

Аренда в 2020 году. Новые правила

Апрель 2020

Вчера 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 для 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**).

Мы не оцениваем юридическую технику изложения данных положений закона. Закон явно писался в спешке. Излагаем его основные положения и даем наши комментарии (толкование), не претендуя на исключительность:

1. Право арендатора потребовать 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: Вряд ли арендатором стоит спешить с требованием к арендодателю об отсрочке. Полагаем, что арендодатели повременят с подписанием дополнительного соглашения до принятия соответствующего акта Правительства РФ. Исходя из логики последних актов Правительства РФ, вероятнее всего отсрочка будет касаться не всех арендных платежей и не всех арендаторов.

2. Право арендатора потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества в связи с принятием решения органа государственной власти субъекта РФ о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

Комментарий Dentons: (1) Данный пункт предполагает необходимость переговоров между сторонами в том числе, по размеру уменьшения арендной платы. Никаких критериев по размеру уменьшения закон не устанавливает; практике, в том числе, судебной, еще придется ответить на этот вопрос. (2) Мы также предполагаем, что для реализации данного права арендатору потребуется доказать причинно-следственную связь между принятием соответствующего решения органа государственной власти субъекта РФ и невозможностью пользования конкретным арендованным имуществом. В определенных случаях это будет очевидно, в других случаях 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 - за период доказанной невозможности использования.

3. Закон также предоставляет сторонам право изменять по соглашению сторон размер арендной платы по договору аренды в любых иных случаях (не обязательно связанных с невозможностью использования).

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

Комментарий Dentons: (1) Это – самый неясный пункт комментируемых норм. Право сторон на изменение любых положений договора аренды, в том числе, в отношении размера арендной платы итак очевидно следует из общих и специальных норм ГК РФ об аренде. Скорее всего, данный пункт написан для тех договоров аренды, изменение арендной платы по которым по соглашению сторон по общему правилу неправомерно, например, договоры аренды государственного имущества, заключенные на торгах.

(2) Из буквального толкования данного пункта не исключается возможность изменения арендной платы и до принятия в 2020 году соответствующего решения органа государственной власти субъекта РФ,

например, с 01 января 2020 года. Главное, чтобы договор аренды был заключен до издания такого решения.

(3) Не ясно, к чему относится срок «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 закон не предусматривает – 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 региональных уровнях законов, которые будут направлены на поддержку ничуть не меньше 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