



大成 DENTONS

# Путеводитель по аренде в условиях пандемии COVID-19

Начать



По состоянию на 17 сентября 2020 года



## Является ли ситуация с COVID-19 основанием...



для прекращения договора аренды?



для того, чтобы  
не платить за аренду?



для освобождения  
от ответственности за  
просрочку внесения арендных платежей?



для отсрочки  
уплаты арендных платежей?



для снижения  
размера арендной платы?



для того, чтобы не платить  
коммунальные платежи?



Преференции для арендодателей



Продление договоров аренды  
госимущества



УРОКИ COVID-19:  
о чем договориться сторонам



УРОКИ COVID-19:  
что включить в новый договор  
аренды или изменить в старом

Чтобы начать, нажмите на кнопку с  
интересующей темой



大成 DENTONS



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для прекращения договора аренды?

## САМА ПО СЕБЕ – НЕТ, НО

1

Арендатор-субъект МСП из наиболее пострадавших отраслей экономики ([см. Перечень](#)) может до 01.10.2020 отказаться от договора, **если не договорится с арендодателем об уменьшении арендной платы или ином изменении условий аренды.**

[См. п. 4 ст. 23 Закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ](#)

2

Подходящие основания досрочного прекращения аренды могут быть предусмотрены договором. Нужно оценить, могут ли ограничительные меры в связи с COVID-19 стать причиной для расторжения договора по этим основаниям.

3

Аренда может быть прекращена по взаимному соглашению сторон.

4

Договор можно расторгнуть в судебном порядке:

- в силу существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора ([см. ст. 451 ГК РФ](#));
- в связи с невозможностью исполнения обязательств, если такая невозможность исполнения вызвана наступившим после возникновения обязательств обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает ([см. ст. 416 ГК РФ](#));
- в связи с тем, что исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления ([см. ст. 417 ГК РФ](#)).



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для того, чтобы не платить за аренду?

**САМА ПО СЕБЕ – НЕТ,  
НО МОГУТ БЫТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

1

В договоре могут быть условия о возможности приостановки арендных платежей по определенным причинам. Нужно оценить их взаимосвязь с текущей ситуацией с COVID-19, затрагивающей арендатора.

2

Если арендатор по не зависящим от него объективным обстоятельствам (в силу ограничений в связи с COVID-19) не может пользоваться арендуемым помещением, суд может освободить его от исполнения обязанности по внесению арендной платы,

***НО в зависимости от всех конкретных обстоятельств дела.***

3

В отношении договоров аренды федерального имущества, составляющего государственную казну РФ, для субъектов МСП из наиболее пострадавших отраслей экономики ([см. Перечень](#)) предусмотрено освобождение от уплаты арендных платежей ([см. п. 1 изменений, утв. Распоряжением Правительства РФ от 16.05.2020 № 1296-р](#))

4

По решению органа государственной власти субъекта РФ отдельные категории арендаторов могут быть временно освобождены от платы за аренду земельных участков и объектов нежилого фонда, находящихся в собственности этого субъекта РФ.

[В Москве](#)

[В Санкт-Петербурге](#)



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для того, чтобы не платить за аренду?

В Москве организации и ИП, осуществляющие определенные виды деятельности ([см. списки](#)), по их обращению освобождаются от уплаты арендных платежей ([см. п.п. 3.1 - 3.3 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП](#))



## По договорам аренды:

- земельных участков, находящихся в собственности города Москвы
- земельных участков на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена
- объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы



## На период:

### для [СПИСКА 1](#)

С 1-го числа месяца приостановления деятельности до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 01.07.2020

### для [СПИСКА 2](#)

С 01.03.2020 до прекращения режима повышенной готовности, но не ранее 01.07.2020



## Обязательно!

- в отношении объектов недвижимости, цели предоставления которых по договору аренды соответствуют одному из указанных видов деятельности
- при наличии документов, подтверждающих соблюдение указанной в договоре аренды цели предоставления объекта недвижимости

 Назад

 В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для того, чтобы не платить за аренду?



## Список 1: Организации, осуществляющие деятельность в сфере:

- культуры
- физической культуры и спорта
- выставочной, развлекательной, просветительской, образовательной деятельности
- организации досуга и социально-воспитательной работы с населением



## Список 2: Организации, осуществляющие деятельность в сфере:

- здравоохранения
- общественного питания
- торговли и предоставления бытовых услуг населению
- туризма
- предоставления гостиничных услуг

 Назад

 В главное меню

Есть вопрос?



## Является ли ситуация с COVID-19 основанием для того, чтобы не платить за аренду?



**В Санкт-Петербурге** субъекты МСП, осуществляющие определенные виды деятельности, освобождаются от платы по **договорам аренды земельных участков и объектов нежилого фонда, договорам на размещение НТО, заключенным с Санкт-Петербургом**, за период с 01.04.2020 по 30.06.2020.

[См. Закон Санкт-Петербурга от 15.04.2020 № 213-49](#)

Порядок и условия освобождения от внесения платы (в т.ч. перечень видов деятельности) установлены

[Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.06.2020 № 359](#)

**ВАЖНО!** Согласно последним изменениям - для освобождения от арендной платы определенный вид деятельности арендатора по ОКВЭД может быть указан и как основной, и как дополнительный.

[См. Закон Санкт-Петербурга от 17.07.2020 № 385-76](#)





# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для освобождения от ответственности за просрочку внесения арендных платежей?

## Может быть, НО



### Позиция Верховного Суда РФ:

чтобы сослаться на COVID-19 как на обстоятельства непреодолимой силы, должник должен доказать:

- причинно-следственную связь между возникшими обстоятельствами и невозможностью исполнения обязательств;
- что он добросовестно принял разумно ожидаемые меры по минимизации возможных рисков.

Отсутствие денег может считаться непреодолимым обстоятельством **только в том случае, если оно вызвано ограничительными мерами.**

[Подробнее см. вопрос 7 Обзора, утв. Президиумом ВС РФ от 21.04.2020](#)



Засвидетельствовать форс-мажор может региональная ТПП.

**ВАЖНО!** Согласно позиции ТПП многих регионов, ТПП не может свидетельствовать форс-мажор по договорам аренды (например, [ТПП Санкт-Петербурга](#)). По мнению ТПП РФ, арендатору следует обращаться не в ТПП, а к арендодателю с требованиями об уменьшении размера / отсрочке уплаты арендной платы.

[См. Письмо ТПП РФ от 07.04.2020 № Пр/0349](#)

Алерт Dentons о форс-мажоре



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для отсрочки уплаты арендных платежей?

В ряде случаев – ДА



В течение 30 дней со дня обращения арендатора арендодатель **обязан** заключить с ним дополнительное соглашение об отсрочке уплаты арендной платы в 2020 году.

Условия отсрочки

[См. п. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98](#)

[См. Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439](#)



Для арендаторов федерального имущества – субъектов МСП из наиболее пострадавших отраслей экономики ([см. Перечень](#)) предусмотрена отсрочка арендной платы с 01.04.2020 по 01.10.2020. Задолженность подлежит уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 ([см. п. 1 изменений, утв. Распоряжением Правительства РФ от 16.05.2020 № 1296-р](#)).



В регионах могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки уплаты арендных платежей в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности.

Санкт-Петербург

Москва



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для отсрочки уплаты арендных платежей?

## Отсрочка предоставляется :

- Даже в тех случаях, когда арендатор может использовать объект.
- С даты введения режима повышенной готовности, а не с даты заключения соответствующего дополнительного соглашения между сторонами.
- На срок действия режима повышенной готовности - в размере арендной платы за соответствующий период, со дня прекращения режима до 1 октября 2020 года - в объеме 50% арендной платы.
- Срок уплаты задолженности: не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023, поэтапно не чаще 1 раза в месяц, равными платежами в размере не > 50% ежемесячной арендной платы.
- Неустойка (штрафы, пени) к «отсроченной части» арендной платы не применяется.
- Коммунальные платежи не подлежат отсрочке.

**Иные условия отсрочки могут быть установлены, если это не ухудшит для арендатора условий, предусмотренных [Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439](#)**

**ВАЖНО!** Отсрочка считается предоставленной **автоматически** (то есть **без заключения дополнительного соглашения**), если:

- арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель (который знал или не мог не знать о том, что деятельность арендатора входит [Перечень наиболее пострадавших от COVID-19](#)) **(1)** не проинформировал арендатора о праве на отсрочку или **(2)** не выдвинул никаких возражений против применения отсрочки;
- арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена.



Суд может отказать в защите права арендатора на отсрочку, если арендодатель докажет, что арендатор не пострадал и не пострадает в ситуации распространения COVID-19, а также при недобросовестности арендатора.

(подробнее см. [вопросы 3, 4 Обзора Президиума ВС РФ от 30.04.2020](#) и [Алерт Dentons](#))





## Является ли ситуация с COVID-19 основанием для отсрочки уплаты арендных платежей?



**В Санкт-Петербурге** предусмотрена отсрочка по оплате арендных платежей за **земельные участки и объекты нежилого фонда, находящиеся в городской собственности**, для арендаторов, осуществляющих деятельность **в 48 сферах** (определяется и по основному, и по дополнительному коду ОКВЭД), за период:

- с 13 марта 2020 года до окончания срока действия режима повышенной готовности - в 100% размере арендной платы;
- со дня прекращения действия режима повышенной готовности до 1 октября 2020 года - в объеме 50% от арендной платы.

[См. Приказ Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 03.04.2020 № 60-П,](#)

а также изменения к нему [от 23.04.2020 № 70-П](#), [от 25.05.2020 № 85-П](#), [от 01.06.2020 № 89-П](#) [от 08.07.2020 № 108-п](#) и [от 31.07.2020 № 118-п](#).





## Является ли ситуация с COVID-19 основанием для отсрочки уплаты арендных платежей?



**В Москве** предусмотрена отсрочка по оплате арендной платы по обращениям арендаторов:

- указанных в п. 3.1 [Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП](#);
- земельных участков, предоставленных для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным ст. 8.1 [Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48](#).

Отсрочка предоставляется на определенных условиях в зависимости от различных обстоятельств.

[Подробнее см. п.п. 3.4-3.7 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП](#)

← Назад

🏠 В главное меню

Есть вопрос?



# Является ли ситуация с COVID-19 основанием для снижения размера арендной платы?

## В ряде случаев – ДА

1

В договоре могут быть условия о пересмотре размера арендной платы при определенных обстоятельствах. Нужно оценить возможность их применения в ситуации с COVID-19.

2

Арендатор – субъект МСП из наиболее пострадавших отраслей экономики ([см. Перечень](#)) **вправе потребовать снижения арендной платы на срок до 1 года**. Если за 14 дней стороны не договорятся о снижении арендной платы или ином изменении условий аренды, **арендатор вправе отказаться от договора до 01.10.2020**.

[См. п. 4 ст. 23 Закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ](#)

**ВАЖНО!** Не рекомендуется полностью освобождать арендатора от арендной платы (это может быть квалифицировано как дарение, запрещенное между коммерческими организациями, или привести к негативным налоговым последствиям)

3

Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года, **если он не мог использовать имущество** в связи с решением органа государственной власти субъекта РФ о введении режима повышенной готовности или ЧС в связи с COVID-19 ([см. п. 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ](#)).

Условия (в т.ч. конкретный размер и срок действия) такого уменьшения арендной платы подлежат определению сторонами по их взаимному соглашению.

Необходимо оценить, действительно ли арендатор не имел возможности использовать помещения **именно в силу применения к нему ограничений**, установленных решением о введении режима повышенной готовности или ЧС.

**ВАЖНО!** Президиум ВС РФ указал, что:

- арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила невозможность использования имущества, а не с даты заключения дополнительного соглашения;
- должна наступить не просто невозможность использования имущества, а «*по изначально согласованному назначению*».

(подробнее см. [вопрос 5 Обзора Президиума ВС РФ от 30.04.2020](#) и [Алерт Dentons](#))



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



## Является ли ситуация с COVID-19 основанием не платить коммунальные платежи?

**НЕТ**

«Арендные каникулы» непосредственно не распространяются на коммунальные платежи,

**НО**



До 1 января 2021 года Правительство РФ вправе устанавливать особенности взыскания неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и/или не полностью исполненное юридическими лицами обязательство по оплате услуг, предоставляемых на основании договоров о газоснабжении, электроэнергетике, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении.



На сегодняшний день Правительством РФ приостановлено только действие Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 в части права исполнителей коммунальных услуг требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) с **собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов.**

[См. Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 424](#)



# Преференции для арендодателей



## Федеральный уровень

Отсрочка по налогу на имущество организаций, земельному налогу и авансовым платежам по ним, налогу на имущество физических лиц, срок уплаты которых наступил в период с 01.01.2020 до 31.12.2020

**ДЛЯ** организаций с кодом ОКВЭД 68.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом», включенных в перечень налогоплательщиков, предоставивших отсрочку арендаторам (торговый объект недвижимости, ВРИ объекта или участка для размещения торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания)

**ПРИ УСЛОВИИ** предоставления арендаторам отсрочки

([см. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2020 № 699](#)).

Проверить по ИНН меры налоговой поддержки, которые полагаются компании: [Telegram-канал @covid\\_tax\\_bot](#) (необходимо иметь установленное приложение Telegram)



## Москва

Меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю, продление срока уплаты авансовых платежей по налогу на имущество организаций и земельному налогу, отсрочка арендной платы за II квартал 2020 года за землю до 31.12.2020

**ДЛЯ** собственников зданий и помещений для размещения торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, гостиниц

**ЕСЛИ** объект сдан в аренду, поддержка предоставляется при условии снижения арендной платы

([см. п. 5 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП](#)).



## Санкт-Петербург

Уменьшение суммы налога на имущество организаций за 2020 год в объеме 50% суммы, начисленной за II квартал 2020 года в отношении объекта, переданного в аренду

**ДЛЯ** организаций с основным кодом ОКВЭД 68.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»

**ПРИ УСЛОВИИ**, что объект сдан в аренду до 13.03.2020 более чем на 12 месяцев; арендатор – субъект МСП из перечня наиболее пострадавших отраслей; арендная плата снижена не менее чем на 50% и не менее чем на 3 месяца; площадь объекта – не менее 1000 кв.м.; заработная плата работников арендодателя равна или превышает МРОТ

([см. ст. 1 Закона Санкт-Петербурга от 29.07.2020 N 377-90 О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга о налогах и сборах](#))



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# Продление договоров аренды госимущества

**Если Вы арендуете государственное (муниципальное) недвижимое имущество, то можете продлить договор аренды на следующих условиях (они должны соблюдаться одновременно)**



## При аренде земельных участков (ЗУ)

- 1) договор аренды заключен до принятия в регионе решения о введении режима повышенной готовности или ЧС;
- 2) на дату обращения арендатора:
  - не истек срок действия договора аренды;
  - арендодатель не заявил в суд о расторжении договора аренды;
  - отсутствуют неустраненные нарушения законодательства при использовании участка по данным Росреестра (например, использование участка не по целевому назначению).

### **ВАЖНО!**

- Продление договора в этом случае не требует проведения торгов и не зависит от (1) оснований заключения данного договора, (2) наличия или отсутствия задолженности по арендной плате.
- Срок продления: на усмотрение арендатора в пределах срока действия договора аренды, но в любом случае не больше чем 3 года (если срок действия договора >3 лет).
- Соответствующее требование арендатор вправе направить до 01.03.2021.
- ДС о продлении договора аренды ЗУ должно быть заключено в течение 5 рабочих дней с даты обращения арендатора.



## При аренде иного государственного (муниципального) недвижимого имущества (за исключением ЗУ)

- 1) договор заключен по результатам торгов;
- 2) договор заключен до принятия в регионе решения о введении режима повышенной готовности или ЧС;
- 3) арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности до принятия такого решения.

### **ВАЖНО!**

- Заключение ДС осуществляется (1) без проведения торгов, (2) без оценки рыночной стоимости объекта аренды, и (3) независимо от срока истечения договора аренды (полагаем, речь идет о договорах аренды, срок действия, которых не истек на дату обращения арендатора за продлением).
- Срок продления: до 1 года.

**[См. п. 4 ст. 23 Закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ](#)**



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



# УРОКИ COVID-19: о чем договориться сторонам

## COVID-19 ДЛЯ БИЗНЕСА - ЭТО

- Непредвиденная ситуация
- Новые законы принимались в спешке
- Нет или очень мало судебной практики
- Ограничения могут повториться



**Финансовые риски для обеих сторон не только сейчас, но и в будущем**

## Что можно сделать?

**Договориться о том, что делать сейчас и в будущем в подобных случаях**



Документировать все изменения посредством заключения дополнительных соглашений к договору аренды.



Максимально четко и подробно зафиксировать не только изменения в связи с COVID-19 (уменьшение арендной платы, отсрочка и т.д.), но и все текущие обязательства и порядок их исполнения.



Зафиксировать, что стороны знакомы с новым законодательством, например, с п.п. 1-4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98 и иными актами, и что достигнутые договоренности наиболее эффективны и экономически выгодны для сторон.



Подготовиться к возможному повторению ситуации: пересмотреть (обновить) условия договора о форс-мажоре, о возможности и сроках отказа сторон от договора, о порядке изменения условий договора и ведения переговоров, и т.д.



**НЕ ЗАБЫТЬ ПРОВЕРИТЬ**, потребует ли внесение изменений в договор аренды:

- изменения каких-либо иных договоров или соглашений каждой из сторон;
- получение предварительных согласий третьих лиц (например, согласия банка – кредитора арендодателя) и оформление корпоративных одобрений сторон.



[В главное меню](#)

[Есть вопрос?](#)

大成 DENTONS



# УРОКИ COVID-19: что включить в новый договор аренды или изменить в старом



## Развернутая цель использования помещения

Это поможет избежать неопределенности и споров при принятии решений, связанных с ограничением деятельности арендатора (например, снижение арендной платы).



## Подробный порядок ведения переговоров

Четко указать случаи, когда стороны должны вступить в переговоры (например, при наступлении форс-мажора, необходимости изменить договор, досудебном порядке урегулирования споров) и действия сторон на стадии переговоров – это сделает процесс переговоров более регламентированным и эффективным.



## Электронная корреспонденция

Надежность обычной почты в условиях пандемии еще более сомнительна, чем обычно. В договоре рекомендуется указать адреса электронной почты сторон и порядок получения юридически значимых сообщений по электронной почте.



## Коммунальные расходы – отдельно

Если коммунальные платежи включены в арендную плату, это может привести к спорам о размере арендной платы, которую нужно уплатить (например, по закону отсрочка не предоставляется для коммунальных платежей). Рекомендуется выделить их как отдельный вид платежей по договору.



## Подробное описание форс-мажора и его последствий

В договоре рекомендуется более подробно и четко определить:

- что считать форс-мажором (например, риски, связанные с пандемией);
- какие последствия форс-мажор влечет для договорных отношений (например, добросовестные переговоры в течение определенного периода времени и отказ от договора в случае не достижения согласия)

*! Напомним, что по закону форс-мажор может освободить только от ответственности за просрочку исполнения обязательства, но не от самого обязательства*



В главное меню

Есть вопрос?

大成 DENTONS



## Есть вопросы? Позвоните или напишите нам



### Карина Чичканова

Партнер, руководитель российской практики в области инфраструктуры и Санкт-Петербургской практики в области недвижимости и строительства

Т: +7 921 938 48 56

[karina.chichkanova@dentons.com](mailto:karina.chichkanova@dentons.com)



### Мария Оболенская

Юрист Санкт-Петербургской практики в области недвижимости и строительства

Т +7 905 266 07 85

[maria.obolenskaya@dentons.com](mailto:maria.obolenskaya@dentons.com)



### Олег Ловцов

Советник, руководитель Санкт-Петербургского департамента слияний и поглощений в сфере недвижимости

Т: +7 921 963 07 49

[oleg.lovtsov@dentons.com](mailto:oleg.lovtsov@dentons.com)

Dentons – крупнейшая в мире юридическая фирма\*, предоставляющая полный спектр юридических услуг. Dentons входит в число лидеров рейтинга ведущих юридических брендов мира, составленного Acritas, получила награду BTI Client Service 30 Award. Фирма получила высокую оценку деловых и юридических изданий за инновации, включая создание Nextlaw Enterprise, стопроцентной дочерней компании Dentons, состоящей из нескольких профильных подразделений, специализирующихся в области инноваций, консалтинга и технологий. Dentons предоставляет юридические услуги российским и иностранным компаниям, банкам и другим финансовым институтам, фондам прямых инвестиций, государственным предприятиям и некоммерческим организациям. [www.dentons.com](http://www.dentons.com)

\* The American Lawyer 2019 – Рейтинг 100 международных юридических фирм по количеству юристов (Global 100).



[В главное меню](#)

大成 DENTONS