Сегодня, в связи с распространением коронавирусной инфекции и введением органами власти различных ограничений, сохраняется неопределённость в сфере арендных отношений. Сложившаяся ситуация является атипичной, в некоторых регионах страны распространение коронавирусной инфекции приобрело статус обстоятельств непреодолимой силы, при этом обе стороны в арендных обязательствах несут большие потери.

АБ КК «Присяжный поверенный» всегда считало своей приоритетной задачей сохранение существующих договорных отношений сторон, в связи с чем считаем необходимым дать рекомендации арендаторам и арендодателям в сложившейся ситуации, предложить взаимоприемлемые варианты развития договорных отношений в условиях пандемии.

**Первый вариант.**

***Арендодатель обязан отсрочить внесение арендной платы по требованию арендатора.***

Указанная мера была введена в действие Федеральным законом № 98-ФЗ от 01.04.2020 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Для того, чтобы воспользоваться указанным правом должны быть соблюдены следующие условия:

1) договор аренды недвижимости заключен до введения в 2020 году в субъекте РФ режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

В Краснодарском крае режим повышенной готовности введён с 15 марта 2020 в связи с изданием Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 129-П от 13.03.2020.

2) арендатор обязан направить арендодателю [уведомление с просьбой об отсрочке внесения арендной платы](https://www.1jur.ru/#/document/118/72344/). В течение 30 дней после просьбы арендатора арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение об отсрочке уплаты арендной платы за 2020 год.

Условия и сроки предоставления такой отсрочки уточнены Правительством РФ в [Постановлении Правительства от 03.04.2020 № 439](https://www.1jur.ru/#/document/97/478178/) «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».

Условия предоставления отсрочки, дополнительно установленные Правительством РФ:

- арендатор – организация или предприниматель, которые осуществляют деятельность в [сферах, наиболее пострадавших от коронавирусной инфекции](https://www.1jur.ru/#/document/97/478151/dfast8mt2i/). Перечень таких сфер установлен в [Постановлении Правительства РФ № 434 от 03.04.2020](https://www.1jur.ru/#/document/97/478151/). Таковыми сферами признаны, например, гостиничный бизнес (код по ОКВЭД 2 – 55), услуги общественного питания (код по ОКВЭД 2 – 56).

- объект аренды недвижимое имущество, не являющееся жилым, которое может находиться в государственной, муниципальной либо частной собственности.

- отсрочка охватывает все платежи по аренде за период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации и половину платы за период до 1 октября 2020 г, когда специальные режимы не действовали (отменены).

- отсрочка не касается платежей, которые обязан вносить арендатор в соответствии с условиями договора аренды за коммунальные услуги и/или содержание имущества, даже если они включены в арендную плату.

**Срок предоставления отсрочки.**

Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях.

При этом, задолженности по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды.

**Обращаем внимание!**

Санкции (штрафы, пени, неустойка и т.п.) за нарушение порядка и сроков внесения арендной платы в связи с предоставленной отсрочкой не применяются.

По итогам переговоров по поводу предоставления отсрочки внесения арендной платы арендатор и арендодатель заключают дополнительное соглашение к договору аренды, которое совершается в той же форме что и основной договор.

**Второй вариант.**

***Изменение размера арендной платы.***

**1) С использованием специально установленных норм на период распространения коронавирусной инфекции.**

**Согласно ч. 3 ст. 19** Федеральным законом № 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 решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

**Обращаем внимание!**

Обязанность арендодателя снизить размер арендной платы в соответствии с указанным выше федеральным законом не установлена, в связи с чем, уменьшение арендной платы возможно лишь по соглашению сторон.

Для уменьшения размера арендной платы необходимо направить арендодателю предложение о снижении размера платы. Если он готов пересмотреть условия аренды, заключите дополнительное соглашение к договору аренды. При этом дополнительное соглашение должно быть заключено в той же форме что и основной договор аренды.

**Обращаем внимание!**

В обычных условиях запрещено менять размер арендной платы чаще одного раза в год, если иное не предусмотрено в договоре ([ст. 614 ГК](https://www.1jur.ru/#/document/99/9027703/XA00M822N6/)). Правило, установленное ч. 2 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ от 01.04.2020 позволит неограниченное количество раз пересмотреть размер арендной платы.

Правительство рекомендовало арендодателям снизить арендную плату с учетом того, что многие арендаторы не могут вести свою коммерческую деятельность ([п. 2 постановления Правительства от 03.04.2020 № 439](https://www.1jur.ru/#/document/97/478178/dfastm5sog/)).

**2) В связи с существенным изменением условий пользования арендованным имуществом.**

Арендатор может требовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды существенно ухудшились ([п. 4 ст. 614 ГК](https://www.1jur.ru/#/document/99/9027703/XA00M8K2N9/)). Так, в настоящее время на территории Краснодарского края не имеют возможности осуществлять свою деятельность организации, оказывающие услуги в помещениям торгово-развлекательных центров (Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 129-П от 13.03.2020 (с изменениями внесёнными постановлениями главы администрации Краснодарского края № 178 от 30.03.2020, №185 31.03.2020).

Для этого не нужно изменять договор, достаточно направить арендодателю предложение об уменьшении арендной платы на тот период, когда условия ухудшились.

При этом, Верховный Суд РФ отмечал, что арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам (п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015).

Указанная позиция развита в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа № Ф08-12688/2019 от 20.02.2020 по делу № А32-15545/2019: «системное толкование указанных норм со [ст. 614](consultantplus://offline/ref=EF15E40DD851564F5D45CD436DE14BCB9474D4ADB24B291270084C2BAC768C403F85681961A79F0B120C100F233DDB2BEE7959E889E191FFiDmDO) ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться 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 не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы».

3) **В связи с существенным изменением обстоятельств** (ст. 451 ГК РФ).

Арендатор вправе требовать внесения изменений в договор аренды в связи с существенным изменением обстоятельств. Однако, необходимо, чтобы обстоятельства изменились так, что стороны не стали бы заключать договор на действующих условиях, если бы знали о предстоящих изменениях ([п. 1 ст. 451 ГК](https://www.1jur.ru/#/document/99/9027690/XA00MJU2O9/)).

В настоящее время связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой власти приняли нормативные акты, которые сильно ограничивают ведение бизнеса, в том числе в Краснодарском крае. Чтобы изменить договор аренды в порядке, предусмотренном [ст. 451](https://www.1jur.ru/#/document/99/9027690/XA00MJC2O6/) ГК РФ, необходимо направить арендодателю требование об изменении размера арендной платы в связи с существенным изменением обстоятельств, связанное со специальным нормативным регулированием, вызванного распространением коронавирусной инфекции. Такими обстоятельствами выступят, например, аренда помещений с целью предоставления услуг общественного питания, однако на период введённого режима «повышенной готовности» в Краснодарском крае деятельность ресторанов, кафе запрещена.

Стороны вправе договориться об изменении договора самостоятельно. Если соглашение не будет достигнуто, [заинтересованная сторона может обратиться в суд](https://www.1jur.ru/#/document/16/49828/dfasraa7pw/) с требованием о понуждении изменения условий договора аренды.