

Способы снижения арендной платы в связи с карантином

Текущая ситуация позволяет многим арендаторам добиться снижения ставок арендных платежей либо отсрочки их уплаты. Для этой цели всех арендаторов можно разбить на следующие группы

1. Некоторые категории арендаторов государственного имущества

Данная категория арендаторов — самая «удачливая», поскольку государство предоставляет арендаторам льготы в заявительном порядке, как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов.

Пример:

Федеральный уровень

Правительство распорядилось, чтобы Росимущество освободило от арендной платы арендаторов из числа субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих определенные виды деятельности.¹

Уровень субъекта (г. Москва)

Правительство Москвы обязалось освободить от уплаты арендной платы арендаторов, осуществляющих определенные Правительством Москвы виды деятельности.²

ВАРИАНТЫ ПОВЕДЕНИЯ:

Достаточно обратиться в Росимущество для получения федеральных мер поддержки или в соответствующий орган субъекта для региональных мер (Департамент городского имущества для г. Москвы), предоставив документы, подтверждающие основания получения помощи.

2. Арендаторы из списка наиболее пострадавших отраслей

Такие арендаторы могут требовать у арендодателя снижение арендной платы за период невозможности использования, а также отсрочку карантинных платежей.

ВАРИАНТЫ ПОВЕДЕНИЯ:

2.1 Переговоры

Первый шаг в любой ситуации — направить арендодателю обоснованное предложение о снижении ставки аренды/отсрочке платежа и провести переговоры. Если переговоры успешны, то подписать дополнительное соглашение об уменьшении арендной платы и об отсрочке. При этом, с учетом позиции ВС РФ, отсрочка будет считаться предоставленной автоматически, даже если арендодатель уклоняется от заключения дополнительного соглашения.

¹ Виды деятельности в сфере авиаперевозок, аэропортовой деятельности, автоперевозок, культуры, организации досуга и развлечений, физкультурно-оздоровительной деятельности и спорта, туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма, гостиничного бизнеса, общественного питания, организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений, организации конференций и выставок, бытовые услуги населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)

² П. 3 Постановления Правительства Москвы 15 апреля 2020 г. № 405-ПП:

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

(2) Сферы общественного питания, торговли и предоставления бытовых услуг населению, туризма, предоставления гостиничных услуг

Если переговоры неуспешны, то возможны следующие варианты дальнейших действий.

○ 2.2 Неоплата аренды и обращение в суд с иском о понуждении к заключению дополнительного соглашения после выхода из карантина

Преимущества

Отсрочка платежа позволяет отложить определение точного размера снижения арендной платы на период после начала работы судов (включая определение надлежащего размера снижения арендной платы при частичном использовании помещения)

Не требуются дополнительные финансовые затраты во время карантина

Отсрочка считается автоматически предоставленной, даже если арендодатель уклоняется от нее, что значительно снижает риски взыскания неустойки за просрочку платежа.

Недостатки

Арендодатель может незаконно закрыть доступ к помещению и удерживать имущество арендатора. Хотя такие действия могут послужить основанием для ответственности по ст. 330 УК (самоуправство), на время они могут стать дополнительным препятствием для бизнеса

○ 2.3 Оплата аренды и обращение в суд с иском о понуждении к заключению дополнительного соглашения после выхода из карантина

Продолжать платить аренду в установленном размере, направив арендодателю предупреждение об оставлении за собой права потребовать заключения дополнительного соглашения об изменении арендной платы и отсрочки в будущем, в том числе и за прошедшее время, а также о взыскании переплаты. Отложить вопрос предъявления иска на момент начала работы судов.

Преимущества

Исключаются незаконные препятствия со стороны арендодателя

Позволяет изменить размер арендной платы на прошлый период и взыскать сумму произведенной переплаты после выхода из карантина

Отсутствует риск взыскания неустойки за просрочку платежа

Недостатки

Требуются дополнительные финансовые затраты во время карантина

3. Иные арендаторы

У таких компаний нет опции с автоматической отсрочкой платежа, а значит принимать решение по арендной плате нужно уже сейчас.

Хотя их деятельность не приостановлена, невозможность использования может быть обоснована физическим неиспользованием площадей, в т.ч. в связи с запретом их посещения сотрудниками из-за ограничительных мер.

○ ВАРИАНТЫ ПОВЕДЕНИЯ:

○ 3.1 Переговоры

То же, что п. 2.1.

3.2. Оплата аренды и обращение в суд с иском о понуждении к заключению дополнительного соглашения после выхода из карантина

То же, что п. 2.3, за исключением невозможности требовать отсрочки платежа.

3.3. Продолжать платить аренду, но в размере, до которого вами было предложено ее снизить

Преимущества

Есть шанс «угадать» с надлежащим размером снижения и не понести никакие дополнительные финансовые расходы.

Недостатки

Не исключается риск признания правомерным одностороннего отказа арендодателя от договора, закрытия доступа к арендованному имуществу, удержания вещей арендатора, отключения коммунальных услуг.

Данная опция также может привести к подаче иска арендодателем о взыскании недоплаченной арендной платы и/или о расторжении договора аренды.

В таком случае, в связи с отсутствием четких критериев надлежащего размера снижения арендной платы возможно, что суд не согласится с размером снижения и:

- начислит неустойку на сумму причитающейся арендодателю разницы;
- расторгнет договор по требованию арендодателя, признав неоднократную просрочку арендной платы в надлежащем объеме.

3.4 Полностью перестать платить аренду и предъявить иск о ее снижении после выхода судов из карантина либо ожидать иска от арендодателя о взыскании задолженности по арендной плате

По сравнению с п. 3.3. добавляется недостаток: увеличивается размер неустойки, которая может быть начислена на сумму задолженности (пропорционально сумме фактической неоплаты).

Мы готовы проанализировать ваши договоры аренды на предмет подготовки рекомендаций по выбору правильного варианта снижения арендной платы и в случае необходимости — представлять ваши интересы в переговорах и в суде.

Ольга Кокоз
старший юрист

Тел.: +7 (495) 258-3941 (доб. 208)

Моб.: +7 (916) 519-1570

o.kokoz@kkplaw.ru



Максим Кульков
управляющий партнер

Тел.: +7 (495) 258-3941 (доб. 202)

Моб.: +7 (985) 769-3776

m.kulkov@kkplaw.ru



КК&Р | КУЛЬКОВ
TRIAL LAWYERS | КОЛОТИЛОВ
И ПАРТНЕРЫ

Москва, 4-й Голутвинский переулок, 1/8с5
Тел.: +7 (495) 258-3941 reception@kkplaw.ru
www.kkplaw.ru