Что предпринять сторонам договора аренды

08.05.2020 НОВОСТИ КОМПАНИЙ СТАТЬИ

Юрий Пугач, партнер EVERSHEDS SUTHERLAND
Никита Бутенко, руководящий юрист EVERSHEDS SUTHERLAND
Гульнара Алеева, юрист EVERSHEDS SUTHERLAND

В связи с распространением вируса COVID-19 в Российской Федерации как на федеральном, так и на локальном уровне был принят ряд нормативных актов, вводящих ограничения в отношении деятельности компаний. Большинство из этих мер сказались на возможности осуществления компаниями деятельности в помещениях. Введенные ограничения затрагивают отношения сторон по договорам аренды и оказывают существенное влияние на исполнение сторонами обязательств по таким договорам. К таким ограничениям, в частности, относятся:

- запрет на «оффлайн» деятельность большинства предприятий сферы развлечений (в том числе рестораны, кафе, кинотеатры)
- ограничения доступа в торгово-развлекательные центры
- ограничения на перемещение людей как внутри страны, так и за ее пределами, что неизбежно повлияло на загрузку отелей и иных мест временного размещения
- запрет гражданам покидать жилище за исключением случаев крайней необходимости (поход за товарами первой необходимости, в аптеку, обращения за медицинской помощью, прогулка с домашними питомцем, вынос мусора), что не позволяет гражданам

направляться к месту работы (в том числе в офисы)

Во всех субъектах федерации введен режим повышенной готовности, а перечень ограничений примерно одинаковый. Вместе с тем, отличается круг компаний, деятельность которых приостановлена.

В качестве одной из мер государственной поддержи Правительством РФ был утвержден перечень наиболее пострадавших от распространения новой коронавирусной инфекции отраслей экономики (далее — «Перечень пострадавших отраслей»), который включает в себя:

- авиаперевозки, аэропортовую деятельность, автоперевозки
- культуру, организацию досуга и развлечений
- физкультурно-оздоровительную деятельность и спорт
- деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма
- гостиничный бизнес
- общественное питание
- деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений
- деятельность по организации конференций и выставок
- деятельность по предоставлению бытовых услуг
- стоматологическую практику
- розничную торговлю непродовольственными товарами (1).

Очевидно, что все введенные запреты существенным образом повлияли на деятельность всех без исключения компаний. В этом обзоре мы постарались рассмотреть правовые возможности, которые есть у сторон договора аренды, чтобы адаптировать свои отношения к меняющейся правовой и экономической реальности.

Что делать арендатору

Перечитайте свой договор аренды и проанализируйте региональные ограничения

В договоры аренды зачастую включаются условия, оказывающие существенное влияние на указанные выше положения. Проверьте следующие положения договора:

- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор): договором могут быть определены особые последствия наступления форс-мажора (например, право отказаться от исполнения договора)
- существенное изменение обстоятельств: договор может ограничивать или устанавливать определенные права сторон в случае существенного изменения обстоятельств
- права арендатора: нам удавалось включать в некоторые договоры аренды право арендатора не выплачивать арендную плату в случае невозможности использования помещения по назначению
- расторжение договора: договор может предусматривать специальные основания для его расторжения, в том числе по причине невозможности использования помещения

Ограничения в отношении коммерческой деятельности и меры поддержки могут отличаться в зависимости от конкретного региона. Мы рекомендуем проанализировать локальные ограничения и меры поддержки.

Перестать платить?

Некоторые арендаторы принимают в одностороннем порядке решение о прекращении выплаты арендной платы ввиду действия обстоятельств непреодолимой силы. Мы рекомендуем очень взвешено подходить к таким решениям. Арендатор может быть привлечен к ответственности за нарушения платежных обязательств по договору аренды, несмотря на тяжелую для него ситуацию.
По общему правилу, нельзя прекращать выплаты при условии наличия необходимых

денежных средств, чтобы избежать просрочки и накопления штрафов и пеней, предусмотренных договором аренды или Гражданским кодексом РФ (далее – «ГК РФ»). Освобождение от такой ответственности ввиду невозможности исполнения обязательства по выплате арендной платы вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), на наш взгляд, в большинстве случаев маловероятно.

Арендатору необходимо будет доказать, что отсутствие денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, а им самим были приняты все разумные меры для выполнения своих обязательств и для уменьшения последствий наступления обстоятельств непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Для большинства предприятий это может быть затруднительно, и существующая судебная практика, скорее, стоит в этом случае на стороне арендодателя.

Судебная практика выработала подход, в соответствии с которым отсутствие у должника необходимых денежных средств по общему правилу не является основанием для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств. Однако Верховный Суд в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 (2) разъяснил, что сторона может ссылаться на обстоятельство непреодолимой силы в качестве основания освобождения от ответственности в том числе в случае, если у нее отсутствовали денежные средства и такое отсутствие денежных средств стало следствием установления ограничительных мер.

Верховным Судом также были утверждены дополнительные обстоятельства, которые должна доказать сторона, ссылающаяся на обстоятельство непреодолимой силы в качестве основания освобождения от ответственности:

1) наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы

2) наличие причинно-следственной связи между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств

3) непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы

4) добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения

(минимизации) возможных рисков

Воспользуйтесь льготами, если арендуете государственное или муниципальное имущество

Для арендаторов-субъектов малого и среднего предпринимательства по договорам аренды федерального имущества Правительство РФ установило ряд льгот, включая (3) :

- отсрочку уплаты арендных платежей за апрель — июнь 2020 года до 31 декабря 2021 года
- освобождение от уплаты арендных платежей за апрель – июнь 2020 года, если арендатор осуществляет деятельность в отрасли, включенной в Перечень пострадавших отраслей, за исключением арендаторов, занимающихся стоматологической практикой и осуществляющих розничную торговлю непродовольственными товарами

Для того, чтобы воспользоваться правом на отсрочку или освобождение от уплаты арендных платежей, Вам необходимо обратиться в Росимущество и заключить соответствующее дополнительное соглашение. Схожие меры поддержки были приняты в отдельных регионах в отношении договоров аренды государственного и муниципального имущества. Для их применения необходимо проанализировать локальные нормативные акты.

Потребуйте отсрочки выплаты арендной платы

Федеральным законом от 01 апреля 2020 года № 98-ФЗ (далее – «Закон 98-ФЗ») было установлено право арендаторов на отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году (4) . Для этого должны быть выполнены два условия:

- арендатор осуществляет деятельность в области, включенной в Перечень пострадавших отраслей
- на территории субъекта, где расположена арендованная недвижимость, был введен режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации

В сфере арендных отношений отсутствует законодательный или подзаконный акт, имеющий обязательную силу, прямо устанавливающий критерий отнесения деятельности лица к Перечню пострадавших отраслей. Законом 98-ФЗ и Постановлением Правительства от 03 апреля 2020 года № 439 (далее – «Постановление Правительства № 439») не определено, должен ли соответствующий вид деятельности относиться к основному виду деятельности и должен ли он быть внесен в ЕГРЮЛ (5). Отсрочка предоставляется на следующих условиях (6):

- она действует с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации до 01 октября 2020 года
- задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 01 января 2021 года и не позднее 01 января 2023 года равными платежами не чаще одного раза в месяц
- отсрочке подлежит выплата 100% арендной платы до даты отмены режима повышенной готовности или чрезвычайно ситуации и 50% арендной платы с даты такой отмены до 01 октября 2020 года. На платежи за пользование коммунальными услуги или расходы на содержание арендуемого имущества отсрочка не распространяется
- штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами и иная ответственность в связи с отсрочкой не применяются

Для отсрочки выплаты арендных платежей Вам необходимо обратиться к арендодателю, который в течение 30 дней будет обязан заключить соответствующее

дополнительное соглашение.

Потребуйте снижения арендной платы

Текущее законодательство предоставляет арендатору ряд оснований для снижения арендной платы в условиях распространения COVID-19, которые эффективнее использовать в совокупности:

- пункт 3 статьи 19 Закона 98-ФЗ позволяет любому арендатору уменьшить арендную плату в связи с невозможностью использования имущества, связанной с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации
- статья 451 ГК РФ устанавливает возможность адаптировать договор посредством снижения арендной платы к существенно изменившимся условиям, которыми пандемия коронавируса и связанные с ней ограничения с большой вероятностью будут признаны
- пункт 4 статьи 614 закрепляет право на снижение арендной платы ввиду существенного ухудшения условий пользования арендованным имуществом в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает

Размер такого снижения будет зависеть от того, полностью ли пропала возможность использовать помещение в соответствии с его первоначальным назначением в связи с введением ограничительных мер на территории соответствующего региона. В требовании будет необходимо сослаться на региональный документ, устанавливающий соответствующие ограничения в отношении использования недвижимости или осуществления деятельности.

Потребуйте расторжения договора аренды

Если Вы уже сейчас понимаете, что в изменившихся экономических условиях, Вы можете быть заинтересованы в расторжении договора аренды. Указанная выше статья 451 ГК РФ, помимо адаптации, предусматривает возможность расторжения договора, если в условиях

существенно изменившихся обстоятельств он нарушает имущественные интересы сторон. Мы предполагаем, что введенные ограничения ввиду их непродолжительности будут являться основанием для расторжения только краткосрочных договоров аренды. Помимо этого основания, возможно также использовать право, предусмотренное статьей 620 ГК РФ, и расторгнуть договор из-за того, что имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования. Иные основания для расторжения могут быть предусмотрены в вашем договоре аренды.

Что делать арендодателю

Перечитайте договор аренды и проанализируйте региональные ограничения

Арендодателю также необходимо проанализировать договор аренды для выстраивания стратегии взаимодействия с арендаторами. Проверьте следующие положения договора:

- цель использования переданного в аренду имущества: необходимо оценить возможность использования имущества в соответствии с целью, указанной в договоре. Если же цель использования в договоре отсутствует, то снижение арендной платы может быть менее существенным, в таком случае арендодатель может настаивать на том, что ограничения осуществления деятельности арендатора – это его коммерческий риск, поскольку конкретная цель использования помещения не определена
- обязательства арендодателя в части доступа в помещение, гарантии арендодателя: отсутствие в договоре обязательства арендодателя по обеспечению доступа в помещение также может быть истолковано в пользу арендодателя, поскольку в случае ограничения доступа в связи с введенными мерами он не нарушает обязательства по договору
- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор): договором могут быть определены особые последствия наступления форс-мажора (например, право отказаться от

исполнения договора)

- существенное изменение обстоятельств: договор может ограничивать или устанавливать определенные права сторон в случае существенного изменения обстоятельств
- расторжение договора: договор может предусматривать специальные основания для его расторжения, в том числе по причине невозможности использования помещения

Также необходимо проанализировать ограничения в отношении коммерческой деятельности арендаторов и меры поддержки как для арендаторов, так и для арендодателей, установленные на федеральном и региональном уровне.

Оцените необходимость предоставления отсрочки арендаторам

1. Арендаторы, деятельность которых включена в Перечень пострадавших отраслей Как мы указали выше, основным критерием определения правомочности предъявления арендатором требования об отсрочке является осуществление арендатором деятельности в отрасли, включенной в Перечень пострадавших отраслей. Если запрос об отсрочке поступит от арендатора, отвечающего критериям, установленным Законом 98-ФЗ, Постановлением Правительства № 439, и осуществляющего деятельность, включенную в Перечень пострадавших отраслей, целесообразно предоставить такую отсрочку и заключить соответствующее дополнительное соглашение в тридцатидневный срок. В противном случае, арендодатель с большой долей вероятности будет понужден к заключению дополнительного соглашения об отсрочке в судебном порядке. Отсрочку необходимо предоставить даже в том случае, если договор аренды прекратит свое действие или будет расторгнут в 2020 году.
2. Иные арендаторы
Отсрочка внесения арендных платежей также может быть затребована арендаторами, осуществляющими деятельность в отрасли, не включенной в Перечень пострадавших отраслей. Арендаторы, осуществляющие деятельность в таких отраслях, не могут требовать

предоставления отсрочки по арендным платежам в силу Закона 98-ФЗ. В случае получения такого требования арендодатель не обязан предоставлять отсрочку. Однако арендатор имеет право обратиться в суд и потребовать отсрочку со ссылкой на существенное изменение обстоятельств в силу статьи 451 ГК РФ. Если суд придет к выводу, что конкретный арендатор пострадал и имеет право на отсрочку, суд может присудить такую отсрочку. При этом условия отсрочки могут отличаться от условий, установленных Постановлением Правительства № 439.

Оцените необходимость уменьшения арендной платы по договору аренды

В силу статьи 19 Закона 98-ФЗ арендодатель также обязан уменьшить арендную плату по договору в связи с невозможностью использования имущества арендатором. Арендатор может требовать уменьшения также в силу статей 451 и 614 ГК РФ в определенных кодексом случаях. При определении невозможности использования необходимо проанализировать положения договора аренды, в частности:

- об обязательствах арендодателя в части доступа в помещение
- о предоставляемых им гарантиях
- о цели использования имущества

Также необходимо оценить степень влияния ограничительных мер, введенных указами глав субъектов федерации, на деятельность арендатора и возможность пользоваться арендуемым помещением. Ни Закон 98-ФЗ, ни ГК РФ не определяют формулу уменьшения арендной платы, или размер такого уменьшения. Для целей расчета размера возможного снижения арендной платы, необходимо учитывать, в частности, следующие обстоятельства:

- был ли доступ в помещение полностью ограничен арендодателем, или доступ ограничен не был, но арендатор не имеет право использовать помещение для своей деятельности в

силу введенных ограничений

- сохраняет ли арендатор возможность частичного использования имущества (например, в силу ограничительных мер, введенных в г. Москве, рестораны не могут использовать залы обслуживания, но могу работать на доставку или на вынос)

- насколько узко сформулирован разрешенный вид использования помещения в договоре аренды

В случае, если арендодатель ограничил или закрыл доступ в помещение в связи с выполнением требований публичного органа и тем самым нарушил обязательство по предоставлению доступа в помещение, арендодатель, вероятно, будет освобожден от ответственности за такое нарушение обязательства в связи с наступлением обстоятельства непреодолимой силы. При ведении с арендаторами переговоров о сумме уменьшения арендных платежей целесообразно использовать аргумент о том, что невозможность использования помещения в силу ограничений, установленных указами глав субъектов, является коммерческим риском арендатора, соответственно, возложение на арендодателя всех негативных последствий введенных ограничений нарушит баланс интересов сторон.

Начните переговоры с вашим банком об изменении условий кредитования

Многие объекты коммерческой недвижимости заложены по кредитам коммерческим банкам. Законодатель предоставил ряду организаций право требовать изменения условий кредитных договоров.
1. Обратите внимание на ковенанты и обязательства заемщика
Ваш кредитный договор может содержать следующие положения, которые могут быть затронуты текущей ситуацией:

- обязательство поддерживать определенный уровень ставок аренды в объекте: очевидно, что в текущей ситуации Вам может потребоваться их изменить

- обязательство согласовывать изменения в договор аренды, если такие изменения затрагивают параметры, предусмотренные в кредитном договоре или установленные кредитором: даже предоставление отсрочки арендатору в соответствии с требованиями Закона 98-ФЗ может потребовать согласования
- обязательство поддерживать на определенном уровне размер долга к рыночной стоимости заложенного имущества: с учетом изменившихся экономических условий рыночная стоимость вашего объекта недвижимости может измениться

2. Воспользуйтесь льготами, если относитесь к малому и среднему бизнесу Федеральным законом от 03 апреля 2020 года № 106-ФЗ (далее – «Закон 106-ФЗ») установлена возможность получения отсрочки по кредиту. Применение такой отсрочки допускается при наличии двух условий:

- заемщик относится к субъектам малого и среднего предпринимательства
- заемщик осуществляет деятельность в отрасли, включенной в Перечень пострадавших отраслей

Как и в сфере арендных отношений, применительно к отношениям между заемщиком и займодавцем не определен критерий отнесения деятельности лица к Перечню пострадавших отраслей. Применимые нормы, имеющие обязательную силу, не устанавливают требования о том, что у лица, претендующего на получение отсрочки по кредиту, вид деятельности,
предусмотренный Перечнем пострадавших отраслей, должен быть зарегистрирован в качестве основного. В переговорах с банком мы рекомендуем использовать буквальное толкование принятых актов и настаивать на том, что наличие в ЕГРЮЛ у арендодателя вида деятельности, предусмотренного Перечнем пострадавших отраслей, свидетельствует о соблюдении одного из критериев, установленных Законом 106-ФЗ.
Арендодатель, удовлетворяющий критериям выше, может претендовать на шестимесячную

отсрочку по выплатам по кредиту, установленную Законом 106-ФЗ. В случае предоставления такой отсрочки банком, арендодатель будет освобожден от обязательства по выплатам как суммы основного долга, так и суммы уплаченных процентов на весь срок льготного периода. При этом срок исполнения обязательств заемщика соответственно увеличится на срок предоставленного льготного периода.

3. Вы не являетесь малым или средним предприятием
В таком случае Вам нужно вести переговоры с банком о предоставлении отсрочки или снижении процентной ставки. К сожалению, банк не обязан вносить изменения в кредитный договор в таком случае. В качестве аргументов в переговорах с банком можно сослаться на следующее:

- невозможность своевременного погашения кредита в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы
- большое количество арендаторов в здании, затронутых ограничительными мерами в связи с распространение COVID-19
- большое количество в здании арендаторов, которым арендодатель обязан предоставить отсрочку во внесении платежей или уменьшить арендную плату

Как представляется, ссылка на обстоятельство непреодолимой силы в переговорах с банком может не иметь должного эффекта из-за подхода, выработанного судебной практикой. Однако с учетом подхода Верховного Суда в Обзоре № 1, позиция арендодателя в переговорах с банком значительно усилена. Арендодатель может ссылаться на отсутствие денежных средств, вызванное установленными в субъекте федерации ограничительными мерами. Воспользуйтесь антикризисными иными мерами государственной поддержки.

Воспользуйтесь иными антикризисными мерами государственной поддержки

1. Меры поддержки включают в себя:

- предоставление арендодателю льгот по уплате налога на имущество организаций за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- предоставление арендодателю льгот по уплате налога на имущество физических лиц за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- предоставление арендодателю льгот по уплате земельного налога за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- предоставление арендодателю льгот по уплате арендной платы за землю по объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- иные меры поддержки по снижению налоговой нагрузки, в частности: перенос сроков уплаты налогов, предоставление отсрочек и рассрочек в уплате налогов, установление пониженных ставок страховых взносов, определенные Федеральным законом № 102-ФЗ от 01 апреля 2020 года и Постановлением Правительства РФ от 02 апреля 2020 года № 409, проанализированные ранее нашими налоговыми коллегами

Конкретный размер и условия предоставления льгот по уплате налога на имущество организаций, на имущество физических лиц, земельного налога и арендной платы за землю будут установлены региональным законодательством. ФНС были направлены Рекомендации (7) в отношении предоставления данных льгот субъектами РФ.

2. Кто может рассчитывать на меры поддержки:
На получение льгот по уплате налогов и арендной платы за землю могут рассчитывать собственники объектов недвижимости, предоставившие арендаторам, осуществляющим деятельность, включенную в Перечень пострадавших отраслей, отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества.

1 — Постановление Правительства РФ от 03 апреля 2020 года № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции». В

Постановлении Правительства РФ, которым утвержден этот перечень, дается ссылка на конкретные коды видов деятельности в соответствии с ОКВЭД-2

2 — Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 апреля 2020 года

3 — Распоряжение Правительства РФ от 19 марта 2020 года № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»

4 — П. 1 ст. 19 Федерального закона от 01 апреля 2020 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»

5 — Этот вопрос был затронут в Постановлении Правительства от 03 апреля 2020 года № 428, которое регулирует мораторий на возбуждение дел о банкротстве и устанавливает, что отнесение организации к отрасли, включенной в Перечень пострадавших отраслей, осуществляется на основании зарегистрированного основного вида деятельности организации по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности. Схожим образом данный вопрос разрешен в Постановлении Правительства РФ от 02 апреля 2020 года № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики», которое не затрагивает сферу арендных отношений. В рекомендациях, изложенных ФНС России в Письме от 09 апреля 2020 года № БС-4-21/5994@ «О рекомендуемых пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2020 года № 439 мерах поддержки, касающихся

налогообложения объектов недвижимости, находящихся в аренде» указано, что осуществление арендатором деятельности в соответствующей сфере деятельности, отнесенной к Перечню пострадавших отраслей, осуществляется на основании основного вида деятельности. Указанное письмо ФНС регулирует сферу арендных отношений и порядок предоставления соответствующих льгот арендодателям, однако письмо носит рекомендательный характер

6 — Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2020 года № 439

7 — Рекомендации по вопросам реализации мер поддержки, касающихся уплаты налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога (в части установления налоговых льгот) по объектам недвижимости, находящимся в аренде (утв. Письмом ФНС России от 09 апреля 2020 года № БС-4-21/5994@)

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

СТАТЬИ