01 апреля 2020 принят Федеральный закон №98-ФЗ о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций («Закон»).

Статья 19 Закона вводит дополнительное регулирование арендные правоотношения в условиях ограничительных мер, принимаемых в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции.

**В соответствии с частью 1 статьи 19 Закона Арендодатель обязан в течение 30 дней с момента обращения Арендатора заключить с ним дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году**. Требования к условиям предоставления и срокам такой отсрочки были установлены [Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 №439](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202004060005) (Постановление).

Отсрочка уплаты арендных платежей должна быть предоставлена при соблюдении следующих условий:

а) договор аренды был заключен до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации органом власти этого субъекта РФ

б) арендатором по договору является организация и индивидуальный предприниматель, деятельность которых относится к отраслям экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции.

*Какие именно отрасли имеются в виду, в данном Постановлении не уточняется. Полагаем, что по аналогии может быть применим перечень наиболее пострадавших отраслей экономики, который был утвержден* [*Постановлением Правительства от 3 апреля 2020 г. № 434*](http://static.government.ru/media/files/CGHHI9UNm6PFNfn2X2rdgVW9fo757i7A.pdf) *для предоставления заемщикам «кредитных каникул» (данный перечень ранее был опубликован на нашем* [*сайте*](http://alerts.kspartners.law/2020/04/07/perechen-otrasley-ekonomiki/)*)*. ***Принимая во внимание тот факт, что перечень пострадавших отраслей экономики может быть пересмотрен в сторону его расширения, рекомендуем не ограничиваться в своих действиях, направленных на использование преференций, которые дает государство, даже если ваша отрасль в настоящий момент в указанном перечне отсутствует.***

Согласно п. 3 Постановления №439 отсрочка предоставляется на следующих условиях:

а) период начисления арендных платежей, по оплате которых предоставляется отсрочка: с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации – до 01.10.2020.

*При этом если режим будет снят ранее указанной даты, то начиная с даты снятия до 01.10.2020 отсрочка предоставляется лишь в отношении 50% от арендной платы за такой период;*

б) отсрочка не предоставляется на платежи за коммунальные услугу и расходы на содержание помещения, кроме случаев, когда сам арендодатель освобождается от уплаты таких услуг/расходов в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

*Остается открытым вопрос, как применять данное условие в ситуации, когда коммунальные и эксплуатационные платежи не выделены в договоре в отдельную составляющую арендной платы, а просто указано, что они включены в стоимость аренды. Полагаем, что целью данного условия является распределение между арендатором и арендодателем бремени негативных последствий действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, в связи с чем арендодатель будет вправе расчетным методом определить размер коммунальных и эксплуатационных расходов, в отношении которых отсрочка не должна предоставляться.*

в) порядок расчета платежей и периодичность погашения задолженности:

- период погашения: не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023,

- периодичность: не чаще 1 раза в месяц,

- размер платежа: равными платежами, не более 50% ежемесячной арендной платы по договору

г) запрещено применение штрафов, процентов и иных санкций за несоблюдение арендатором сроков внесения арендных платежей, а также установление дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки;

д) допускается снижение по соглашению сторон размера арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка.

В соответствии с пунктом 4 Постановления указанные выше условия применяются к дополнительным соглашениям сторон об отсрочке независимо от даты их заключения. При этом согласно п. 6 Постановления стороны могут установить в соглашении иные условия предоставления отсрочки, если это не приводит к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных в самом Постановлении.

**В части 2 статьи 19 Закона закрепляется возможность изменения размера арендной платы по договорам аренды недвижимости, заключенным до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.**

Данная норма не является императивной и не содержит положений, прямо обязывающих Арендодателя снизить арендную плату по договору.

Однако полагаем, что она может применяться в совокупности со ст. 451 ГК РФ, предоставляющей стороне договора право требования его изменения в связи с существенным изменением обстоятельств, о чем мы уже писали ранее [(«Об исполнении, изменении и прекращении обязательств в связи с распространением коронавируса 2019-nCoV»](http://alerts.kspartners.law/2020/03/27/ob-ispolnenii-izmenenii-i-prekrashhenii-obyazatelstv-v-svyazi-s-rasprostraneniem-koronavirusa-2019-ncov-2/))

**Часть 3 статьи 19 Закона предоставляет Арендатору право при определенных условиях требовать от Арендодателя уменьшения арендной платы за период 2020 года.**

Такое право возникает в случае невозможности использования арендованного имущества в связи с принятием органом власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Под действие данной нормы могут подпадать объекты (например, розничные магазины), чья работа приостановлена в соответствии с актами органов власти субъектов РФ (например, пункт 3.2.2 Указа Мэра Москвы №12-УМ от 05.03.2020).

При этом стоит отметить, что норма предусматривает именно уменьшение размера арендной платы, а не отмену обязательства арендатора по ее уплате. Порядок расчета и пределы уменьшения арендных платежей законодателем также не установлены.

**Стоит отметить, что ст. 19 ФЗ не ограничивает применение одновременно нескольких предусмотренных ею норм, поэтому считаем, что к Арендодателю можно предъявить как требование об отсрочке, так и требование об уменьшении размера арендной платы*.***

**Что необходимо сделать арендатору с целью применения указанных норм и управления юридическими рисками?**

Направить Арендодателю уведомление, в котором рекомендуется указать следующие существенные для исполнения договорных обязательств обстоятельства и требования:

* сведения о принятии в субъекте РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации;
* требование о предоставлении отсрочки оплаты арендных платежей в соответствии с Постановлением №439 с указанием предлагаемого вами расчета платежей и периодичности погашения задолженности;
* предложение о снижении размера арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка (с приведением расчета такого предложения);
* сведения о недопустимости применения штрафов, процентов и иных санкций, а также установления дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки (основание - Постановление № 439);
* срок, в течение которого вы ожидаете ответ от арендодателя, по существу, вашего обращения (например – 5 рабочих дней с момента получения уведомления);

К уведомлению рекомендуем приложить проект дополнительного соглашения о предоставлении отсрочки оплаты и (или) уменьшении арендных платежей. Условия такого соглашения должны соответствовать требованиям, предусмотренным Постановлением (**при наличии спора, вам будет проще доказать в суде правомерность своих действий**).

**Уведомление можно отправить всеми доступными способами одновременно:**

* почтой с описью вложения / уведомлением о вручении;
* электронным письмом на почту, которую арендодатель использует для переписки по вопросам, связанным с исполнением договора (текст электронного письма должен полностью дублировать содержание прилагаемого к этому письму документа (сканированной версии, подписанной с вашей стороны), электронное письмо следует направлять с включенным уведомлением о доставке и прочтении);
* нарочно с подписью уполномоченного представителя получателя (арендодателя).

Имея качественно подготовленное уведомление со всеми необходимыми сведениями и требованиями, у вас будет больше точек опоры в последующих переговорах с контрагентом, а также в доказывании правомерности вашей позиции в судебном порядке.