

Legal. Focus

Дополнительное регулирование аренды недвижимости

1 апреля 2020 года вступил в силу Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее — «98-ФЗ»).

98-ФЗ содержит следующие нормы, касающиеся аренды недвижимого имущества:

- арендодатель обязан по требованию арендатора предоставить отсрочку в отношении арендных платежей;
- условия предоставления такой отсрочки устанавливаются Правительством РФ;
- арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы в связи с невозможностью использования арендованного имущества.

Мы подготовили обзор нововведений 98-ФЗ в рамках общих норм законодательства и практики их применения.

[К каким договорам аренды применимы изменения?](#)

[Какие из предусмотренных прав арендаторов являются новыми?](#)

[Изменение арендной платы в любое время](#)

[Уменьшение арендной платы](#)

[Заключение соглашения об отсрочке или уменьшении арендной платы](#)

[Как реагировать сторонам правоотношений?](#)

К каким договорам аренды применимы изменения?

Нормы, вводимые 98-ФЗ, применяются ко всем договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима **повышенной готовности** или **чрезвычайной ситуации** на территории субъекта Российской Федерации в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» в редакции 98-ФЗ. **Срок аренды недвижимости не имеет значения.**

Правительство РФ уточнило, что право на отсрочку дано только арендаторам **в отраслях, наиболее пострадавших от COVID-19.**

Какие из предусмотренных прав арендаторов являются новыми?

В соответствии с ч. 1 ст. 19 98-ФЗ арендаторы вправе обратиться к арендодателю с требованием заключить **соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы за 2020 год.**

Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (далее — «Требования») утверждены Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 439 (далее — «Постановление»).

Ст. 2 Требований исключает жилые помещения из предмета регулирования Постановления.

Согласно ст. 3 Требований отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 года начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ (далее — «Режим»), в том числе за период со дня прекращения действия Режима до указанной даты, на следующих условиях:

- задолженность по арендной плате подлежит выплате не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года, не чаще одного раза в месяц, равными платежами, не более половины ежемесячной арендной платы;
- не допускается установление дополнительных арендных платежей, применение штрафов и иных мер ответственности в связи с несоблюдением сроков оплаты;
- отсрочка по оплате коммунальных услуг, стоимость которых включена в арендную плату,

предоставляется только в случаях освобождения арендодателя от оплаты таких услуг.

При этом Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами муниципального управления и сторонами договора аренды могут быть установлены иные условия отсрочки, не ухудшающие права арендаторов, установленные Требованиями.

До принятия 98-ФЗ закон не предоставлял арендаторам подобного права и не связывал арендодателей подобной обязанностью.

Уменьшение арендной платы

Ч. 3 ст. 19 98-ФЗ наделяет арендаторов правом требовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества. В отличие от ч. 1, ч. 3 прямо не предусматривает обязанности арендодателя отреагировать на такое требование арендатора определенным образом.

Ст. 2 Постановления содержит рекомендации по уменьшению размера арендной платы с учетом:

- фактического неосуществления деятельности;

- нерабочих дней, установленных указами Президента РФ в связи с коронавирусной инфекцией.

В связи с тем, что право арендатора требовать соответствующего уменьшения арендной платы в силу не зависящих от него обстоятельств предусмотрено ч. 4 ст. 614 ГК РФ, ч. 3 ст. 19 98-ФЗ не дополняет уже предусмотренные гражданским законодательством права арендатора, а лишь конкретизирует их применительно к эпидемии.

Заключение соглашения об отсрочке или уменьшении арендной платы

В зависимости от срока аренды соглашение, изменяющее существенные условия такого договора (например, размер арендной платы), может требовать регистрации (п. 1 ст. 452, п. 2 ст. 651 ГК РФ). В связи с введением ограничительных мер на обращение за государственной регистрацией соглашения может быть затруднена. Мы напоминаем, что даже **незарегистрированное соглашение будет обязательным для арендатора и арендодателя** (п. 3 ст. 433 ГК РФ, п. 5

Постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 года № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»).

В соответствии со ст. 4 Требований условия отсрочки арендных платежей применяются к договорам аренды независимо от даты заключения соответствующего дополнительного соглашения.

Как реагировать сторонам правоотношений?

Для разработки наиболее рациональной и эффективной правовой модели взаимодействия сторонам правоотношений по аренде недвижимости необходимо:

- определить, какие требования можно предъявить в соответствии с договором и законом;
- оценить, насколько обоснованы данные требования;
- добросовестно участвовать в переговорах и при

необходимости раскрывать информацию о фактическом влиянии ситуации на экономику предприятия;

- совместно определить условия дополнительного соглашения с соблюдением баланса интересов каждой из сторон.

Мы можем разработать и оказать содействие при реализации правовой модели поведения, наиболее подходящей для каждого конкретного случая.

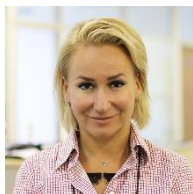
Мы надеемся, что вы найдете информацию, представленную в данном выпуске, интересной и полезной. Наши специалисты готовы ответить на любые ваши вопросы, имеющие отношение к теме данного выпуска.

С уважением,

партнеры компании «Делойт» в СНГ

Контакты

Юридические услуги



Анна Костыра
Управляющий
партнер Deloitte
Legal в СНГ
akostyra@deloitte.ru



Юрий Халимовский
Директор
Deloitte Legal
Руководитель направления
«Недвижимость, строительство,
инвестиции»
yukhalimovskiy@deloitte.ru

Вы можете ознакомиться с другими выпусками новостей в приложении Deloitte TaxSmart или на [официальной странице](#) в Интернете.

Подписывайтесь на наши публикации [по ссылке](#).

Приложение TaxSmart



Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, в том числе аффилированных, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед» (далее — «ДТТЛ»). Каждое из этих юридических лиц является самостоятельным и независимым. Компания «ДТТЛ» (также именуемая как «международная сеть «Делойт»») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Более подробную информацию можно получить на сайте www.deloitte.com/about.

«Делойт» является ведущей международной сетью компаний по оказанию услуг в области аудита, консалтинга, финансового консультирования, управления рисками и налогообложения, а также сопутствующих услуг. «Делойт» ведет свою деятельность в 150 странах, в число клиентов которой входят около 400 из 500 крупнейших компаний мира по версии журнала Fortune. Около 312 тысяч специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения результатов, которыми мы можем гордиться. Более подробную информацию можно получить на сайте www.deloitte.com.

Настоящее сообщение содержит исключительно информацию общего характера. Ни компания «Делойт Туш Томацу Лимитед», ни входящие в нее юридические лица, ни их аффилированные лица не предоставляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одно из юридических лиц, входящих в международную сеть «Делойт», не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящую публикацию.