

Аренда в 2020 году. Новые правила

Апрель 2020

Вчера, 1 апреля 2020 года, был принят Федеральный закон № 98 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Поправки, внесенные данным законом, в числе прочего, устанавливают новые правила в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных **до принятия в 2020 году решения органа государственной власти субъекта РФ** о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ (**не Указа Президента РФ от 25.03.2020 № 206**).

Закон явно писался в спешке, поэтому мы не оцениваем юридическую технику изложения воли законодателя. Мы перечисляем его основные положения и даем к ним комментарии (толкование), не претендуя на исключительность:

1. Арендатору предоставлено право требовать отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году.

Арендодатель обязан заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды в течение 30 дней со дня обращения арендатора.

ВАЖНО: Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством РФ.

Комментарий Dentons: Арендаторам не стоит спешить с таким требованием к арендодателю. Полагаем, что арендодатели повременят с подписанием дополнительного соглашения до принятия соответствующего акта Правительством РФ. Исходя из логики последних актов Правительства РФ, вероятнее всего отсрочка будет касаться не всех арендных платежей и не всех арендаторов.

2. Арендатору предоставлено право требовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

Комментарии Dentons: (1) Данный пункт предполагает необходимость переговоров между сторонами в том числе, относительно порядка уменьшения размера арендной платы. Однако никаких критериев для определения такого размера закон не устанавливает, и практике, в том числе, судебной, еще предстоит ответить на этот вопрос. (2) Мы также предполагаем, что для реализации данного права арендатору потребуется доказать причинно-следственную связь между принятием соответствующего решения органом государственной власти субъекта РФ и невозможностью пользования конкретным арендованным имуществом. В некоторых случаях это будет сделать легко, в других вызовет споры и необходимость обращаться в суд. (3) Очевидно, что уменьшение арендной платы должно касаться не всех арендных платежей с 1 января 2020 года, а только за тот период, в отношении которого будет доказана невозможность использования арендованного имущества.

3. По соглашению сторон размер арендной платы по договору аренды может быть изменен в любых иных случаях (не обязательно связанных с невозможностью использования арендованного имущества).

ВАЖНО: Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

Комментарии Dentons: (1) Это – самый неясный пункт. Право сторон на изменение любых положений договора аренды, в том числе, касающихся размера арендной платы, и так очевидно следует из общих и специальных норм ГК РФ об аренде. Скорее всего, данный пункт предусмотрен для тех договоров аренды, изменение арендной платы по которым по соглашению сторон по общему правилу неправомерно,

например, для договоров аренды государственного имущества, заключенных по результатам проведения торгов.

(2) При буквальном толковании данного пункта не исключается возможность изменения арендной платы и до принятия в 2020 году соответствующего решения органом государственной власти субъекта РФ, например, с 01 января 2020 года. Главное, чтобы договор аренды был заключен до издания такого решения.

(3) Неясно, что означает «в течение 2020 года» – соглашение сторон об изменении размера арендной платы должно быть заключено в любое время в течение 2020 года или арендная плата меняется только за (любой) период 2020 года?

4. Отсрочек и снижений платежей за коммунальные услуги не предусмотрено – они уплачиваются (если такие услуги продолжают предоставляться) в обычном порядке.

Как видно, перечисленные поправки, прежде всего, защищают интересы арендаторов. Ожидаем также принятия на федеральном или региональном уровне законов, которые будут направлены на поддержку ничуть не менее пострадавших сегодня арендодателей, в том числе, коммерческих объектов, как это уже делается в Москве.

Глобальный хаб Dentons COVID-19 *



- Глобальный трекер трудового законодательства в связи с COVID-19
- Обзоры различных юрисдикций
- Полезные ссылки
- Информация о COVID-19 и его влиянии на глобальную экономику и право
- 70+ статей по теме COVID-19

Проект «Радио Dentons Санкт-Петербург»**



Периодические обзоры и аудио-подкасты на актуальные темы, такие как:

- Принятие решений без совместного физического присутствия участников на годовых собраниях – что нужно учесть?
- Форс-мажор: защита или риски?
- Как защитить свои персональные данные?
- Удаленная работа – не приговор для бизнеса.
- Собственники недвижимости и банки: реалии и прогнозы. Самоизоляция и дистанцирование друг от друга не помогут.

* <https://www.dentons.com/en/issues-and-opportunities/covid-19-coronavirus-hub>

**<https://www.dentons.com/ru/insights/alerts/2020/march/17/project-radio-dentons-st-petersburg>

Контакты

Карина Чичканова

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



T: +7 812 325 84 44

E: karina.chichkanova@dentons.com

Мария Оболенская

Юрист российской практики в области недвижимости и строительства, Dentons



T: +7 812 325 84 44

E: maria.obolenskaya@dentons.com

© 2020 Dentons. Dentons – международная юридическая фирма, предоставляющая услуги по всему миру. Данное сообщение может содержать конфиденциальную информацию, не подлежащую разглашению без специального согласия. Если Вы не являетесь адресатом данного сообщения, пожалуйста, незамедлительно сообщите нам об этом и удалите сообщение из своей системы – его раскрытие, копирование, распространение или использование запрещено.

ООО «Дентонс Юроп». Более подробная информация представлена в разделе «Правовая информация» на сайте [dentons.com](https://www.dentons.com).