

# Второй обзор Президиума ВС РФ по вопросам применения законодательства в связи с COVID-19.

## Позиции по аренде

Май 2020

30 апреля вышел новый обзор Президиума Верховного Суда РФ по вопросам применения законодательства в связи с COVID-19 («Обзор»)<sup>1</sup>. В данном документе Президиум ВС РФ уточняет свою ранее высказанную позицию и дает новые разъяснения по вопросам применения гражданского, уголовного, уголовно-процессуального законодательства, законодательства о банкротстве и об административных правонарушениях.

Разъяснения по четырем вопросам в Обзоре посвящены новым положениям об аренде, предусмотренным Законом № 98 («Закон»)<sup>2</sup> и требованиями к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утв. Постановлением Правительства РФ № 439 («Требования»)<sup>3</sup>.

Часть разъяснений касается вполне очевидных вещей (например, что **положения Закона об отсрочке и уменьшении арендной платы применяются и к ситуациям, когда в аренду передана часть недвижимой вещи**), а некоторые стали довольно неожиданными.

### Отсрочка арендной платы

Из приведенных в Обзоре разъяснений по отсрочке можно условно выделить пять позиций. Разберемся с ними по порядку.

**Обязательства сторон в части предоставления отсрочки уплаты арендной платы считаются измененными с даты введения режима повышенной готовности, а не с даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды (вопрос 3 Обзора).**

<sup>1</sup> Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 апреля 2020 г.).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Президиум ВС РФ подтвердил, что отсрочка уплаты арендной платы предоставляется с даты введения режима повышенной готовности, независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды, что и так прямо следовало из п.п. 3 и 4 Требований.

Отметим, что Президиум ВС РФ также указал на обратную силу судебных решений о понуждении арендодателя к заключению таких дополнительных соглашений. По общему правилу, в случае понуждения стороны к заключению договора в судебном порядке, такой договор считается заключенным с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда (п. 4 ст. 445 ГК РФ).

Так как режим повышенной готовности в большинстве регионов был введен до выхода Закона и Требований, стороны договора аренды могут оказаться в ситуации, когда (до заключения дополнительного соглашения) арендатор внес арендную плату в полном объеме за месяц (иной период), хотя он вправе и намерен воспользоваться отсрочкой. Должен ли арендодатель возратить полученные суммы? На этот важный практический вопрос Президиум ВС РФ не дал ответа. На наш взгляд, обязанность арендодателя возратить полученные суммы неочевидна. Полагаем, что в этом случае (если арендатор действительно имеет право на отсрочку) сторонам при заключении дополнительного соглашения об отсрочке следует определить судьбу переплаченной части арендной платы.

**Стороны договора аренды могут предусмотреть в дополнительном соглашении и более ранний момент предоставления арендатору отсрочки**

Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».

уплаты арендной платы с учетом запрета ухудшения положения арендатора по сравнению с условиями, предусмотренными Требованиями (вопрос 3 Обзора).

Президиум ВС РФ дает свой комментарий только в отношении более раннего **начала отсрочки уплаты арендной платы**, тогда как Требованиями предусмотрено больше «простора» для действий сторон: они могут договориться «об иных **условиях** предоставления отсрочки» (то есть не только о сроке начала применения такой отсрочки). Важно, что такие «иные условия» не должны быть для арендатора хуже условий, установленных в Требованиях. Мы рекомендуем прямо указывать об этом в дополнительных соглашениях со ссылками на Закон и Требования.

**Отсрочка считается предоставленной автоматически** (то есть арендодатель считается предоставившим отсрочку и без заключения дополнительного соглашения), если

- арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды (то есть «по факту» применил отсрочку), а арендодатель (который знал или не мог не знать о том, что деятельность арендатора относится к наиболее пострадавшим от коронавируса отраслям экономики)<sup>4</sup> (1) не проинформировал арендатора о праве на отсрочку или (2) не выдвинул никаких возражений против применения отсрочки на условиях п. 3 Требований;
- арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена (независимо от факта внесения или невнесения арендной платы арендатором) (вопрос 3 Обзора).

Возможность автоматической отсрочки прямо из Закона и Требований не вытекает. В них четко указано, что условия отсрочки применяются к **дополнительным соглашениям, которые должны быть заключены по обращению арендатора (п. 1 ст. 19 Закона и п. 4 Требований)**.

Президиум ВС РФ при толковании указанных положений Закона и Требований, скорее всего,

исходил из того, что арендаторы являются более слабой стороной договора и должны быть защищены от заведомо недобросовестного поведения арендодателя (ст. 10 ГК РФ).

В свете разъяснений Президиума ВС РФ мы рекомендуем арендодателям быть предельно внимательными как в случаях обращения арендатора за предоставлением отсрочки, так и в случаях отсутствия соответствующего заявления от арендатора, но при наличии факта невнесения им арендной платы или ее внесения в меньшем размере.

В частности, арендодателю следует незамедлительно реагировать на то, что арендатор не внес в срок арендную плату или внес ее в меньшем размере, и, при наличии аргументов, письменно возражать против такого поведения.

**Для получения отсрочки достаточно того факта, что деятельность арендатора входит в перечень наиболее пострадавших от коронавируса отраслей экономики (утв. Постановлением Правительства РФ № 434) (вопрос 4 Обзора).**

Напомним, что первоначально Постановление Правительства РФ № 434<sup>5</sup> («**Постановление № 434**») было направлено на предоставление льгот субъектам малого и среднего предпринимательства, заключившим кредитные договоры. Впоследствии в Постановление № 434 были внесены изменения, расширяющие сферу его применения. Президиум ВС РФ в Обзоре подтверждает возможность применения Постановления № 434 к арендным отношениям.

Кроме того, Президиум ВС РФ подтверждает (и это также следовало из Закона и Требований), что отсрочка предоставляется на основании факта включения деятельности арендатора в перечень наиболее пострадавших отраслей и для получения отсрочки не требуется доказывать невозможность использования имущества по назначению.

**Суд может отказать в защите права арендатора на отсрочку, если арендодатель докажет, что конкретный арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в связи с COVID-19, и его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (вопрос 4 Обзора).**

Президиум ВС РФ дал арендодателю дополнительную возможность (вернее «призрачную

<sup>4</sup> Нам представляется, что в подавляющем количестве случаев суды будут признавать, что арендодатель не мог не знать о том, что деятельность арендатора относится к наиболее пострадавшим отраслям экономики. Это несложно проверить по спискам, приведенным в Постановлении Правительства РФ № 434 (см. вопрос 4 Обзора), и кодам ОКВЭД 2 арендатора (по выпискам из ЕГРЮЛ).

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции».

надежду») защититься от применения отсрочки даже в том случае, если деятельность арендатора попала в перечень наиболее пострадавших отраслей (утв. Постановлением № 434). Для этого арендодатель должен доказать, что арендатор фактически не пострадал и не пострадает в ситуации распространения коронавирусной инфекции, а также недобросовестность арендатора.

Здесь хочется обратить внимание на несколько моментов.

**Во-первых**, возложение на арендодателя бремени доказывания того, что арендатор не «пострадал» / не «пострадает в будущем», существенно затрудняет возможности защиты арендодателя. Как правило, по условиям договора аренды арендодатель не имеет права вмешиваться в операционную или финансовую деятельность арендатора и требовать от него предоставления каких-либо документов, обоснований или подтверждений. Арендодатель может быть допущен к финансовой или бухгалтерской отчетности арендатора только в редких случаях, например, если арендная плата исчисляется в форме процента от оборота. В публичном доступе возможности получения финансовой и иной отчетности арендатора также ограничены. Непонятно также, как определять и как измерять степень «страданий» арендатора, тем более, что помимо последствий коронавирусной инфекции, такие «страдания» могут быть вызваны иными факторами, такими как падение цен на нефть, внутренняя инфляция, обычный сезонный спад и т.п.

**Во-вторых**, арендодатель также должен доказать, что «требования арендатора являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам)».

Из буквального толкования вышеприведенного разъяснения следует, что суд может отказать в защите принадлежащего арендатору права только при соблюдении **одновременно** всех изложенных условий (поскольку они соединены союзом «и»): (1) арендатор не пострадал (и очевидно не пострадает) в условиях ограничений; (2) арендатор ведет себя недобросовестно.

Иными словами, арендодатель может защититься от требований арендатора об отсрочке только в том случае, если арендатор и не пострадал, и ведет себя недобросовестно.

Нам представляется, что с учетом указанных выше разъяснений только в очень редких и очевидных случаях арендодатель сможет эффективно избежать отсрочки, если деятельность арендатора включена в перечень наиболее пострадавших отраслей (утв. Постановлением № 434).

Мы также обратили внимание на формулировку «отказ в защите принадлежащего арендатору права полностью или частично». То есть изначально осящаемый вопрос касался исключительно права арендатора на отсрочку уплаты арендной платы, но при этом в обсуждаемой части ответа ВС РФ не использует выражение «суд вправе отказать в предоставлении отсрочки», а использует более широкое выражение «отказ в защите принадлежащего арендатору права». Следовательно, мы не исключаем, что изложенная выше логика, в частности, касающаяся недобросовестного поведения арендатора, может быть применена не только относительно отсрочки арендной платы, но и относительно права арендатора на ее снижение (п. 3 ст. 19 Закона).

## Уменьшение арендной платы

[Арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы \(вопрос 5 Обзора\).](#)

По данному вопросу актуальны наши комментарии, данные выше относительно отсрочки уплаты арендной платы, с той оговоркой, что момент возникновения права на уменьшение арендной платы возникает **с момента невозможности использования имущества по изначально согласованному назначению**, а не с момента введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. В любом случае предполагается, что невозможность использования имущества может возникнуть только после даты введения соответствующего режима субъектами РФ.

Полагаем также, что бремя доказывания в части момента наступления для арендатора невозможности использования имущества лежит на арендаторе. Мы рекомендуем арендатору вместе с требованием об уменьшении арендной платы предоставлять обоснование момента, с которого наступила невозможность использования

имущества. В определенных случаях для этого, как нам представляется, может быть достаточно ссылка на дату вступления в силу нормативных правовых актов, устанавливающих ограничения или запрет на деятельность арендатора.

Кроме того, необходимо обратить внимание на важное уточнение, сделанное в Обзоре. Президиум ВС РФ указывает, что для возникновения у арендатора права на уменьшение арендной платы, должна наступить невозможность использования имущества **«по изначально согласованному назначению»**. В Законе и Требованиях такой формулировки не содержится, а говорится просто о невозможности использования имущества.

К сожалению, Президиум ВС РФ не привел обоснований (причин) для такого уточнения. Ни в законодательстве, ни на практике термина «исначально согласованное назначение» мы не встречали. Возможно, речь идет о «разрешенном использовании», согласованном сторонами в действующей редакции договора. Возникает вопрос: вправе ли арендатор требовать уменьшения арендной платы, если он продолжает использовать арендуемые помещения, но с «иным назначением» – иным видом деятельности / работ / услуг, иной выпускаемой продукцией и т.п.? Надеемся, что в таких случаях суды будут рассматривать требования арендатора об уменьшении арендной платы как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) и отказывать в защите.

Уточнения Президиума ВС РФ не добавили ясности и в вопросе «частичного» использования арендатором арендуемых помещений. Например, в аренду сдано помещение под ресторан, арендатор продолжает использовать только кухню для приготовления пищи и организации доставки, при этом остальная часть помещения (зал для посетителей) использована быть не может. В таком случае, исходя из буквального толкования Закона и Условий, нет оснований для снижения арендной платы (нет «полной» невозможности использования), а с учетом уточнений Президиума ВС РФ – основания могут быть.

Все указанные выше нюансы и аргументы должны быть тщательно рассмотрены сторонами в каждом конкретном случае при обращении арендатора с требованием о снижении арендной платы и подробно зафиксированы в дополнительном

соглашении или протоколе о результатах переговоров сторон.

**Если арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы, арендная плата подлежит взысканию с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации (вопрос 5 Обзора).**

С момента принятия Закона и Требований ключевым и одновременно с этим неясным был вопрос: на какой размер следует снижать арендную плату в случае, если арендатор имеет на это право на основании ч. 3 ст. 19 Закона (невозможность использования имущества)?

Президиум ВС РФ «разъяснил», что размер сниженной арендной платы должен определяться с учетом размера, на который **обычно** снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

Парадокс заключается в том, что для выработки практики снижения размера арендной платы требуется время, а снижать ее нужно уже сейчас, и ранее аналогичных обстоятельств – невозможности использования имущества в связи с пандемией – не было, соответственно, вопрос о том, на сколько необходимо снижать арендную плату, остается неясным.

Полагаем, что сторонам договора аренды гораздо выгоднее стремиться достичь консенсуса в вопросе размера снижения арендной платы. В противном случае им придется отдать решение этого вопроса на усмотрение суда, который может не в полной мере понимать баланс интересов сторон в конкретном договоре.

\*\*\*

*Обзоры Президиума ВС РФ не носят нормативного характера (ст. 11 ГПК РФ; ст. 13 АПК РФ), и Россия не относится к странам прецедентного права. Вместе с тем на практике нижестоящие суды, как правило, при разрешении споров руководствуются указаниями и позицией ВС РФ. Многие фискальные органы также зачастую апеллируют к судебной практике / толкованию судов. Соответственно, сторонам важно учитывать «разъяснения» высших судебных органов, внимательно применяя их к конкретной ситуации / договору аренды.*

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



### Маргарита Духова

Юрист российской практики в области недвижимости и строительства, Dentons

T: +7 812 325 84 44

E: [margarita.dukhova@dentons.com](mailto:margarita.dukhova@dentons.com)



### Анна Савкунова

Юрист российской практики в области недвижимости и строительства, Dentons

T: +7 812 325 84 44

E: [anna.savkunova@dentons.com](mailto:anna.savkunova@dentons.com)



### Ирина Сацук

Помощник юриста российской практики в области недвижимости и строительства, Dentons

T: +7 812 325 84 44

E: [irina.satsuk@dentons.com](mailto:irina.satsuk@dentons.com)

