



Компании не готовы открыться после карантина, процесс переговоров с владельцами помещений об изменении условий аренды затянулся. Хотя государство прояснило суть мер поддержки, вопросы остаются, например о размере скидки. **Ольга Кокоз**, старший юрист «Кульков, Колотилов и партнеры», описала средства правовой защиты арендатора, а также рассказала, на какой размер снижения арендной платы можно претендовать.

## Что делать арендаторам, если собственник требует аренду

**А**рендную плату можно снизить на размер, на который она обычно снижается в сложившейся ситуации. Такую неоднозначную формулировку ввел Верховный суд (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 ВС от 30.04.2020, далее — Обзор № 2).

Обзор № 2 стал полезным документом, который поправил юридическую технику карантинной нормы в Федеральном законе от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», далее — Закон № 98-ФЗ. В частности, ВС указал, что п. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ носит обязательный характер для арендодателя. Это означает, что и арендатор вправе потребовать снижения платы, и арендодатель должен согласиться на это при обоснованности требования. Также суд пояснил, что снижение арендной платы осуществляется на

период невозможности использования, а не на будущий период по аналогии с п. 3 ст. 453 ГК.

Помимо этого, вступил в силу еще один закон, направленный на улучшение позиции арендаторов. (Федеральный закон от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции»). Несмотря на это, тех, кто жалуется на несогласных на уступки арендодателей, не убавилось. Рассмотрим в статье варианты возможных средств правовой защиты, которые сможет использовать арендатор в случае несговорчивости арендодателя. Также в материале вы найдете три подхода к оценке размера снижения арендной платы, на которые могут рассчитывать арендаторы.

### Продолжать вести переговоры

С учетом всех транзакционных издержек переговоры — самый удачный вариант развития событий. Они позволяют прийти к желаемому соглашению,

не теряя времени и денег на судебные процессы. У этого способа есть и обратная сторона — невозможно принудительно во внесудебном порядке заставить арендодателя пойти на уступки. В сложившейся ситуации переговорная стратегия может быть двух видов — компромиссная и агрессивная.

**Компромиссная стратегия.** С арендодателем проще договориться, если на него распространяются налоговые и иные послабления в случае, если он согласится снизить арендную плату. Возможно, он просто не знает о них, а вы сможете о них узнать. Для этого нужно мониторить изменения законодательства, в том числе регионального. В Москве сейчас ряд таких мер предусмотрен в постановлении правительства Москвы от 27.05.2020 № 629-ПП (с учетом внесенных изменений). К сожалению, такие послабления распространяются не на всех, а на арендодателей помещений, которые используют для торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, размещения гостиниц.

Кроме того, арендаторы должны принимать во внимание, что арендодатели нередко в сложившейся ситуации соглашаются снизить сумму арендной платы до размера их собственных расходов на налоги и коммунальные платежи. Поэтому узнайте, какие расходы на помещение он несет, в том числе размер платежей банку, если объект был куплен в кредит. Возможно, сокращение арендной платы до размера издержек арендодателя станет существенной пользой для бизнеса. Компании из пострадавших отраслей также могут предложить арендодателю в обмен на скидку по арендной плате не использовать предоставленную законодателем отсрочку, при которой платежи за аренду растягиваются на период 2021–2023 годов.

**Агрессивная стратегия.** После карантина освободится значительное число площадей. Это может вызвать превышение предложения по аренде недвижимости над спросом. Разумному арендодателю выгоднее уступить часть платы, чем остаться совсем без арендатора на неопределенное время. Ведь потом придется сдать помещение в аренду уже по сниженной ставке ввиду понижения спроса. К тому же последний пакет арендных поправок предоставил арендаторам из числа МСП дополнительные возможности по выходу из аренды без уплаты неустойки и убытков (хотя и при оставлении обеспе-

чительного платежа за арендодателем). Кроме того, с учетом того, что у арендатора есть возможность урегулировать спор в судебном порядке, арендодатель может предпочесть пойти навстречу в рамках переговоров, чем тратиться на юристов и рисковать существенными суммами в случае проигрыша.

## Не платить аренду и обратиться в суд

Арендатор может воспользоваться правом не платить аренду за счет автоматической отсрочки платежа. Автоматической ее можно назвать из-за разъяснений ВС, который указал, что арендодатель считается предоставившим такую отсрочку, даже если он уклоняется от этого (ответ на вопрос 3 в Обзоре № 2). Однако воспользоваться этой опцией смогут только компании, которые относятся к перечню пострадавших отраслей (постановление Правительства от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»).

Автоматическая отсрочка позволяет пострадавшим арендаторам чувствовать себя более гибко по сравнению с другими участниками рынка. Благодаря этой опции можно начать погашать арендные платежи за время карантина с 1 января 2021 года. При этом размер платежей будет небольшой: их можно растянуть до 1 января 2023 года (подп. «а» п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утв. постановлением Правительства от 03.04.2020 № 439, далее — Требования к отсрочке). За этот период можно успеть получить решение суда, который определит размер снижения арендной платы, которую должен был заплатить арендатор во время карантина (п. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ).

Таким образом, арендатор вправе не платить аренду в период карантина, а также лишь наполовину погашать ее с даты окончания приостановления деятельности по 1 октября 2020 года (подп. «б» п. 3 Требований к отсрочке). Арендодателя можно будет привлечь к ответственности за убытки, если он неправомерно расторгнет договор аренды с арендатором, который относится к компаниям из перечня пострадавших отраслей. Также он не вправе перекрывать доступ к помещению, пре-



### ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИЗДЕРЖКИ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СУДЕБНОМ ПРОЦЕССЕ:

- судебные расходы;
- убытки (упущенная выгода) за вынужденный простой арендатора в связи с неправомерным расторжением договора арендодателем;
- проценты за пользование чужими денежными средствами.

20

кращать предоставлять коммунальные услуги или удерживать имущество (ст. 330 УК).

Уже сейчас понемногу стала появляться судебная практика, подтверждающая данный тезис. Например, в определении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.06.2020 по делу № А56-39353/2020 суд отказался принимать заявление арендодателя о выдаче судебного приказа о взыскании с арендатора просроченной арендной платы за март 2020 года. Суд учел, что часть взыскиваемых средств пришлось на период введения режима повышенной готовности в Санкт-Петербурге, а также то, что некоторые из кодов ОКВЭД в выписке из ЕГРЮЛ арендатора относятся к перечню пострадавших отраслей. Суд также принял во внимание отсутствие доказательств того, что арендодатель известил арендатора о полагающейся последнему отсрочке платежа. Все это послужило основанием для вывода о том, что требование арендодателя не является бесспорным.

### Оплатить арендную плату и обратиться в суд

Если бизнес не входит в перечень пострадавших, а арендодатель не идет на уступки при понижении арендной платы, то для компании предпочтительнее:

- найти возможность оплатить аренду;
- сообщить арендодателю об оставлении за собой права обратиться к нему с иском о понуждении к заключению договора о скидке и взыскании переплаты;
- обратиться с таким иском в суд и представить при этом подтверждение отказа арендодателя идти на уступки.

По сравнению с предыдущим подходом данная опция не дает арендодателю никаких оснований для расторжения договора в связи с неоплатой (ст. 619 ГК). Также эта опция поможет защититься от начисления неустойки, удержания имущества, закрытия доступа к помещению.

### Оценить размер арендной платы на время карантина

Возможные действия арендатора и их перспективы понятны. Возникает вопрос о суммах и о том, что понимать под снижением до размера «на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации». С учетом необычности ситуации возможны три подхода к разрешению данного вопроса.

**Форс-мажор в судебной практике.** Для этого нужно оценить размер, на который арендную плату обычно снижают при форс-мажорах. Дело в том, что и до коронавируса в России случались иные непредвиденные обстоятельства, из-за которых было невозможно использовать арендуемое имущество. При этом в судебной практике уже есть подход к распределению рисков в связи с этим между арендатором и арендодателем. Он состоит в том, что риски форс-мажора полностью перекадываются на арендодателя, а арендатор вообще освобождается от арендной платы (п. 4 ст. 614 ГК).

Позицию о полном освобождении от оплаты при невозможности использования имущества сформулировал ВС. Он указал, что арендодатель может потерять право на получение платежей, если не осуществляет какого-либо предоставления в момент невозможности использования имущества по не зависящим от арендатора обстоятельствам (определение ВС от 29.01.2015 по делу № 302-ЭС14-735). Данная позиция также нашла отражение в п. 4 Обзора судебной практики ВС № 2 (2015). Она также встречается и в других случаях, например, обнаружение на территории арендуемых участков неожиданных объектов: остатков захоронений или высоковольтных линий (постановления АС Северо-Кавказского округа от 05.07.2017 по делу № А63-3719/2016, АС Западно-сибирского округа от 05.07.2017 по делу № А46-10505/2016).

Подобную позицию ВС использовал также в деле, которое было связано с паводками на Дальнем Востоке. Арендатора полностью освободи-

ли от арендной платы в связи с произошедшим форс-мажором (определение ВС от 26.12.2014 № 303-ЭС14-6055). В этом споре суд учел, что на территории арендованного обществом лесного участка был паводок, в период которого ввели режим ЧС и запретили выходить в лес. По этой причине арендатор не имел возможности в спорный период использовать арендованный им лесной участок. Обстоятельства данного дела очень похожи на сложившуюся карантинную ситуацию. В Дальневосточном округе есть и иные аналогичные примеры подходов судов (постановление 6ААС от 17.03.2020 № 06АП-494/2020 по делу № А73-19006/2019).

**Экспертная оценка.** Такой подход может оказаться намного ближе к реальности с учетом экстраординарности всей ситуации, а также отдельно введенного законодательства. Для его осуществления необходимо провести отдельную экспертную оценку того, насколько в среднем арендные ставки были снижены арендодателями. При проведении такой оценки нужно учесть следующие критерии:

- от арендной платы освобождают некоторые категории арендаторов госимущества (распоряжение Правительства от 19.03.2020 № 670 с учетом изменений от 10.04.2020, а также постановление правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП с учетом изменения от 15.04.2020);
- Правительство рекомендует снизить арендную плату на 50 процентов при предоставлении от-

- срочки компаниям из перечня наиболее пострадавших отраслей (п. 2 постановления № 439);
- региональные льготы предоставляют арендодателям, которые согласились снизить размер ставки аренды. Например, в Москве при предоставлении скидки не менее чем на 50 процентов (п. 5 постановления № 212-ПП с учетом изменения от 15.04.2020);
- анализ данных в отношении среднего размера снижения арендной платы по конкретным видам деятельности. Например, исключаящие предприятия из наиболее пострадавших отраслей.

**Альтернативные параметры.** Формулировка, которую использовал ВС, носит лишь рекомендательный характер примера. Это означает, что стороны и суд вправе использовать иные опции для расчета надлежащего размера снижения арендной платы. Потенциально, ориентирами для расчета могут служить два критерия. Первый — это рассчитать снижение размера арендной платы пропорционально количеству сотрудников, которые не посещают помещение ввиду карантинных ограничений. Второй — рассчитать размер с учетом изменения функционального назначения арендуемого помещения. В частности, в том случае, если осталась лишь «складская» функция (хранение вещей сотрудников офиса и имущества арендатора). ♦

## Риск ответных мер со стороны арендодателя



Арендатор должен доказать, что помещение невозможно использовать

Компании из непострадавших отраслей рискуют, если откажутся оплачивать аренду в период согласования с арендодателем ее размера. Владелец помещения может расторгнуть договор в связи с неоплатой, начислить неустойку на неоплаченную сумму, перекрыть доступ к помещению и удерживать имущество до полной оплаты. Такой риск остается даже при частичной оплате арендных платежей. Отличие в данном случае состоит лишь в размере потен-

циально начисленной неустойки. При этом такие действия суд может признать правомерными, если не найдет оснований для снижения арендной платы. Это произойдет, если арендатор не докажет, что помещение невозможно использовать (п. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ). Если суд все-таки снизит размер оплаты до суммы, которую реально оплатил арендатор, то с владельца помещения можно взыскать убытки, в том числе упущенную выгоду за простой.