



Влияние эпидемии COVID19 на исполнение договоров аренды недвижимости арендатором



СТЕНИНА Н.

партнер «Пепеляев Групп»

РОДИНКО О.

младший юрист «Пепеляев Групп»

Эпидемия коронавируса и меры по борьбе с ней в России существенно повлияли на условия работы бизнеса в целом ряде отраслей. Часть организаций столкнулась со значительным снижением спроса на продаваемые товары и оказываемые услуги, а кому-то пришлось вовсе остановить свою работу. Когда у компании падает выручка, ей все сложнее изыскивать средства, чтобы платить арендную плату. В этой ситуации многие арендаторы задумываются о том, как возможно облегчить бремя арендных платежей, несут ли они ответственность за их просрочку и имеют ли правовые основания просить арендодателя снизить, или же вообще отказаться от получения арендной платы на период карантина.

1. Освобождение арендатора от ответственности за неисполнение договора аренды вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор)

Непреодолимая сила является обстоятельством, которое освобождает должника от ответственности за неисполнение обязательства, в том числе, в обязательствах, связанных с предпринимательской деятельностью (п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ»)).

Из этого следует, что эпидемия коронавируса (в случае признания ее обстоятельством непреодолимой силы, препятствующим оплате арендных платежей) может освободить арендатора от ответственности за ненадлежащее исполнение соответствующего обязательства. Как правило, договоры аренды предусматривают в качестве такой ответственности неустойку в процентах от арендной платы, не внесенной арендатором в срок, предусмотренный договором, и возмещение убытков арендодателя в части, не покрытой неустойкой.

Важно понимать, что само обязательство по внесению арендной платы за периоды, когда его исполнению препятствовал данный форс-мажор, сохранится, поскольку эпидемии, как правило, носят временный характер, соответственно в будущем, когда эпидемия закончится, обстоятельство непреодолимой силы отпадет, и арендную плату необходимо будет оплатить (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Таким образом, данные положения ГК РФ освобождают арендатора от ответственности, но не от необходимости исполнить само обязательство по внесению арендной платы.

Кроме того, на наш, взгляд, ошибочно полагать, что арендатор во всех случаях сможет избежать потенциальной ответственности, ссылаясь на эпидемию коронавируса. В большинстве случаев непосредственной причиной неисполнения арендатором своих обязательств будет являться снижение выручки бизнеса и, как следствие, отсутствие средств, которые можно направить на уплату арендных платежей. При этом причины такого снижения выручки могут быть различными.

Так, в ряде случаев пошатнувшееся финансовое положение арендатора будет связано с приостановлением его деятельности в соответствии с обязательными предписаниями органов власти, направленными на борьбу с распространением эпидемии коронавируса (как в случае с объектами розничной торговли в Москве, деятельность которых была непосредственно приостановлена с 28 марта 2020 г. указом мэра Москвы от 2 апреля 2020 г. № 36-УМ «О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ» (п. 3.2.2)). В этом случае деятельность бизнеса была напрямую затронута противоэпидемиологическими мерами властей, влияние которых на невозможность исполнить обязательство по оплате арендной платы является, на наш взгляд, более очевидным.

В других случаях выручка арендатора могла снизиться из-за резко сократившегося потока клиентов, причиной которого, в свою очередь, могут быть как административные ограничения, направленные на предотвращение распространения коронавируса, так и иные причины, включая снижение курса рубля и рост цен, вызванный таким снижением. Нельзя исключать, что указанные причины могут быть оценены судами как обычный предпринимательский риск, учитывая, что п. 3 ст. 401 ГК РФ прямо предусматривает, что отсутствие у должника необходимых денежных средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.

В случае спора определять, возможно ли в каждой конкретной ситуации освободить арендатора от ответственности за неисполнение договорных обязательств, будет суд, который индивидуально изучит, что именно помешало арендатору исполнить договор. При этом необходимо помнить, что бремя доказывания непреодолимой силы возлагается на должника, то есть в рассматриваемой ситуации – на арендатора (п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Существующая судебная практика свидетельствует о достаточно строгом отношении судов к этому вопросу. Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20 марта 2012 г. № 14316/11 указывалось на то, что препятствие, спровоцировавшее нарушение, должно быть вне разумного контроля должника, должно быть объективно, а не субъективно непредотвратимым, *не должно относиться к обычному предпринимательскому риску* и не должно быть разумно предвидимым и даже страхуемым.

В судебной практике имеются примеры того, что даже прекращение операций банком, у которого отозвана лицензия (и, соответственно, невозможность клиенту воспользоваться открытыми в банке счетами), не рассматривается судами как обстоятельство непреодолимой силы. Так, при рассмотрении спора о возврате излишне уплаченных средств по договору аренды суд указал, что возникшая невозможность пользоваться расчетным счетом и, как следствие, распоряжаться денежными средствами относится к риску предпринимательской деятельности и не освобождает

должника от ответственности (Постановление ФАС Поволжского округа от 21.04.2011 по делу № А57-9656/2010).

Учитывая, что перспективы возможного судебного разбирательства затруднительно прогнозировать, думается, что ссылку на форс-мажор не всегда возможно отнести к эффективным мерам защиты интересов арендатора в сложившейся ситуации.

В случае если арендатор все же решит сослаться на форс-мажор, ему необходимо помнить об обязанности принять все разумные меры для уменьшения ущерба, причиненного арендодателю обстоятельством непреодолимой силы, в том числе уведомить арендодателя о возникновении такого обстоятельства. В случае неисполнения этой обязанности арендатор будет обязан возместить арендодателю причиненные этим убытки (п. 3 ст. 307, п. 1 ст. 393 ГК РФ, п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

2. Предоставление арендатору отсрочки по оплате арендных платежей

Во исполнение поручения Президента России В.В. Путина по итогам обращения Президента к населению 25 марта 2020 г. был принят Федеральный закон от 01 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – «Закон № 98-ФЗ»). Данный закон призван, в том числе, урегулировать непростую ситуацию, которая сложилась в сфере арендных отношений.

Закон предоставляет арендатору возможность получить отсрочку уплаты арендных платежей в случае принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (п. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ). Напомним, что на момент публикации настоящей статьи режим повышенной готовности из-за коронавируса введен во всех субъектах Российской Федерации. На территории г. Москвы указанный режим действует с 05 марта 2020 г. (п. 1 указа мэра Москвы от 05 марта 2020 г. № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности»). При этом отсрочка может быть предоставлена в отношении договоров аренды, которые были заключены до того, как органы власти приняли решение о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ (п. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ).

Для предоставления отсрочки арендатору необходимо обратиться к арендодателю, который не позднее 30 дней с момента такого обращения обязан заключить с арендатором дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году (п. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ). Условия предоставления такой отсрочки установлены постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – «Постановление № 439»).

Необходимо отметить, что действие указанного постановления распространяется только на организации и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (п. 1 Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды, утвержденным Постановлением № 439 (далее – «Требования»)).

Вероятно, следует руководствоваться перечнем отраслей, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2020 г. № 434, хотя указанное постановление в настоящее время прямо предусматривает, что утвержденный им перечень используется только в целях применения правил о «кредитных каникулах» для субъектов малого и среднего предпринимательства (п. 2 постановления Правительства РФ от 03 апреля 2020 г. № 434). Видимо в ближайшее время следует ожидать внесения соответствующих изменений в указанное постановление, либо обращаться за официальными разъяснениями о его применимости к отсрочке арендных платежей.

Требовать предоставления отсрочки возможно по договорам аренды, заключенным в отношении объектов недвижимости, находящихся как в частной, так и в публичной собственности (земельных участков, нежилых зданий, нежилых помещений и т.д.). При этом из сферы действия Постановления № 439 исключены договоры найма жилых помещений (п. 2 Требований).

В дополнительном соглашении о предоставлении отсрочки необходимо предусмотреть, что отсрочка предоставляется на срок до 01 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации. При этом пока действует режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации отсрочивается уплата 100 % арендного платежа, а с даты отмены вышеуказанных режимов до 01 октября 2020 г. отсрочивается уплата 50 % арендного платежа (пдп. «б» п. 3 Требований).

На суммы, в отношении которых предоставлена отсрочка, не будут начисляться штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами (в том числе, если такие санкции предусмотрены договором аренды) (пдп. «в» п. 3 Требований). При этом вне зависимости от отсрочки арендатор обязан продолжать оплачивать платежи за пользование коммунальными услугами и (или) расходы на содержание арендуемого имущества, предусмотренные договором аренды (если только арендодатель не освобожден от несения соответствующих расходов) (пдп. «е» п. 3 Требований). Начиная с 01 января 2021 г., арендатор должен будет приступить к погашению накопленной задолженности равными платежами, которые необходимо будет вносить не чаще одного раза в месяц равными частями (дополнительно к арендным платежам, подлежащим уплате за текущие периоды действия договора аренды). При этом размер каждой выплаты задолженности должен составлять не более 50% от ежемесячной арендной платы по договору аренды (пдп. «а» п. 3 Требований).

Стороны не лишены права предусмотреть в дополнительном соглашении более выгодные для арендатора условия (например, предоставить более длительную отсрочку, либо частично простить долг по арендной плате). Но в любом случае, условия такого дополнительного соглашения не могут быть хуже, чем предусмотренные в Постановлении № 439 (п. 6 Требований). Дополнительное соглашение об отсрочке будет действовать с обратной силой вне зависимости от даты его заключения (п. 4 Требований).

Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Требованиями (п. 5 Требований). Примером описанного выше регулирования является распоряжение Правительства РФ от 19 марта 2020 г. № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства». В настоящее время оно распространяется только на субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих имущество, относящееся к федеральной

собственности. Видимо, в скором времени круг субъектов, которые вправе претендовать на отсрочку по арендной плате за федеральное имущество, будет расширен. При этом данным распоряжением установлен более короткий срок для заключения дополнительного соглашения об отсрочке – 3 рабочих дня со дня обращения арендатора (п. 1 распоряжения Правительства РФ от 19 марта 2020 г. № 670-р).

Арендаторам, заключающим дополнительное соглашение об отсрочке, необходимо помнить о том, что согласно ст. 651 ГК РФ договор аренды недвижимости должен оформляться письменно в виде подписанного сторонами единого документа под угрозой его ничтожности. Это означает, что дополнительное соглашение к договору аренды об отсрочке также должно представлять собой единый документ, подписанный сторонами. В условиях административных ограничений, действующих в отдельных субъектах РФ (например, в условиях запрета гражданам покидать место проживания (пребывания), установленного в Москве Указом № 34-УМ), могут получить распространение случаи уклонения арендодателей от заключения указанных дополнительных соглашений. К сожалению, принятый закон умалчивает о последствиях такого уклонения, поэтому наиболее вероятно, что споры о понуждении к заключению соответствующих дополнительных соглашений будет разрешать суд.

Также отмечаем, что дополнительное соглашение об отсрочке к договору аренды, заключенному на срок более года, подлежит государственной регистрации в силу п. 2 ст. 164 ГК РФ. При этом отсутствие такой регистрации не повлияет на обязательность указанного дополнительного соглашения для сторон договора аренды, которые обязаны надлежащим образом исполнять указанное дополнительное соглашение (п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»).

Арендатору, желающему воспользоваться отсрочкой, можно рекомендовать письменно обратиться к арендодателю и использовать изложенные в Постановлении № 439 нормы об отсрочке в качестве отправной точки в переговорах, поскольку стороны договора аренды вправе согласовать предоставление отсрочки и на более выгодных для арендатора условиях. При этом необходимо тщательно фиксировать ход переговоров с арендодателем, учитывая перспективу возможного судебного разбирательства в случае уклонения последнего от заключения указанного дополнительного соглашения.

Мы рекомендуем сторонам договора аренды включить в дополнительное соглашение об отсрочке график погашения отсроченных платежей.

Учитывая тот факт, что дата отмены режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации вероятнее всего не будет известна на момент заключения дополнительного соглашения, и, соответственно, определить точную сумму накопленной задолженности будет затруднительно, возможно предусмотреть в дополнительном соглашении формулу для расчета сумм выплат.

3. Уменьшение размера арендной платы

Упомянутый Закон № 98-ФЗ также предоставляет арендатору право потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 г. в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (п. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ).

Данная норма оставляет много вопросов, включая вопрос о том, на сколько именно должна быть снижена арендная плата по соответствующему требованию арендатора. Кроме того, не вполне ясно, понимается ли под невозможностью использования невозможность использования имущества по любому назначению, либо невозможность использования по назначению, предусмотренному договором. В связи с этим невозможно исключить возникновение спорных ситуаций на практике.

Представляется, что указанное правило может быть истолковано судами как специальная норма по отношению к более общему правилу п.п. 1, 4 ст. 451 ГК РФ, которые устанавливают право стороны договора требовать изменения договора при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Подобное толкование повышает вероятность того, что суды со ссылкой на указанный закон будут рассматривать введение режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в качестве существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора аренды недвижимости.

Данная норма Закона № 98-ФЗ может повлиять на сложившуюся к настоящему моменту в российской судебной практике тенденцию осторожного применения ст. 451 ГК РФ по искам предпринимателей: в частности, в ситуации, когда последние основывают свои исковые требования на экономических проблемах и прочих изменениях экономических условий (Постановления Президиума ВАС РФ от 13 апреля 2010 г. № 1074/10, от 16 марта 2010 г. № 15800/09, от 30 ноября 2010 г. № 9600/10, от 7 августа 2001 г. № 4876/01, от 6 октября 1998 г. № 249/98 и др.).

При этом вопрос о том, в каких пределах должна быть снижена арендная плата, будет разрешаться судами при рассмотрении конкретных споров арендаторов и арендодателей об изменении договоров аренды. Как будет складываться практика по таким категориям дел, покажет время.

4. Возможность не оплачивать арендные платежи

Необходимо также рассмотреть ситуацию, в которой арендодатель, исполняя предписания органов власти о временном приостановлении деятельности арендатора, самостоятельно прекращает доступ арендатора, использующего имущество в соответствующих целях, к арендуемому недвижимому имуществу (например, закрывает торгово-развлекательный центр).

В силу ст. 606, 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнего имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом. Таким образом, по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств (п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

Согласно п. 2 ст. 328 ГК РФ в случае непредставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Невозможность использования помещения в согласованных сторонами целях не образует на стороне арендатора обязательства по внесению арендной платы, а на стороне арендодателя –

сопутствующего данному обязательству права требовать внесения арендной платы. Таким образом, арендатор, который вследствие действий арендодателя не имеет доступа к арендуемому имуществу, не обязан оплачивать арендные платежи. Указанный подход подтверждается сложившейся судебной практикой (см., например, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04 июня 2015 г. № Ф09-2358/15 по делу № А50-18776/2014).

Арендатору, который намерен использовать данный механизм для защиты своих интересов, необходимо задокументировать факт прекращения доступа к арендуемому имуществу и письменно уведомить арендодателя о прекращении оплаты арендных платежей на основании ст. 328 ГК РФ.

Помимо прочего, также необходимо помнить о норме п. 1 ст. 417 ГК РФ. Согласно установленному ею правилу, 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.

Названная норма касается случаев юридической невозможности исполнения обязательства, то есть ситуации, когда в силу издания органом государственной или муниципальной власти актов совершение должником действий по исполнению своих договорных обязательств оказывается неправомерным. В случае наступления такой невозможности договор аренды прекращается в силу закона вне зависимости от воли сторон.

Как упоминалось выше, в некоторых регионах (например, в Москве) деятельность предприятий отдельных отраслей (в частности, сферы розничной торговли) фактически приостанавливается или прекращается непосредственно в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. Полагаем, что в данных обстоятельствах арендатор вправе ссылаться на то, что в результате издания соответствующих актов исполнение обязательства по предоставлению во владение и пользование арендатора недвижимости для целей ведения деятельности, запрещенной актами органов государственной власти, становится невозможным на весь период установления карантина.

В судебной практике обнаруживается несколько дел с фактическими обстоятельствами, схожими с рассматриваемой ситуацией. В указанных делах арендаторы земельных участков, предоставленных для строительства игорных заведений, утратили возможность использовать указанные объекты недвижимости по назначению в связи с ликвидацией соответствующей игорной зоны, что повлекло для арендаторов запрет осуществлять на земельных участках деятельность по организации и проведению азартных игр.

В описанной ситуации суды признали, что договоры аренды прекратились в соответствии со ст. 417 ГК РФ (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06 июня 2017 г. № Ф06-20148/2017 по делу № А65-27974/2015, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05 декабря 2016 г. № Ф08-8231/2016 по делу № А32-35290/2015).

Таким образом, теоретически, в рассматриваемой ситуации договор аренды должен прекратиться на основании п. 1 ст. 417 ГК РФ, а арендатор может быть освобожден от внесения арендных платежей, поскольку согласно практике применения ст. 328 ГК РФ, сложившейся к настоящему времени, невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы

(см., например, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 октября 2019 г. № Ф01-5281/2019 по делу № А17-9386/2018).

Вопрос о том, возможно ли в данной ситуации говорить о частичной невозможности исполнения обязательства (принимая во внимание длящийся характер арендных правоотношений) остается спорным. При этом учитывая исключительный характер ситуации с COVID-19, сложно предсказать, каким именно будет подход судов к освобождению арендатора от внесения арендной платы в рамках нормы 417 статьи ГК РФ.