ее 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) № 1 от 21.04.2020 г. (вопрос 8). Однако никаких особых критериев применительно к интересующим нас отношениям, к сожалению, не обозначил.

Например, у арендатора может возникнуть необходимость прибегнуть к изменению/расторжению договора на основании ст. 451 ГК РФ после отмены карантинных мер. Несмотря на тот факт, что он возобновит возможность пользоваться арендуемым имуществом, обстоятельства, из которых стороны исходили при заключении договора могут существенно измениться. Представим, что будет установлен законодательный запрет на максимальную наполняемость ресторана – 20-30 человек. Арендатор, владеющий рестораном на 100 посадочных мест, не должен быть лишен возможности изменить/расторгнуть такой договор аренды недвижимости. Схожие ограничения могут быть введены на значительный период в разных сегментах экономики, начиная от сферы услуг, заканчивая развлекательными заведениями.

Вместе с тем, при ссылке на ст. 451 ГК РФ необходимо учитывать, что изменение договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами допускается по решению суда в исключительных случаях (п. 4 ст. 451 ГК РФ). При заявлении требования не о расторжении, а об изменении договора аренды дополнительно необходимо обосновать и доказать, что расторжение договора:

- противоречит общественным интересам или;
- повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Иными словами, вероятность изменения договора является совсем незначительной, и более разумно прибегнуть к ст. 451 ГК РФ, когда у арендатора есть намерение договор расторгнуть.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Исходя из положений ст. 451 ГК РФ арендатору, настаивающему на изменении/расторжении договора аренды необходимо доказать одновременно наличие совокупности ряда условий.

Условия, указанные в ст. 451 ГК РФ	Применимость к договору аренды недвижимости в период коронавируса
<p>В момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет</p>	<p>Необходимо исходить из даты заключения договора аренды. По общему правилу, несмотря на тот факт, что пандемия как явление человечеству известна, возлагать на стороны обязанность предусмотреть возможность ее возникновения, введение карантинных мер и самоизоляции было бы излишним. Историческая (коллективная) память российского народа не сохранила сведений о применении карантинных мер, сопоставимых с COVID-19. Это неудивительно, ведь последний случай масштабных карантинных мер с введением практически полной самоизоляции населения произошел почти два века назад (эпидемия холеры 1830-1831 гг.).</p> <p>В то же время подобный подход не применим к договорам аренды, которые заключались после возникновения вспышки коронавируса, когда в Китае, а впоследствии и странах Европы стали вводиться карантинные меры. Все это широко освещалось в СМИ.</p> <p>При заключении договоров в период, примерно, с 01.02.2020 г. предприниматели не могли не учитывать риск распространения подобных событий и в РФ, учитывая, что РФ имеет протяженную границу с Китаем и тесные экономические связи.</p> <p>Чем ближе дата заключения договора аренды недвижимости к дате введения карантинных мер, тем более сильной является презумпция того, что стороны должны были учесть возможность вспышки коронавируса в РФ и введение ограничений.</p>
<p>Изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота</p>	<p>Даже условный факт знания сторон и предвидения наступления коронавируса в РФ и введение карантинных мер не изменяет характер непредотвратимости указанных явлений.</p>
<p>Исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора</p>	<p>При оценке наличия указанного условия необходимо соотнести имущественную оценку интересов арендатора при исполнении договора без внесения предложенных изменений и без расторжения с экономическими показателями при расторжении договора или внесении в него изменений.</p> <p>Важно учитывать, сколько еще подобные ограничения карантинного характера будут действовать (одно дело - 1-1,5 месяца, другое дело - 5-6 месяце и более либо их скорое возобновление). Имеет значение и срок договора аренды, какую часть такого срока покрывают карантинные меры. Оценка подлежат показатели не только за карантинный период, а за весь срок действия договора.</p> <p>Необходимо принимать степень возможности арендатора продолжить осуществление своей деятельности, существенность экономического изменения рынка и подобное.</p> <p>Если при объективном измерении произошло уменьшение ценности исполнения, получаемого арендатором, включая случаи когда исполнение перестало иметь ценность для арендатора вообще, то указанное условие ст. 451 ГК РФ, может считаться соблюденным.</p>

Из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона	Нет, ни из обычаев, ни из существа договора не вытекает, что риски с пандемией и ограничительными мерами принял на себя арендатор.
---	--

Таким образом, можно сделать вывод, что при определенных условиях договор аренды недвижимости может быть расторгнут (в исключительных случаях – изменен) в порядке и на основании ст. 451 ГК РФ.

VI. ИНЫЕ ВОПРОСЫ

21. Получают ли арендодатели, предоставившие отсрочку по уплате арендной платы или снижение арендной платы, какие-либо льготы?

В п. 2 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления рекомендовано предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества (в пострадавшем секторе), оказать меры поддержки, касающиеся уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка.

В связи с этим конкретные меры по поддержке арендодателей, которые предоставили отсрочку арендаторам в порядке, установленном Требованиями к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, необходимо смотреть в рамках законодательства субъекта или отдельного муниципального образования.

Поскольку эти налоги являются региональными и местными, ФНС России подготовила Рекомендации по вопросам реализации мер поддержки, касающихся уплаты налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога (в части установления налоговых льгот) по объектам недвижимости, находящимся в аренде (Письмо ФНС России от 09.04.2020 г. № БС-4-21/5994@). Налоговая служба рекомендовала предоставлять налоговую льготу арендодателям, давшим отсрочку, а также снизившим размер арендной платы.

Например, в п. 5 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 г. № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности» предусмотрены налоговые льготы для арендодателей (организаций) – собственников зданий и помещений, расположенных на территории города Москвы и используемых для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов), а также объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Суть таких льгот заключается в том, что если арендодатель снизил арендатору за период приостановления деятельности арендную плату, то он вправе рассчитывать на освобождение/частичное освобождение от уплаты суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за земельный участок за соответствующий период, относящейся к арендуемой площади данного объекта недвижимости, а также на отсрочку уплаты авансовых платежей по налогу на имущество организаций и земельному налогу, подлежащих уплате по итогам II квартала 2020 г., до 31 декабря 2020 г. (включительно).

При этом такие льготы доступны только при условии, если снижение арендной платы составляет не менее чем 50 % от первоначальной суммы аренды и общая сумма снижения арендной платы за соответствующий период (примерно, с 01 марта по 1 июля 2020 года) не менее следующей величины: (налог на имущество организаций + земельного налога + арендной платы за земельный участок за относящейся к сданной в аренду площади данного объекта недвижимости) * 2.

В любом случае для более детального ознакомления с указанными налоговыми льготами смотрите п. 5 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 г. № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности».

22. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры аренды апартаментов и машино-места?

Исходя из положений ст. 16 ЖК РФ апартаменты являются нежилым помещением. В связи с этим при передаче апартаментов во владение и пользование стороны заключают договор аренды недвижимости. В то же время большое количество апартаментов фактически используются для постоянного проживания самих арендаторов.

При подобном пограничном характере апартаментов, полагаем, что необходимо исходить из возможности применения к отношениям сторон договора аренды ст. 19 ФЗ-98. Но арендодатель не должен быть лишен возможности опровергнуть такую презумпцию и доказать, что фактически апартаменты используются исключительно для проживания арендатора, а коронавирусная инфекция и введенные карантинные меры никаким образом не повлияли на возможность использования и эксплуатации апартаментов.

Аналогичный подход должен использоваться при разрешении вопроса о применении ст. 19 ФЗ-98 к договору аренды машино-места. Очевидно, что распространение ст. 19 ФЗ-98 на аренду машино-места, которое используется арендатором «жилых» апартаментов или нанимателем жилого помещения, не соответствует целям указанного закона. Напротив, машино-место, которое было закреплено за арендатором коммерческой недвижимости должно подпадать под применение ст. 19 ФЗ-98.

23. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры финансовый аренды (лизинга) недвижимости?

Договор финансовой аренды (лизинга) является одним из видов договора аренды (гл. 34 ГК РФ). Предметом финансовой аренды (лизинга) может быть и недвижимое имущество. Согласно данным рейтингового агентства «Эксперта РА» за первое полугодие 2019 года объем стоимости переданных клиентам в качестве предметов лизинга недвижимого имущества составляет 11 % от общего объема и занимает 4-ое место среди всех сегментов.

Полагаем, что при некоторых видах договора финансовой аренды положения ФЗ-98 могут распространять свое действие на отношения лизингодателя и лизингополучателя.

23.1. Выкупной (в том числе возвратный) лизинг

При разрешении вопроса об отсрочке или снижении арендной платы необходимо исходить из экономической специфики лизинга, которая особо четко просматривается в рамках лизинга с правом выкупа. Экономический интерес лизингодателя заключается в инвестировании собственных денежных средств путем приобретения имущества для лизингополучателя и получении дохода от такой инвестиции в виде лизинговых платежей, а имущественный интерес лизингополучателя – в приобретении предмета лизинга в собственность за счет средств, предоставленных лизингодателем, и при его содействии.

В лизинговые платежи входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также

доход лизингодателя. Кроме того, в общую сумму договора выкупного лизинга включается выкупная цена предмета лизинга (п. 1 ст. 28 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»).

Приобретение лизингодателем права собственности на предмет лизинга служит для него обеспечением обязательств лизингополучателя по уплате установленных договором платежей, а также гарантией возврата вложенного²⁸.

Несмотря на включение норм о финансовой аренде в главу 34 ГК «Аренда» выкупной лизинг, безусловно, в большей мере тяготеет к форме кредитования, нежели к аренде.

СХЕМА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРИРОДЫ ВЫКУПНОГО ЛИЗИНГА



Исходя из принципа приоритета содержания над формой действительная экономическая сущность выкупного лизинга не позволяет распространить на лизинговые платежи по договору выкупного лизинга положения ст. 19 ФЗ-98.

Вместе с тем, на наш взгляд лизингополучатель по выкупному лизингу должен располагать возможностью поставить перед судом вопрос о внесении изменений в договор лизинга в порядке ст. 451 ГК РФ (Вопрос 20). Ключевой интерес лизингополучателя, обуславливающий вступление в договорные отношения, заключается в возможности использования имущества для получения дохода, покрывающего лизинговые платежи. Соответствующая особенность договора лизинга отмечается и в судебной практике. Как указал Президиум ВАС РФ, деятельность лизингополучателя является предпринимательской, направленной на получение прибыли, поэтому использование предмета лизинга в предпринимательской деятельности обусловлено разумными ожиданиями получения дохода и покрытия соответствующих затрат, включая расходы в виде лизинговых платежей (Постановление от 23.04.2013 г. № 16573/12). Учитывая, что при пандемии и принятых

²⁸ П. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 г. № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга».

государством ограничительных мерах баланс интересов сторон договора выкупного лизинга мог быть существенно нарушен, суд обязан разрешить вопрос о возможности сохранения договорных условий в первоначальном виде.

23.2. Оперативный (операционный) лизинг

Поскольку при оперативном лизинге право собственности к лизингополучателю не переходит и имущество после окончания срока лизинга возвращается лизингодателю, подобного рода отношения в большей степени напоминают ординарный договор аренды.

Об этом свидетельствует и п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве», в котором установлены отличия при определении режима текущих лизинговых платежей по оперативному и выкупному лизингу. Лизинговые платежи по оперативному лизингу подчиняются режиму арендных платежей, а по выкупному – нет.

О схожей природе оперативного лизинга и договора аренды свидетельствует и ОКВЭД. В отличие от выкупного лизинга (расположен в разделе «К» ОКВЭД «Деятельность финансовая и страховая» - группа 64.91), оперативный лизинг, находится с арендной в одной группе ОКВЭД - 77²⁹.

В связи с этим несмотря на особую экономическую природу любого лизинга серьезные препятствия для применения положений ст. 19 ФЗ-98 к операционному лизингу отсутствуют. Тем не менее существует риск, что положения ст. 19 ФЗ-98 будут толковаться судами очень узко – исключительно как ординарная аренда недвижимости.

24. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры субаренды?

Согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Положения ФЗ-98 не предусматривают, что он не подлежит применению к договорам субаренды.

В то же время может возникнуть много спорных вопросов о порядке применения ФЗ-98 к договорам субаренды, которые не имеют однозначного ответа и должны решаться исходя из конкретных обстоятельств дела.

Предлагаем следующие правила, которые вытекают из автономности первоначального договора аренды и договора субаренды:

- полное снижение (освобождение) арендатора от арендной платы или предоставление ему отсрочки со стороны арендодателя (тем более со стороны публичного собственника, обладающего большим запасом экономических ресурсов относительно многих частных собственников) не может являться безусловным основанием для предоставления аналогичных льгот субарендатору. Наличие условий для снижения (освобождения) субарендатора от арендной платы или предоставление ему отсрочки арендной платы не должны являться безусловным основанием для предоставления аналогичных арендных льгот арендатору перед его арендодателем.

Но, безусловно, в большинстве случаев стороны арендных отношений должны стремиться к предоставлению пропорциональных льгот – то есть по результатам предоставления льгот положение ни одно из участников не должно стать явно выгодным по отношению к другим;

²⁹ Если рассматривать аренду недвижимости, то она располагается в самостоятельном разделе «L» ОКВЭД «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом».

- бездействие арендатора по получению арендных каникул у своего арендодателя не может являться препятствием для предъявления субарендатором требования о снижении и (или) отсрочки арендной платы по договору субаренды;
- если функция арендатора сводится исключительно к посредничеству по передаче имущества от арендодателя к субарендатору, то есть он изначально не предполагал самостоятельно использовать арендуемое имущество в своей предпринимательской деятельности, то необходимо исходить из следующего. В том случае, если арендодателю было известно об этом (в частности, если уже при заключении договора он уже согласовал передачу арендуемого имущества в субаренду конкретному лицу для осуществления определенного вида деятельности), то арендатор вправе требовать арендных льгот, аналогичных тем, которые он по закону обязан предоставить субарендатору.

25. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры о предоставлении рекламного места, расположенного на (в) объектах недвижимого имущества?

В ч. 1 ст. 19 ФЗ «О рекламе» указано, что распространение наружной рекламы возможно с использованием рекламных конструкций (щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло, проекционного и иного предназначенного для проекции рекламы на любые поверхности оборудования, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств стабильного территориального размещения), которые монтируются и располагаются в частности на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их.

Исходя из характера, назначения, вида, способа монтажа и целей использования сама рекламная конструкция должны рассматриваться только как движимая вещь³⁰. В связи с этим договор по размещению рекламы на такой рекламной конструкции в любом случае не может являться договором аренды недвижимости.

Размещение любых конструкций наружной рекламы возможно после получения разрешения компетентного органа на их установку при наличии гражданско-правового договора с собственником (иным уполномоченным собственником лицом) того объекта недвижимости, к которому эта конструкция присоединяется. В ст. 19 ФЗ «О рекламе» такой договор поименован как договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции. При этом заключение такого договора осуществляется в соответствии с нормами ФЗ «О рекламе» и гражданского законодательства.

Подобного рода договор может заключаться между собственником недвижимого имущества и владельцем рекламных конструкций и при их размещении внутри зданий. Хотя такая реклама и не подпадает под понятие наружной рекламы³¹, в то же время факт пользования определенной частью недвижимости присутствует в обоих договорах.

Гражданско-правовая природа указанных договоров является дискуссионной, высказывается позиция о том, что такой договор является по своей правовой природе договором аренды недвижимого имущества (части недвижимого имущества).

Например, в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» было прямо указано, что договор между собственником здания и другим лицом, на основании

³⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 г. № 8263/10.

³¹ Письмо ФАС России «О размещении рекламы внутри зданий» от 16.12.2014 г. № АК/51980/14.

которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных целей, не является договором аренды.

В то же время из п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» следует, что по соглашению сособственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. В частности, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. К таким договорам применяются по аналогии положения законодательства о договоре аренды, и они подлежат государственной регистрации применительно к п. 2 ст. 651 ГК РФ.

Из п. 19 Постановления Пленума ВАС РФ от 08.10.2012 г. № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе» также следует, что ввиду отсутствия в законодательстве соответствующего регулирования смена собственника рекламной конструкции не приводит к перемене лиц в обязательстве из договора на установку рекламной конструкции в силу закона, однако с согласия собственника вещи, к которой прикреплена рекламная конструкция, может быть осуществлена замена стороны в указанном договоре (по правилам о перенайме (ст. 615 ГК РФ)).

В свою очередь, 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) № 2 от 30.04.2020 г. (вопрос 6) прямо указано о возможности применения положений ст. 19 ФЗ-98, в том числе к договорам аренды части недвижимой вещи.

Учитывая изложенное, является очевидным, что законодатель не признает договор о предоставлении рекламного места в качестве договора аренды, однако позволяет по аналогии применять к нему положения об аренде.

В связи с этим, полагаем, что по аналогии закона положения ФЗ-98 могут применять к договорам, в соответствии с которыми собственники недвижимого имущества предоставляют в пользование для размещения рекламных конструкций площадь принадлежащего им здания, земельного участка и т.д.

Вместе с тем, если говорить о наружной рекламе, то какие-либо веские основания для снижения платы отсутствуют, поскольку препятствия в использовании рекламной конструкции маловероятны. Что касается отсрочки, предусмотренной ч. 1 ст. 19 ФЗ-98, то владелец рекламной конструкции как арендатор должен осуществлять деятельность в пострадавших сферах экономики (см. [Вопрос 7](#)).

Если собственник предоставил в пользование часть внутреннего имущества для размещения рекламных конструкций (например, в торговом центре), то вероятность невозможности использования является более высокой.

Однако нужно отметить, что существует вероятность, что суды будут исходить из того, что договоры о предоставлении рекламного места, расположенного на (в) объектах недвижимого имущества являются самостоятельными договорами, природа которых отлична от природы договора аренды недвижимости, поэтому к ним положения ст. 19 ФЗ-98 применению не подлежат. В то же время это не ограничивает права лиц, которые оплачивают пользование рекламными местами, воспользоваться механизмами защиты, предусмотренными ГК РФ.

26. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры размещения нестационарных торговых объектов?

Нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение (ст. 2 Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации).

Ранее размещение нестационарных торговых объектов осуществлялось как основании заключенного договора аренды земельного участка, так и на основании договора о размещении (эксплуатации) нестационарного торгового объекта. Последний - допускался как альтернатива договору аренды земельного участка, например, когда градостроительные нормы и нормы земельного законодательства не позволяли формирование земельного участка и предоставление его в аренду³².

Согласно действующему законодательству размещение нестационарного торгового объекта на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов путем заключения договора о размещении (эксплуатации) нестационарного торгового объекта. Заключение договоров аренды, как правило, не должно осуществляться (ст. 39.36 ЗК РФ и ст. 10 «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», «Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер»).

Порядок размещения и использования нестационарных торговых объектов в ином здании, строении, сооружении или на земельном участке, находящихся в частной собственности, устанавливается собственником стационарного торгового объекта, иного здания, строения, сооружения или земельного участка с учетом требований, определенных законодательством Российской Федерации.

Если для размещения нестационарного объекта заключен договор аренды недвижимого имущества, то положения ст. 19 ФЗ-98 подлежат применению. Если же имеет место договор о размещении (эксплуатации) нестационарного торгового объекта, то несмотря на спорный характер природы указанного договора исходя из цели принятия ст. 19 ФЗ-98 – оказание адресной помощи пострадавшим арендаторам, - представляется допустимым обратиться к аналогии закона (ст. 6 ГК РФ) и распространить на него действие положения ФЗ-98. Более того, к пострадавшим видам деятельности Правительством РФ прямо отнесены: торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках текстилем, одеждой и обувью (ОКВЭД 47.82) и торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках прочими товарами (ОКВЭД 47.89). Это позволяет сделать вывод, что законодатель стремился предусмотреть для подобных пользователей имуществом режим аналогичный режиму ординарных арендаторов по договорам аренды недвижимости.

³² Распоряжение Правительства РФ от 05.02.2016 г. № 164-р «Об утверждении Стратегии действий в интересах граждан старшего поколения в Российской Федерации до 2025 года», Письмо Минпромторга России от 23.03.2015 г. № ЕВ-5999/08 «О направлении Методических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования нестационарной и развозной торговли на уровне субъектов Российской Федерации».

Также необходимо обратить внимание на акты субъектов, например, Постановлением Правительства Москвы от 24.03.2020 г. № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности» для субъектов малого и среднего предпринимательства прямо предусмотрено уменьшение платы по договорам на осуществление торговой деятельности (оказание услуг) в нестационарном торговом объекте:

- для расположенных в метрополитене г. Москвы плата уменьшена на 50 % на период карантинных ограничений;
- другие плательщики, деятельность которых приостановлена в связи с карантинными ограничениями, полностью освобождены от платы на период с 1 числа месяца приостановления их деятельности до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 1 июля 2020 г.

27. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры аренды недвижимости с правом выкупа?

Положения ст. 624 ГК РФ позволяют сторонам заключать договор аренды с правом выкупа арендуемого имущества. Договор аренды с правом выкупа следует рассматривать как смешанный договор, содержащий в себе элементы договора аренды недвижимости и договора купли-продажи недвижимости³³.

Плата по такому договору состоит из арендных платежей и выкупной стоимости имущества.

Поскольку по своей правовой природе арендные платежи аналогичны платежам при ординарной аренде недвижимого имущества, положения ст. 19 ФЗ-98 подлежат применению. В то же время положения ст. 19 ФЗ-98 не могут влиять на выкупную стоимость арендуемого имущества.

28. Распространяются ли положения ФЗ-98 на договоры аренды так называемой недвижимости в силу закона?

В ст. 19 ФЗ-98 идет речь о договорах аренды недвижимого имущества. Но нужно помнить, что согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Также к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и иное имущество, которое является недвижимым в силу закона. Следовательно, если говорить об аренде недвижимого имущества, то к нему, например, относится и аренда воздушного и морского судна.

Подразумевал ли их законодатель, когда принимал ст. 19 ФЗ-98? Представляется, что нет. Целью закона было оказание адресной помощи арендатором из пострадавших отраслей путем отсрочки и (или) снижения им расходов на оплату занимаемых ими нежилых помещений, зданий, земельных участков, на которых такие здания расположены, то есть речь идет о коммерческой недвижимости.

Следовательно, учитывая, цели принятия ст. 19 ФЗ-98, необходимо сузить буквальный смысл «аренда недвижимого имущества» до понятия «аренды коммерческой недвижимости», то есть воспользоваться таким способом толкования как телеологическая редукция.

³³ Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2005 г. № 12102/04.

Верность такого толкования дополнительно подтверждается сложившимся в гражданском обороте обычным пониманием «аренда недвижимости» как аренды только зданий, сооружений, нежилых помещений или их части.

В единый государственный реестр недвижимости подлежат включению только объекты, неразрывно связанные с землей (за исключением участков недр), – объекты недвижимости. То есть, обычно, говоря о недвижимости, из регулирования исключаются воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания и участки недр, так как они подлежат специальному регулированию (ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Поскольку ФЗ-98 направлен на юридическое оформление экономической помощи пострадавшим отраслям, то обратимся к ОКВЭД и рассмотрим «аренду недвижимости» в плоскости экономического вида деятельности. Аренда недвижимого имущества включает в себя, в том числе сдачу в аренду и эксплуатацию собственного или арендованного недвижимого имущества: многоквартирных зданий и других жилых домов, квартир, нежилых зданий и помещений, включая выставочные залы и складские помещения, земельных участков (68.20)³⁴. При этом аренде морских судов (50.10.3) и аренде воздушных судов присвоены иные ОКВЭД (51.10.3 и 51.21.3).

Следовательно, соединяя юридический и экономический элемент, косвенно подтверждается, что в ст. 19 ФЗ-98 речь идет только о коммерческой недвижимости.

29. Влияет ли введение карантинных мер на исполнение предварительного договора аренды недвижимости, заключенного до карантинных мер?

По общему правилу, стороны предварительного договор аренды недвижимости вправе требовать принудительного заключения основного договора, само по себе введение карантинных мер от указанной обязанности не освобождает.

В то же время введенные карантинные меры могут являться основанием для предъявления требования будущего арендатора или арендодателя о расторжении предварительного договора аренды недвижимости в порядке ст. 451 ГК РФ в связи с существенным изменением обстоятельств (см. [Вопрос 20](#)).

Также следует отметить, что если в предварительном договоре не была согласована арендная плата по основному договору аренды недвижимости, такой предварительный договор все равно считается заключенным. Недостающие условия могут быть дополнительно согласованы сторонами при заключении основного договора, а при возникновении разногласий подлежат установлению решением суда (п. 5 ст. 429, ст. ст. 445 и 446 ГК РФ)³⁵.

При этом, если основной договор аренды во исполнение предварительного договора уже был заключен в период карантинных мер, то арендатор также вправе воспользоваться всеми правами, предусмотренными ст. 19 ФЗ-98. В том числе, несмотря на распространение ч. 1 ст. 19 ФЗ только на договоры аренды, которые были заключены до принятия решения о введении режима повышенной готовности, она также должна быть доступна для таких арендаторов. Это объясняется тем, что при заключении предварительного договора стороны согласовывали условия основного договора без учета COVID-19 и карантинных мер. Подобный подход полностью согласуется с принципом равенства.

³⁴ С юридической точки зрения аренда жилого помещения является некорректным термином, при передаче во владение и пользование жилых помещений стороны заключают договор найма.

³⁵ П. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

30. Распространяются ли положения ФЗ-98 на отношения по оплате коммунальных платежей за арендуемое имущество?

При наличии заключенного между управляющей компанией и арендатором помещения самостоятельного договора обязанность по несению эксплуатационных расходов лежит на арендаторе, а не на собственнике помещения (арендодателе) (вопрос 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), Определение Верховного Суда РФ от 11.11.2015 г. по делу № 305-ЭС15-7462).

Следовательно, если оплата коммунальных платежей возложена на арендатора и им заключен самостоятельный договор с управляющей компанией, уменьшение таких платежей или отсрочка их оплаты возможно разрешать только с управляющей компанией.

Если же коммунальные платежи и (или) расходы на содержание арендуемого имущества включены в арендную плату, то, как уже было указано в Вопросе 7, согласно подп. «е» п. 3 Требованиями к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Представляется, что аналогичное толкование будет иметь место и при рассмотрении возможности снижения компенсации за оплату коммунальных платежей.

Таким образом, отношения по оплате или компенсации оплаты коммунальных платежей за арендованное недвижимое имущество не подпадают под регулирование ст. 19 ФЗ-98.