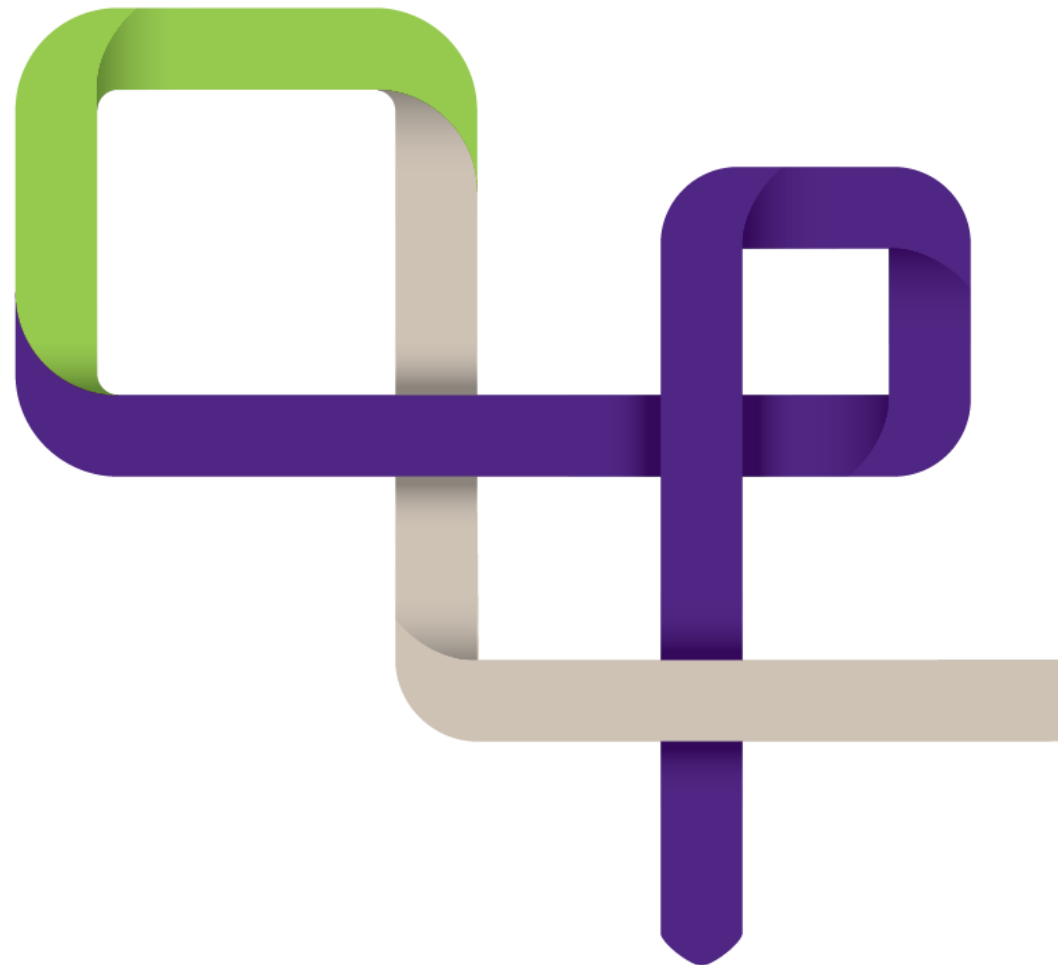


Меры предупреждения распространения COVID-19 и обязательства по договору аренды

Виктория Франченко

Старший юрисконсульт



Прекращение обязательств по договору аренды

Вопрос: Если губернатором или мэром из-за угрозы распространения коронавируса будет принято решение о закрытии для посетителей торговых и развлекательных центров, а также других предприятий торговли, общественного питания, культуры и досуга, то это признают форс-мажорным обстоятельством? Повлечет ли такое признание автоматическое прекращение заключенных предпринимателями договоров аренды площадей или помещений?

Ответ: Если такие временные ограничения властями будут введены, то они, скорее всего, будут признаны в качестве обстоятельства форс-мажора и повлиять на решение вопроса об ответственности по договору. Однако никакого автоматического прекращения договоров аренды это не повлечет...

Официальный сайт ТПП РФ: <https://tpprf.ru/ru/news/otkrytie-goryachey-linii-dlya-predprinimateley-i350961/>

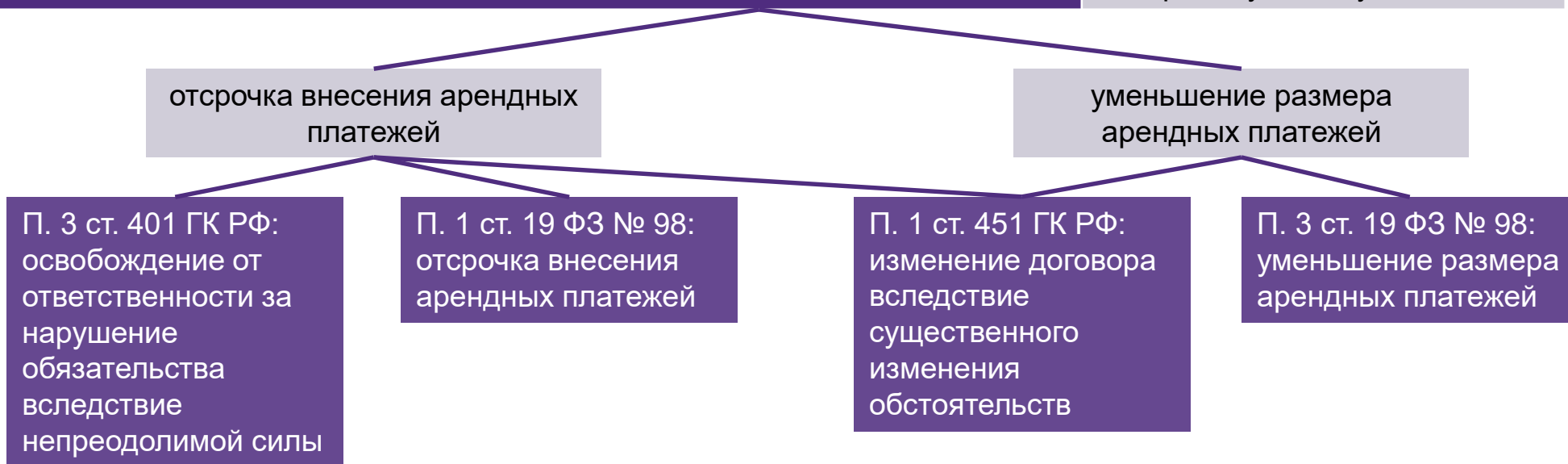
Варианты ситуации

Критерий		Статус		
Арендатор	подпадает под действие Указов Президента РФ № 206 от 25.03.2020 и № 239 от 02.04.2020; иных запретов и ограничений, установленных государственными органами власти	Нет		
Арендодатель		Нет*		
Арендатор осуществляет предпринимательскую деятельность		Да	Нет	Да
Арендодатель предоставляет доступ к имуществу по договору аренды		Да	Да	Нет
Последствия		Текущая ситуация: ➤ Арендатор обязан вносить арендную плату.		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Арендатор не обязан вносить арендную плату; ➤ Арендодатель обязан возместить убытки арендатора.

* Когда арендатор вправе продолжить осуществление деятельности, а деятельность арендодателя приостановлена, распределение рисков зависит от фактической возможности (наличие отдельного входа и проч.) обеспечения деятельности арендатора.

Варианты ситуации

Критерий		Статус
Арендатор	подпадает под действие Указов Президента РФ № 206 от 25.03.2020 и № 239 от 02.04.2020; иных запретов и ограничений, установленных государственными органами власти	Да
Арендодатель		
Последствия		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Арендодатель освобождается от ответственности; ➤ Арендатор обязан вносить арендную плату.



Освобождение от ответственности за нарушение обязательства вследствие непреодолимой силы

П. 3 ст. 401 ГК РФ:

*«Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что **надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы**, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, **отсутствие у должника необходимых денежных средств**».*

Освобождение от ответственности за нарушение обязательства вследствие непреодолимой силы

Вопрос: Кафе закрыто распоряжением мэра, есть ли форс-мажор по неуплате аренды?

Вопрос: Предприятие сферы услуг. В связи с угрозой коронавируса поток посетителей в последнее время рухнул, выручка тоже. Является ли это основанием форс-мажора для отсрочки или снижением платежей по аренде помещений, а также для приостановки платежей по ранее полученному кредиту?

Вопрос: Организация-арендатор оказывает образовательные услуги. Было рекомендовано перейти на удаленный режим работы. Можно ли не платить аренду за все время удаленной работы?

Ответ: Нет, все эти обстоятельства форс-мажором не являются. В соответствии с законом и со сложившейся судебной практикой к обстоятельствам непреодолимой силы не могут быть отнесены предпринимательские риски, в частности, ухудшение экономического состояния предприятия, финансово-экономический кризис, изменение валютного курса, девальвация национальной валюты, **ОТСУТСТВИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ** у кредитора (арендатора, лизингополучателя и др.).

Официальный сайт МТПП: <https://mostpp.ru/news/fors-mazhor/fors-mazhor-iz-za-koronavirusa-voprosy-i-otvety/>

Освобождение от ответственности за нарушение обязательства вследствие непреодолимой силы

обстоятельство непреодолимой силы

право пользования арендованным имуществом =
обязанность по внесению арендных платежей

- Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) (п. 1 ст. 614 ГК РФ);
- Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Соответственно, если положения договора аренды позволяют установить, что арендатор, заключая этот договор, намерен был использовать и использовал имущество с целью той или иной предпринимательской деятельности, осуществление которой в соответствии с установленным режимом повышенной готовности запрещено или существенно ограничено, арендатор, теряя возможность пользования по назначению, должен быть освобожден от ответственности за просрочку внесения арендной платы.

Отсрочка внесения арендных платежей ФЗ № 98

Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»

Условия применения:

- договор аренды заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ,
- арендатором является организация или ИП, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в результате распространения новой коронавирусной инфекции (Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»),
- в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

Отсрочка внесения арендных платежей ФЗ № 98

Арендодатель в течение 30 дней со дня обращения обязан заключить дополнительное соглашение с отсрочкой внесения арендных платежей на условиях, не хуже следующих:

- отсрочка предоставляется на срок действия режима в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50% арендной платы со дня прекращения до 01.10.2020;
- задолженность подлежит уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;
- в связи с отсрочкой арендатор освобождается от ответственности за нарушение порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды);
- установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;
- размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;
- отсрочка по платежам на коммунальные услуги и (или) расходы на содержание арендованного имущества не предоставляется.

Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»

Изменение договора аренды вследствие существенного изменения обстоятельств

Возникновение угрозы распространения коронавирусной инфекции и предпринимаемые государством меры реагирования с высокой степенью вероятности будут признаны судом существенным изменением обстоятельств в целях ст. 451 ГК РФ.

В случае отказа арендодателя по достижению соглашения о приведении договора в соответствии с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут и в исключительных случаях (расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях) изменен судом.

Уменьшение размера арендных платежей ФЗ № 98

Пункт 3 ст. 19 антикризисного Закона № 98-ФЗ от 01.04.2020 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»:

*«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 в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации».*

Уменьшение размера арендных платежей ФЗ № 98

- ❑ определение размера уменьшения арендной платы, понятие невозможности использования имущества, последствия частичной невозможности использования имущества, будет ли учитываться фактическое его использование в нарушение запретов и/или ограничений, введенных органами государственной власти субъектов РФ;
- ❑ соотношение положений ст. 19 закона со ст. 451 ГК РФ и нормами ГК РФ о последствиях невозможности использования арендованного имущества по назначению по причинам, не зависящим от арендатора.

Россия, 101000

Москва, ул. Мясницкая, 44/1, стр.2АБ

Телефон +7 (495) 737 5353

Факс +7 (495) 737 5347

Email fbk@fbk.ru

Россия, 197110

Санкт-Петербург,

Морской пр-т, д. 29, пом. 64Н

Телефон +7 (812) 603 4876

Email spb-legal-office@fbk.ru



fbk.ru

fbk-legal.com

