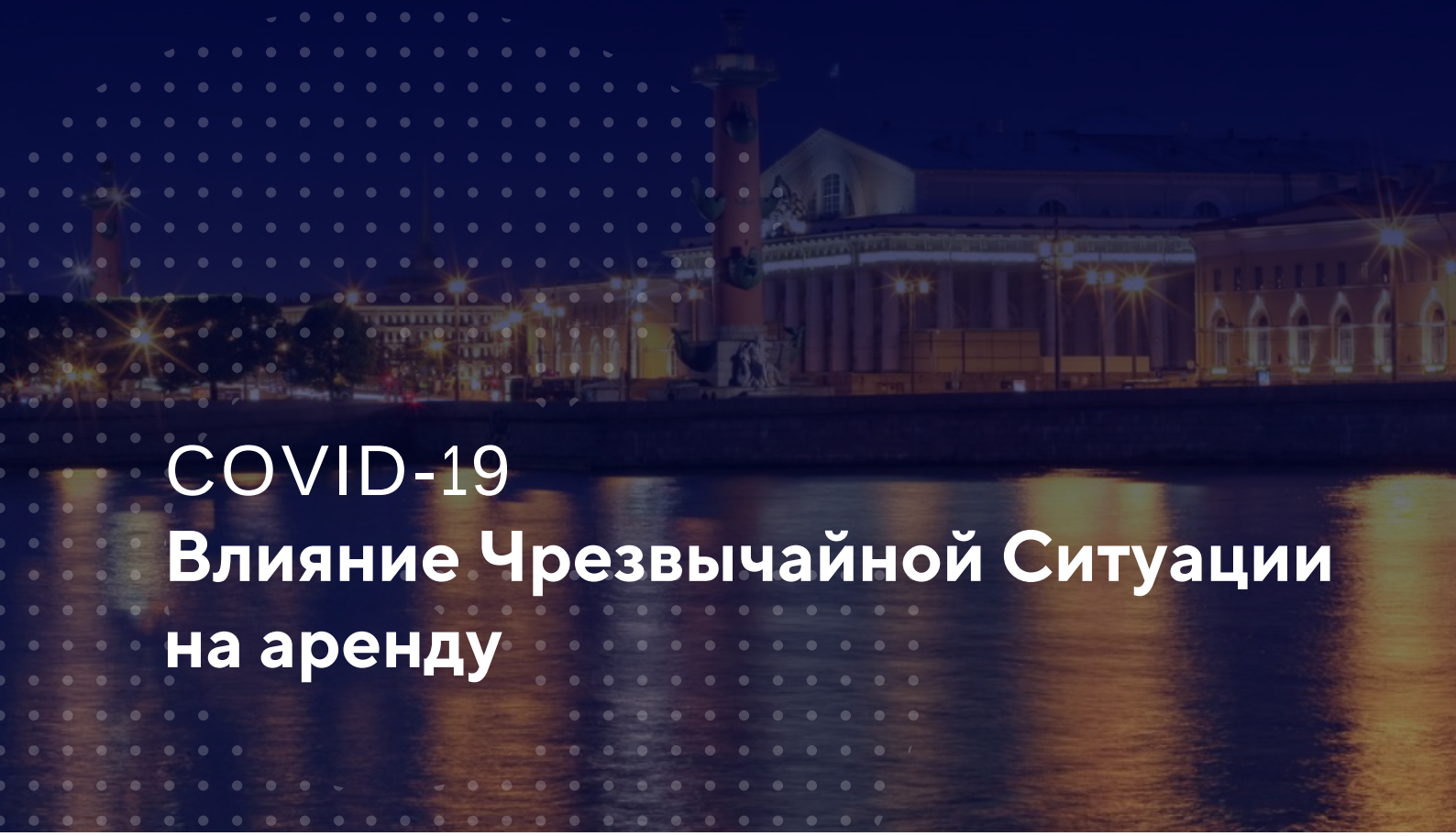
GRATA INTERNATIONAL
ST. PETERSBURG



COVID-19
Влияние Чрезвычайной Ситуации на аренду

Павел Балюк
Советник, адвокат
GRATA International St. Petersburg
PBalyuk@gratanet.com
+7 (812) 384 48 38

Уважаемые клиенты!

Не так давно мы рассмотрели влияние распространения коронавирусной инфекции на арендные правоотношения с точки зрения признания пандемии форс-мажорным обстоятельством.

В рамках вышеуказанного обзора мы пояснили, что признание пандемии COVID-19 форс-мажорным обстоятельством (обстоятельством непреодолимой силы) может освободить арендатора от штрафной санкции за несвоевременное внесение арендной платы, предоставляя своего рода отсрочку по её внесению, однако не исключая обязанности по оплате в целом. При этом на арендатора возлагается обязанность по доказыванию взаимосвязи между невозможностью своевременно исполнить обязанность по уплате арендной платы и последствиями распространения пандемии COVID-19.

Тем не менее, возможность отсрочки внесения арендной платы является положительным моментом для малого и среднего бизнеса, но не является решением проблемы в целом, так как создает объёмное обязательно по оплате всей арендной платы в будущем.

Многих интересовал вопрос о возможности исключения внесения арендной платы на период распространения коронавирусной инфекции или возможности её уменьшения, так как почти для всех отраслей бизнеса COVID-19 сказался негативно и вызвал финансовые потери. Однако однозначного ответа на данные вопросы не было.

01.04.2020 года был опубликован Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», который внес немного ясности в арендные правоотношения в период введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Арендным правоотношениям посвящена статья 19 ФЗ № 98.

Пунктом 1 статьи 19 ФЗ № 98 установили, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Таким образом, как и в случае с форс-мажорным обстоятельством, арендатор наделяется правом по отсрочке уплаты арендной платы, однако в данном случае предоставление такой отсрочки является не правом арендодателя, а его обязанностью, которая реализуется посредством заключения соответствующего дополнительного соглашения.

Заслуживает внимание то обстоятельство, что стороны не вольны в полной мере самостоятельно определить условия и сроки отсрочки по уплате арендной платы, так как они должны будут соответствовать установленным Правительством Российской Федерации требованиям.

На наш взгляд, с учетом того, что на данный момент все стороны арендных правоотношений оказались в затруднительном положении, наличие установленных требований к условиям и сроку по отсрочке оплаты арендной платы будет способствовать достижению между сторонами договоренностей и заключению дополнительных соглашений.

В тоже время, на данный момент не уставлена ответственность арендодателя за неисполнение обязанности по заключению дополнительного соглашения, а равно предоставления отсрочки по оплате арендной платы, что может повлечь за собой возникновение судебных споров между сторонами.

Пунктом 2 статьи 19 ФЗ № 98 закрепили, что размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

Фактически указанное положение дублирует положения п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации о праве сторон на изменение условий договора посредством заключения дополнительного соглашения.

Пунктом 3 статьи 19 ФЗ № 98 установили, что 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 Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта.

Таким образом, помимо права на отсрочку, арендатора также наделили правом на уменьшение арендной платы. Однако, в отличие от ситуации с отсрочкой по оплате арендной платы, какие-либо требования к порядку или расчету суммы уменьшения Правительством Российской Федерации не устанавливаются, что, на наш взгляд, может затруднить процесс переговоров между сторонами.

Не смотря на закрепленное за арендатором право на уменьшение арендной платы в законе отсутствует закрепленная за арендодателем обязанность по её уменьшению, что может осложнить реализацию данного права, так как арендодателем могут быть предприняты меры по уклонению от рассмотрения данного вопроса.

Внесенными Федеральным законом № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» изменениями государство пытается предоставить сторонам правовые механизмы для урегулирования споров в столь тяжелое для всех время, однако не всегда преследуемые цели совпадают с наступившими реалиями.

Хотя ФЗ № 98-ФЗ и предоставляет сторонам пути разрешения, однако предложенные способы не являются панацеей от всех проблем и не содержат разрешения на все случаи жизни.

Так или иначе, государство как бы подталкивает стороны за стол переговоров, а не предоставляет готовое решение проблемы, в связи с чем лоббирование интересов только одной из сторон не принесет результата и ухудшит финансовое состояние обоих.

В свете вышеуказанного, мы настоятельно рекомендуем находить компромиссы с контрагентами и принимать во внимание интересы обеих сторон, что в конечном итоге принесет выгоду каждому.

Достигнуть же взаимопонимания между сторонами и точки соприкосновения интересов могут помочь наши специалисты, которые обладают достаточной компетенцией в медиации и опытом в урегулировании споров, что в конечном итоге поможет сторонам минимизировать финансовые потери и удержать свою деятельность в условиях существующей на данный момент пандемии.

GRATA International St. Petersburg

office.spb@gratanet.com
+7 (812) 384 48 38