ПРАВОВОЙ ОБЗОР



НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО



Влияние пандемии на арендные отношения: анализ, рекомендации и прогноз

- COVID-19: Форс-мажор или нет?
- Что сделали законодатели для арендаторов и арендодателей?
- Механизмы защиты интересов арендаторов
- Порядок изменения/расторжения договора аренды по инициативе арендатора
- COVID-19: Что делать арендодателю?
- Как может развиваться судебная практика?
- На какие вопросы не ответил законодатель?

01 COVID-19: ФОРС-МАЖОР ИЛИ НЕТ?

В условиях отсутствия внятной реакции законодателя в этой плоскости какие-то ориентиры появятся тогда, когда вступят в силу первые судебные акты с оценкой правовых последствий пандемии. Но будут ли эти решения общеприменимы?

Важно помнить, что по общему правилу, форс-мажор не влияет на денежные обязательства. Сложно представить себе ситуацию, что сторона договора не может исполнить денежное обязательство в силу доступности денег как ресурса. При этом необходимо учитывать, что даже форс-мажор не является основанием для освобождения от оплаты: п. 3 ст. 401 ГК РФ говорит о том, что при обстоятельствах непреодолимой силы должник может быть освобожден от ответственности за нарушение обязательства, но не от исполнения самого обязательства.

ПОЧЕМУ

Приостановка работы организаций сферы торговли и услуг не позволяет должникам получать доход от предпринимательской деятельности. То есть появляется внешний фактор воздействия, который блокирует саму возможность получения необходимой выручки, а, следовательно, затрудняет исполнение денежных обязательств. Поэтому нельзя исключать, что ситуация с коронавирусом будет признана судом форс-мажором (т.е.как послабление упомянутой выше концепции). Но автоматически признавать коронавирус форс-мажором для арендаторов (и должников в целом) неправильно (хотя бы потому что у организации на счетах могли быть денежные средства или возможности для получения кредитных средств).

ЧТО ГОВОРЯТ ОРГАНЫ ВЛАСТИ?

Мэр г. Москвы: в указе от 05.03.2020 года «О введении режима повышенной готовности» № 12-УМ есть следующая формулировка: «Распространение новой коронавирусной инфекции ... является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной

готовности ...который является обстоятельством непреодолимой силы». Т.е., не инфекция и ее распространение, а режим является форс-мажором.

Однако есть позиция, что С.С. Собянин при издании указа вышел за пределы своих полномочий в части фактического признания ситуации с коронавирусом на территории г. Москвы форсмажором (в редакции указа от 14.03.2020). В силу конституционного распределения полномочий между федерацией и ее субъектами гражданское законодательство относится к исключительному ведению федерации.

По действующим нормам права законодательства признавать то или иное обстоятельство форсмажором в рамках договорных отношений могут:

- сами стороны,
- суд,
- ТПП РФ (установленные положением случаи, например, внешнеторговая сделка),
- ТПП субъекта (по внутрироссийским сделкам письмо от 25.03.2020 исх. № ПР/0306).

Таким образом, указ Мэра не обладает подобным эффектом, что в свою очередь означает необходимость доказывать, в случае судебного разбирательства, наступление форс-мажора.

01 COVID-19: ФОРС-МАЖОР ИЛИ HET?

МИНФИН, МЧС, ФАС

По мнению указанных ведомств, отраженному в письме с разъяснениями по закупочной деятельности, коронавирусная инфекция носит чрезвычайный и необратимый характер, в связи с чем является обстоятельством непреодолимой силы (письма Минфина России \mathbb{N}° 24-06-05/26578 от 03.04.2020, МЧС России \mathbb{N}° 219-АГ-70 от 03.04.2020, ФАС России \mathbb{N}° МЕ/28039/20 от 03.04.2020). Ведомства отмечают, что если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по контракту произошло из-за распространения коронавирусной инфекции, то сторона освобождается от уплаты неустойки. То же предлагается и в случае с мерами, принятыми в РФ и в иностранных государствах для предотвращения распространения вируса. Поставщик вправе ссылаться на такие обстоятельства, как на основание, освобождающее его от уплаты неустойки.

ТПП РФ (НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОРГАНОМ ВЛАСТИ, НО УПОЛНОМОЧЕНА ПРИЗНАВАТЬ СОБЫТИЕ ФОРС-МАЖОРОМ) ••••••••••••

В рамках своей компетенции ТПП признает массовые заболевания форс-мажором: «В частности, к таким обстоятельствам [непреодолимой силы] относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон договора (контракта) обстоятельства».

Однако ТПП России свидетельствует обстоятельства непреодолимой силы в соответствии с условиями внешнеторговых сделок и международных договоров Российской Федерации. В настоящее время полномочия свидетельствования обстоятельств непреодолимой силы (форсмажора) по внутрироссийским договорам предоставлены территориальнымторговопромышленным палатам.

Порядок действий для получения заключения о форс-мажоре по внутрироссийским договорам (на основе анализа сайтов ТПП ряда субъектов):

- 1.Заявление на имя руководителя региональной ТПП.[1]
- 2.Заявление с приложениями рассматривается специалистами ТПП (примечание: количество дней не указано), далее по электронной почте дается ответ о возможности/невозможности подготовки заключения.
- 3.В случае возможности выдачи заключения, через 14 рабочих дней выдается заключение на фирменном бланке ТПП.



01 COVID-19: ФОРС-МАЖОР ИЛИ НЕТ?

В части аренды Московская ТПП на официальном сайте также не признает COVID-19 форсмажором в отношении российских компаний:

«Невозможность выполнять обязательства по оплате аренды напрямую не связана с закрытием, т.к. возможны иные источники формирования денежных средств у предприятия, кроме выручки от реализации (кредит, заем от учредителя).

В свою очередь, отсутствие у должника необходимых денежных средств, исходя из действующей судебной практики, не является форс-мажорным обстоятельством (п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 \mathbb{N}° 7). До принятия новых правовых норм, разъяснений Пленума ВС РФ, Правительства РФ нет оснований для выдачи заключения о форс-мажоре в целях предоставления арендодателю или в суд для снижения аренды, но есть основания применения к взаимоотношениям с арендодателем ст. ст. 451, 416-417 ГК РФ».

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ: в заявлении указываются: наименование, реквизиты и предмет конкретного заключенного договора (контракта); обязательства заявителя по данному договору (контракту), порядок и сроки их исполнения; событие, которое заявитель считает обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажором), препятствующее надлежащему исполнению указанных обязательств; начало и окончание срока действия такого события, а также ссылки на документы, его подтверждающие (Законы, обстоятельства).

Прикладывается скан-копия конкретного договора (контракта), по которому требуется подтверждение форс-мажора. В заявлении может быть указана дополнительная информация, связанная с произошедшим обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажором), о которой заявитель считает необходимым уведомить ТПП. Заявление должно содержать запись о том, что заявитель принимает на себя ответственность за достоверность предоставленных сведений и документов. Далее Заявление направляется в скан-копии на электронный адрес ТПП.

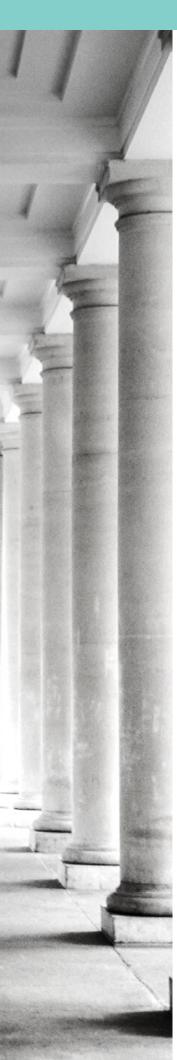
КАКАЯ ПОЗИЦИЯ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ВЕРХОВНЫМ СУДОМ?

На момент подготовки данного материала в доступе появился проект разъяснений Верховного Суда Российской Федерации по вопросам применения законодательных изменений и иных мер по противодействию распространению COVID-19.

Нужно отметить, что предположения о признании/непризнании COVID-19 форс-мажором, которые сделаны выше, в целом соотносятся с предполагаемой позицией ВС РФ:

«... признание пандемии обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, независимо от типа их деятельности, условий её осуществления, в том числе региона, в котором действует организация, в силу чего существование обстоятельств непреодолимой силы должно быть установлено с учётом обстоятельств конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.)».

01 COVID-19: ФОРС-МАЖОР ИЛИ HET?



Но ВС РФ допускает признание COVID-19 обстоятельством непреодолимой силы (с логичными оговорками об установлении причинно-следственной связи):

«Применительно к нормам статьи 401 ГК РФ обстоятельства, вызванные угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, в частности, установление обязательных правил поведения при введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, запрет на передвижение транспортных средств, ограничение передвижения физических лиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений, отмена и перенос массовых мероприятий, введение режима самоизоляции граждан и т.п., могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы, если будет установлено их соответствие названным выше критериям таких обстоятельств и причинная связь между этими обстоятельствами и неисполнением обязательства».

Отсутствие денежных средств, которое исходя из судебной практики не является форс-мажорным обстоятельством, ВС РФ по-прежнему не относит к обстоятельствам, освобождающим от ответственности за неисполнение обязательств.

Однако делает оговорку: «...если отсутствие необходимых денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, в частности запретом определенной деятельности, установлением режима самоизоляции и т.п., то оно может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств на основании статьи 401 ГК РФ».

В проекте разъяснений ВС РФ говорит о том, что должна доказать сторона для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств:

- наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы;
- наличие непосредственной причинно-следственной связи между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств;
- непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы и отсутствие собственной небрежности стороны, которая привела к возникновению обстоятельств
- непреодолимой силы;
- добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения (минимизации) возможных рисков.

ВЫВОД И ПРОГНОЗЫ

Имеющаяся на данный момент информация о состоянии законодательства, а также подход к форс-мажору, сформированный ранее сложившейся практикой, говорит о том, что коронавирус не может являться форс-мажором автоматически (хотя есть обратные мнения даже со стороны федеральных органов власти, также данная позиция была прямо высказана Д.Медведевым).

При споре наличие форс-мажора будет устанавливаться судом в каждом конкретном случае отдельно. К доказыванию должником форс-мажора по денежному обязательству будут предъявлены повышенные требования (в первую очередь – в части доказывания юридически значимой причинно-следственной связи между коронавирусом и невозможностью исполнения обязательств). Однако эти выводы справедливы из текущей правовой ситуации. Не исключено, что, учитывая экстраординарный характер происходящих событий, будет принято политическое решение, облеченное в ту или иную форму, которое позволит определенным субъектам (например, арендаторам в наиболее пострадавших отраслях экономики) ссылаться на форсмажор и по денежным обязательствам.



02 ЧТО СДЕЛАЛИ ЗАКОНОДАТЕЛИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ И АРЕНДОДАТЕЛЕЙ?

На данный момент органами исполнительной власти на федеральном и региональном уровнях приняты различные нормативные акты, направленные на снижение последствий актов борьбы с коронавирусной инфекцией (ограничение работы ряда предприятий, закрытие кафе и ресторанов, салонов красоты, фитнес клубов). Помимо этого, был принят федеральный закон, вводящий так называемые «арендные каникулы». При этом нормативные правовые акты принимаются (и изменяются) с очень большой частотой. По состоянию на 17 апреля 2020 года вопросы аренды, так или иначе, затрагиваются в следующих актах:

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ АКТЫ

СТ. 19 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 01.04.2020 № 98-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ..."

- Для арендодателя установлены исключительно обязанности, в частности, арендодатель обязан предоставить отсрочку по уплате арендных платежей в 2020 году.
- Арендатору же предоставляется ряд льгот, в частности, отсрочка по оплате арендной платы за период 2020 года после введения режима ЧС/повышенной готовности, а также возможность требовать снижения арендной платы. Уменьшение арендной платы по факту лишь декларируется.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2020 № 439 "ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ..."

Арендодатель обязан предоставить отсрочку по арендным платежам по требованию определенных арендаторов (заключение доп. соглашения должно быть произведено в 30-дневный срок с момента получения данного требования) на следующих условиях:

- Арендатору предоставляется отсрочка по арендным
- платежам за период с введения на территории субъекта РФ режима ЧС/повышенной готовности до 01 октября 2020 года (или до отмены данного режима).
- Оплата арендной платы за период отсрочки производится с 01.01.2021 по 01.01.2023, поэтапно, не чаще одного раза в месяц, в размере не более 50% от арендной платы.
- Штрафы, проценты и иные санкции за период отсрочки не начисляются.

РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 19 МАРТА 2020 Г. № 670-Р «ОБ ОТСРОЧКЕ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ... ДЛЯ СУБЪЕКТОВ МСП»

Акт был принят до принятия 98-ФЗ и соответствующего постановления Правительства, и до внесения изменений распоряжением Правительства РФ от 10.04.2020 № 968-р был малоактуален. После изменений льготы стали ощутимо реальнее, т.к. появилось право на освобождение от уплаты аренды в отношении федеральной недвижимости за три месяца для организаций наиболее пострадавших отраслей экономики.

Региональным властям фактически рекомендовано ввести аналогичные льготы в субъектах РФ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АКТЫ

MOCKBA

УКАЗ МЭРА Г. МОСКВЫ ОТ 05 МАРТА 2020 ГОДА «О ВВЕДЕНИИ РЕЖИМА ПОВЫШЕННОЙ ГОТОВНОСТИ» №12-УМ.

Признание режима повышенной готовности форс-мажором. Ограничительные меры на определенные виды деятельности, такие как организация питания, гостиницы, отели, СПА, спортивные и физкультурные залы, культурно-массовые объекты и т.д. Меры и ограничения постоянно дополняются. С 13.04.2020 – приостановление большинства видов частного предпринимательства на неделю.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 24 МАРТА 2020 ГОДА № 212-ПП «О МЕРАХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ В УСЛОВИЯХ РЕЖИМА ПОВЫШЕННОЙ ГОТОВНОСТИ» (В РЕД. ПОСТАНОВЛЕНИЯ ОТ 15.04.2020 № 405-ПП)

Акт устанавливает перечень видов деятельности, в рамках которых организации освобождаются от уплаты налога на имущество организаций, земельного налога и арендных платежей (организации в сфере культуры, физической культуры и спорта, выставочной, развлекательной, просветительской, образовательной деятельности, организации досуга и социальновоспитательной работы с населением, туризма, предоставления гостиничных услуг, услуг в сфере общественного питания, торговли и предоставления бытовых услуг населению).

Данное освобождение происходит по заявлению Организации, при этом ДГИ (либо иное лицо, например, Московский метрополитен) в 3-дневный срок обязан рассмотреть данное обращение и, в случае необходимости, заключить дополнительное соглашение.

Также акт предусматривает небольшую льготу для арендодателя (чего федеральная власть не делает), в частности, в случае снижения им арендной платы на сумму равную не менее чем двойной размер налога на данное имущество и не менее 50% от размера арендной платы, то ему из средств московского бюджета оказывается материальная поддержка в размере соответствующего имущественного налога. Предусмотрены и более узкие по субъектам действия меры сходной направленности.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГУБЕРНАТОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 12 МАРТА 2020 ГОДА N 108-ПГ «О ВВЕДЕНИИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ РЕЖИМА ПОВЫШЕННОЙ ГОТОВНОСТИ ...»

Признание ситуации с коронавирусом форс-мажором. Ограничительные меры на определенные виды деятельности, такие как организация питания, гостиницы, отели, СПА, спортивные и физкультурные залы, культурно-массовые объекты. Ограничительные меры также постоянно дополняются, следуя регулированию г.Москвы.

ЧТО СДЕЛАЛИ ЗАКОНОДАТЕЛИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ И АРЕНДОДАТЕЛЕЙ?

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АКТЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 08.04.2020 № 201-45 «O ВНЕСЕНИИ изменений в ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА О НАЛОГАХ И СБОРАХ» ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА СПБ OT 13.03.2020 № 121 «O МЕРАХ ПО противодействию РАСПРОСТРАНЕНИЮ В СПБ НОВОЙ КОРОНАВИРУСНОЙ ИНФЕКЦИИ»

Акт устанавливает перечень видов деятельности, в рамках которых организации получают льготу в размере 50% налога на имущество организаций (гостиничная деятельность, санаторнокурортная).

В то же время освобождаются от уплаты авансовых платежей организации, отвечающие одновременно нескольким критериям (субъект МСП, осуществление основной экономической деятельности в наиболее пострадавших сферах, например, гостиницы, кинотеатры, организации общественного питания.

Признание ситуации с коронавирусом форс-мажором. Ограничительные меры на определенные виды деятельности, такие как организация питания, гостиницы, отели, СПА, спортивные и физкультурные залы, культурно-массовые объекты.

ПРИКАЗ КОМИТЕТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ОТ 03 АПРЕЛЯ 2020 ГОДА № 60-П «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОТСРОЧКИ ПО УПЛАТЕ ПЛАТЕЖЕЙ ...»

Для арендатора: отсрочка по уплате арендных платежей до 31.12.2021 для субъектов МСП в следующих сферах: деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания, деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания, общественное питание, деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма.

Дополнительное соглашение на бумажном носителе, указанное в настоящем подпункте, заключается в течение пятнадцати рабочих дней в случае обращения арендатора (хозяйствующего субъекта) с соответствующим заявлением в электронной форме посредством Личного кабинета арендатора на Портале Комитета. Дополнительное соглашение на бумажном носителе заключается в течение двадцати рабочих дней в случае обращения арендатора (хозяйствующего субъекта) с соответствующим заявлением посредством иных видов обращений, в том числе подачи на бумажном носителе.

выводы

Таким образом, мы можем наблюдать, что во всех субъектах, кроме Москвы, региональное нормативное правовое регулирование пока отстает от федерального в части гарантий арендаторам и арендодателям. При этом также можно заметить, что меры поддержки направлены фактически только на арендаторов. Права арендодателей защищаются лишь в случае сами арендодатели помогают арендаторам, например, в случае снижения ставки арендной платы на период ЧС/режима повышенной готовности. Также можно отметить что в ряде субъектов РФ соответствующие нормативные правовые акты находятся на этапе принятия и согласования, и, следовательно, в скором времени многим организациям также будут доступны региональные меры поддержки.

Для защиты интересов пострадавших арендаторов можно использовать как те механизмы, которые и ранее имелись в гражданском законодательстве, так и новые способы, специально созданные для защиты интересов арендаторов в связи с коронавирусной инфекцией и ее последствиями для экономики.

Самое важное для арендатора – изучить условия своего договора и определить нет ли там пунктов, исключающих применение положений об изменении и расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Ну и нелишне посмотреть также условия про форсмажор.

ГК позволяет сторонам установить более строгие правила и договориться что даже обстоятельства форс-мажора не будут освобождать от ответственности. В случае, если конкретный договор меняет правила, установленные в ГК, то такую ситуацию нужно анализировать отдельно и строить защиту исходя из именно данных обстоятельств. Возможно, в каком-либо конкретном случае и вовсе есть относительно безболезненное право одностороннего отказа от исполнения договора.

ВОЗМОЖНОСТИ АРЕНДАТОРА

Если по договору аренды нет ограничений на его изменение и расторжение в связи с существенным изменением обстоятельств, то необходимо оценить то, в какой именно степени те ограничения, которые сейчас существуют в связи с коронавирусом, повлияли на данные фактические условия аренды.

При этом важно внимательно оценивать формулировки ст. 451 ГК, которые дают право на изменение и расторжение договора. Это должно быть не просто изменение обстоятельств, а существенное изменение. Т.е. они должны измениться настолько, что, если стороны могли бы это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Наиболее ярким примером договора, который вообще не был бы заключен, является договор аренды площадей на выставке, даты проведения которой находятся в периоде действия ограничений. Поскольку массовые мероприятия запрещены, и это невозможно было разумно предвидеть, заключая договор до всех известных событий, то это очевидный случай существенного изменения обстоятельств. Если бы арендатор мог это предвидеть, договор не был бы заключен.

Другим примером может быть аренда нежилых помещений для размещения кафе с опцией приготовления еды на вынос. В таком помещении есть, как минимум, разделенные зоны кухни и зала для посетителей.

Вполне очевидно, что если бы арендатор разумно мог предвидеть вероятность того, что зал может стать бесполезным ввиду отсутствия посетителей, то он бы попробовал договориться с арендатором, например, о том, что на такой период арендная плата подлежала бы соразмерному уменьшению. Эти два примера показывают, как можно применять к договорам стандартные механизмы реагирования на нестандартные обстоятельства, которые и так имеются в ст. 451 ГК.

Важно отметить, что право на изменение и расторжение договора по ст. 451 ГК нужно реализовывать правильно, убедившись, что выполнены все формальные условия, что арендатор не смог преодолеть негативные последствия обстоятельств, действуя заботливо и осмотрительно, исходя из характера договора и условий оборота.

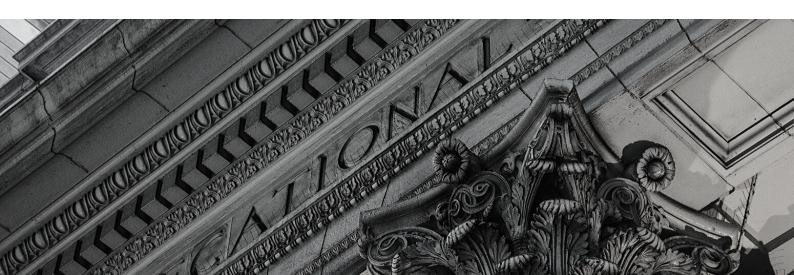
Например, тот же ресторатор до предъявления соответствующих требований, наверное, должен попытаться расширить зону кухни за счет зала, если это возможно, и попытаться переключиться на готовку блюд с доставкой. Такие примеры есть, как минимум в Москве. Или – попробовать сдать помещения в субаренду для размещения временных складских точек служб курьерской доставки, согласовав это, при необходимости, с арендодателем (примеры таких решений также уже появляются, но пока в отношении крупных площадей).

Понятно, что это не так просто, не так быстро, и не совсем очевидно, нужно ли, т.к. все находятся в неизвестности как долго продлятся ограничительные меры. Но, в любом случае, мы должны предупредить, что правила ст. 451 ГК нужно применять осмотрительно. И самое главное – все это будет реально работать, только если меры будут действовать достаточно долго, т.к. процедура расторжения и изменения при недостижении согласия сторон договора – судебная. Все это требует времени

В случае перехода в судебный спор договор будет изменен или расторгнут только при вступлении в силу решения суда. И в этом есть определенная ирония, т.к. и суды сейчас фактически приостановили деятельность.

С развитием пандемии в России власти вводят все больше ограничительных мер. Так, в Москве с 13.04.2020 и, пока на неделю, запрещен широкий круг деятельности. Наверное, правильнее сказать, что осталось меньше разрешенного, чем разрешенного. Понятно, что все организации, занимающиеся временно приостановленными видами деятельности, объективно не могут использовать свое имущество в этот период, и реализация их прав по ст. 451 ГК со ссылкой на это обстоятельство упрощается. Хотя свои нюансы вносит и то, что пока срок приостановки деятельности невелик.

Также отметим, что для случаев нецелевой аренды шансы на применение ст. 451 ГК для арендатора уменьшаются, т.к. если договор аренды предполагает широкую свободу усмотрения арендатора по характеру использования объекта аренды, то возражение арендодателя со ссылкой на несоблюдение условия по совершению арендатором действий, направленных на минимизацию негативных последствий, может быть поддержано судом. Кроме того, очевидно, что если бы вместо, к примеру, парикмахерской арендатор использовал бы помещения для аптеки или продовольственного магазина, то при нецелевой аренде договор все равно был бы заключен на таких же условиях.



В дополнение к стандартным способам защиты прав арендатора нужно упомянуть и то, что наше признает качестве обстоятельства, гражданское законодательство В прекращающего обязательство, невозможность исполнения или акт органа власти, в результате издания которого исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично. Это статьи 416 и 417 ГК. В настоящее время, с учетом имеющейся судебной практики, юридически значимой причинной связи между ограничениями из-за коронавируса и обстоятельствами, указанными в этих статьях ГК, нет.

Мы предостерегаем арендаторов руководствоваться такой логикой, что решения об обязательной самоизоляции привели к отсутствию посетителей, нулевой выручке и невозможности исполнять обязанность по уплате арендной платы. Так это не работает. Во всяком случае пока не будет однозначной позиции хотя бы судов.

Теперь вернемся к новеллам, принятым специально под коронавирус.

Итак, новые возможности арендаторов указаны в ст. 19 уже упомянутого 98-ФЗ от 01.04.2020. Их применение увязано с принятием в субъекте РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. В Москве это Указ Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-М «О введении режима повышенной готовности» (самые важные последствия для оборота введены дополнениями от 29 и 30 марта 2020 года), для Московской области - Постановление Губернатора Московской области от 12.03.2020 № 108-ПГ (также, по реальным ограничениям – в редакции от 29 марта 2020 года). Сразу отметим, что эти специальные законодательные новшества действуют вне зависимости от условий конкретного договора аренды, т.е. правила иные, чем в ГК.

Первая опция, которую предлагает законодатель – это отсрочка уплаты арендной платы по ранее заключенным договорам аренды (п. 1 ст. 19 закона 98-ФЗ). Инициатива должна исходить от арендатора, а у арендодателя – 30 дней для ответа на такое обращение. Определенная конкретизация этого права дана в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2020№ 439. Однако нужно учесть, что если закон не предусматривает ограничения действия права на отсрочку по субъектному составу, то постановление Правительства, определяя требования к такой отсрочке, ограничивает круг арендаторов. Это должны быть организации и ИП, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Давайте сразу вспомним, какие это отрасли. Они указаны в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 (в редакции ППРФ от 10.04.2020 № 479). Говоря укрупненно, это транспорт, культура, организация досуга, развлечения, физкультура и спорт, туризм, гостиничный бизнес, общепит и образование, выставки, конференции и бытовые услуги, кинотеатры и стоматология.



Важно, что требования действуют в отношении любого недвижимого имущества, вне зависимости от статуса собственника, т.е. и при аренде частной собственности. Жилые – не включаются (хотя ЖК позволяет, при соблюдении определенных условий, осуществлять определенные виды предпринимательской деятельности и в жилых помещениях). Отсрочка предоставляется на срок до 01.10.2020. А вот дата начала выбрана сугубо формально – с даты объявления режима повышенной готовности или ЧС, то как бы на руку арендаторам, т.к. последствия ограничений стали влиять несколько позже.

Таким образом, механизм позволяет не платить за аренду до 01.10.2020, а начисленный долг уплачивать в течение двух лет, начиная с 01.01.2021, причем не более чем половину месячного платежа в месяц (для арендной платы, начисляемой за квартал или иные периоды, можно сделать перерасчет).

На период введенного режима отсрочка предоставляется в размере 100%, а после отмены режима и до 01.10.2020 - в размере 50%. Но любая отсрочка действует лишь в части арендной платы, не включающей коммунальные платежи и/или расходы на содержание арендуемого имущества. Однако если сам арендодатель освобожден от таких платежей – то и арендатор «освобождается» от оплаты таких услуг.

Отметим, что по данному вопросу пока неясно, имеется ли в виду, что арендатор получает отсрочку и в части таких платежей, или в этой части освобождается полностью. По правилам толкования – должен быть освобожден, иначе арендодатель впоследствии получит неосновательное обогащение.

Также дан ответ о том, с какой даты должны действовать соглашение об отсрочке. Фактически, действие ретроактивное, независимо от даты заключения соответствующего дополнительного соглашения.

Напоминаем, что по стандартным нормам ГК, по ст. 451, – правило иное. Последнее из приятного для арендатора, но вряд ли ценное практически, – то, что стороны могут предусмотреть более выгодные для арендатора условия отсрочки.

Еще раз отметим, что требования к условиям и срокам отсрочки, установленные в Постановлении Правительства, определяют круг арендаторов, к которым они применяются, в то время как в 98-ФЗ ограничения по кругу нет. Несмотря на сомнительность такого ограничения, полагаем, что с учетом действующего состояния правовой системы в России, у иных арендаторов перспективы требовать отсрочки на основании п. 1 ст. 19 данного закона, пока нет.



Вторая, и, как мы полагаем, более важная опция для арендатора – снижение арендной платы – предусмотрена в п. 3 ст. 19 98-ФЗ. Но, к сожалению, пока это лишь декларация. В том виде, в каком она существует сейчас – это не работает. Что написал законодатель?

То, что арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы в связи с невозможностью использования имущества. Сразу отметим некоторую ограниченность самого основания - лишь невозможность использования. А что же делать если возможность есть, но она катастрофически ограничена? Получается, такие арендаторы не могут требовать уменьшения платы?

Но это не самое печальное. Сама по себе норма не предусматривает механизма, обязывающего арендодателя уменьшать арендую плату, не определяет правила такого уменьшения, не дает даже ориентиры, и не содержит отсылки к подзаконному акту. При этом Правительство не может по своей инициативе конкретизировать эти положения, т.к. это нарушит п. 4 ст. 3 ГК.

Возможно, ответ дадут лишь суды, которые, наверное, все же должны толковать предоставление права требовать одновременно и как возложение обязанности исполнить это требование. Но вот по размеру и срокам уменьшения все еще сложнее. Исходя из текущей правовой ситуации, судам проще всего воспользоваться экспертизой, не беря на себя ответственность за принятие экономических решений.

И это вызывает серьезные опасения, т.к. суды и так будут под гнетом резко возросшей нагрузки от отложенных дел, плюс нагрузка в виде затрат на экспертизу, которая совершенно не отвечает текущей макроэкономической ситуации. Поэтому мы ожидаем новых решений в этой части.

Закон 98-ФЗ вроде как предусмотрел еще один механизм, дающий сторонам свободу для нахождения разумного баланса интересов в данных сложных условиях - «даровано» право неоднократно изменять размер арендной платы по соглашению сторон в течение 2020 года (это п. 2 ст. 19). Здесь законодатель, конечно, немного запутался, т.к. эта возможность у сторон и так есть. Т.е. ничего не изменилось.



Отдельно отметим, что для арендаторов федерального имущества, которые относятся к субъектам малого и среднего предпринимательства, послабления были даны еще ранее, на основании Постановления Правительства РФ от 19.03.2020 № 670.

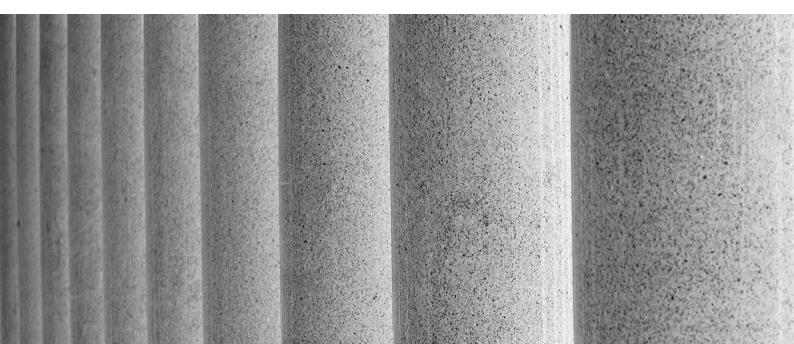
С учетом изменений, внесенных 10.04.2020, они могут просить отсрочку арендной платы за апрельиюнь 2020 года и уплачивать ее равными частями в течение 2021 года. Более того, наконец были услышаны доводы о том, что для наиболее уязвимых субъектов предпринимательской деятельности мер по отсрочке недостаточно.

Правительство согласилось дать тем, кто включен в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства и осуществляет определенные виды деятельности (в целом совпадает с перечнем наиболее пострадавших от последствий коронавируса), освобождение от уплаты арендной платы за федеральное имущество (включая земельные участки) также за апрель-июнь 2020 года. Условие – целевой характер аренды (нужно смотреть договор), соответствующий указанным видам деятельности, и подтверждение целевого использования имущества.

В Москве некоторые организации также быть вообще освобождены от уплаты арендной платы на срок приостановления деятельности. Это относится к организациям культуры, физкультуры и спорта, выставочной, развлекательной, образовательной, досуговой и социально-воспитательной деятельности и касается земельных участков в собственности г. Москвы или в неразграниченной госсобственности, а также к муниципальному нежилому фонду. Условие, также – подтверждение целевого использования арендованной недвижимости.

Гостиницы, общепит, туризм могли претендовать на отсрочку на не очень интересных условиях, однако, судя по всему, эта льгота по сути перекрывается более выгодными условиями 98-ФЗ и Постановления Правительства РФ № 439.

Также именно в Москве, как в наиболее пострадавшем пока регионе от коронавирусной инфекции, больше всего различных мер поддержки сторон договора аренды. Больше всего, конечно, внимания арендаторам, т.к. с практической точки зрения именно им проще высвободить тающие денежные ресурсы, важные для сохранения ликвидности во всей экономике. Для арендодателей же сейчас предусматриваются точечные меры фискального характера в виде налоговых послаблений. Эти меры достаточно узко прописаны и ограничены целым рядом условий. Более подробно их изучить и проверить на применимость к конкретному договору аренды можно, обратившись к Постановлению Правительства Москвы от 15.04.2020 № 405-ПП.



04 ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ/РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

Для того, чтобы воспользоваться любым из указанных выше способов защиты своих интересов, арендатор должен озаботиться доказательствами. Любое обращение, будет ли это по основаниям ст. 451 ГК, либо требование об отсрочке или уменьшении арендной платы, должно быть сделано таким образом, чтобы у арендатора осталось подтверждение. Поэтому это ценное письмо с описью вложения (самое надежное), либо, если это затруднительно - хотя бы электронное письмо по адресу, через который уже ранее осуществлялось взаимодействие с арендодателем. Рекомендовать отправлять курьера, по понятным причинам, сейчас не будем.

Самый лучший способ выхода из ситуации – конечно же учет интересов обеих сторон договора и нахождение компромиссного варианта на этот сложный период путем переговоров с подписанием соглашения об изменении условий аренды. Не стоит при этом беспокоиться о немедленной государственной регистрации такого соглашения (для долгосрочных договоров). Оно будет связывать сторон договора уже с момента подписания.

Однако одно является бесспорным – чем раньше арендатор проявит инициативу, вне зависимости от того, к чему она приведет: к компромиссному изменению договора или к реализации прав арендатора через преодоление противодействия арендодателя, - тем лучше.



05 что делать арендодателю?

В условиях, когда законодатель в первую очередь защищает интересы арендатора, у арендодателя пока нет ничего кроме переговоров для достижения максимально приемлемого результата (иногда невозможно и это – Федеральный закон от $01.04.2020~\text{N}^{\circ}$ 98-Ф3 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон N° 98-Ф3) обязывает арендодателя заключать дополнительные соглашения об отсрочке арендных платежей по требованию арендатора).

Рассмотрим, как арендодателям можно минимизировать потери сейчас и в будущем.

МЕРА ГОСПОДДЕРЖКИ

Постановление Правительства Москвы от 15.04.2020 № 405-ПП «О внесении изменений в ППМ от 24.03.2020 № 212-ПП» (далее – ППМ № 273)

Суть: предоставление налоговых льгот арендодателям в ответ на снижение арендных платежей

В сложившейся ситуации арендодатели ограничены в защите своего бизнеса. Поэтому в целях минимизации потерь следует обратить внимание на п. 5 ППМ № 273:

«Собственникам торговой недвижимости, общепита и бытового обслуживания, предоставляются меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период».

Далее Правительство Москвы раскрывает условие: снижение арендных ставок для организаций, деятельность которых была приостановлена, не менее чем на двукратный размер суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период и не менее чем на 50 процентов от первоначальных арендных платежей. Период: с 1 числа месяца, в котором деятельность была приостановлена, до последнего числа месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 01.07.2020.

Безусловно, реализация этой меры не позволит покрыть бизнесу все убытки/издержки, но в текущих условиях позволит снизить потери.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДС В РАМКАХ ПРИНЯТЫХ НОВЫХ МЕР

Требования к условиям и срокам отсрочки арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 (далее соответственно – Требования, ППРФ № 439)

Суть: включение в дополнительное соглашение новых условий

ППРФ № 439 устанавливает условия и сроки отсрочки арендной платы, о которой говорится в Законе № 98-ФЗ. Представим, что у арендодателя уже возникла обязанность заключить дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее отсрочку платежей. В этом случае целесообразно обратиться к п. 6 Требований: «Стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями».

Алгоритм следующий:

- Арендодатель предоставляет арендатору отсрочку платежей и снижает арендные ставки (последнее – по усмотрению арендодателя).
- При снижении арендных ставок и расположении объекта в Москве арендодатель может воспользоваться мерой поддержки, указанной выше (п. 5 ППМ № 273).
- Арендодатель предлагает арендатору пересмотреть предмет договора аренды (например, скорректировать площадь арендуемого объекта), что позволит арендодателю неиспользуемую часть объекта в аренду третьему лицу на период, который будет оговорен в дополнительном соглашении (период действия отсрочки – до 01.10.2020), либо использовать этот объект по своему усмотрению, получая выручку. Все оговоренные изменения носят срочный характер и должны быть максимально подробно описаны в дополнительном соглашении.

Пример: арендодатель сдает в аренду помещение (несколько помещений), которые арендатор не может использовать по назначению в связи с распоряжением властей о приостановке деятельности. Однако не все виды деятельности в настоящее время приостановлены например, разрешена и набирает большую популярность доставка продуктов, техники, иных вещей; а организациям, которые занимаются этим, необходимы дополнительные площади для хранения – например, Яндекс.Лавка, Самокат, Утконос и пр. Эту ситуацию можно попробовать использовать для минимизации потерь. По соглашению с арендатором (при условии предоставления отсрочки и снижения ставки) можно скорректировать предмет аренды, сократив площадь предмета аренды по договору, и сдавать в «новую» аренду освободившуюся от обременения часть третьим лицам.

В результате реализации этого алгоритма собственник получает возможность уменьшить свои потери, сохранить часть выручки, а арендатор – получить отсрочку платежей, снижение ставок и действующий договор аренды, который вернется к своему первоначальным условиям после оговоренного периода.



ПЕРЕГОВОРЫ

Проводятся по инициативе любой из сторон в целях пересмотра арендной платы, оплаты коммунальных платежей на условиях winwin. Результат фиксируется в дополнительном соглашении к договору аренды.

СУТЬ: ДОСТИЖЕНИЕ УСЛОВИЙ WIN-WIN

Имея возможности, предусмотренные Законом № 98-ФЗ, инициатором переговоров в новых условиях безусловно станет арендатор. Однако если по каким-то причинам арендатор еще не обратился к арендодателю, но есть риск прекращения внесения арендных платежей, арендодателю есть смысл предложить контрагенту пересмотр условий (например, освободить от коммунальных платежей, снизить арендную ставку, перейти с фиксированной оплаты на иные способы определения арендной ставки) для того, чтобы опередить возможные неблагоприятные последствия.

СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-Ф3 «О государственной кадастровой оценке» (далее – Ф3 № 237)

Суть: снижение кадастровой стоимости объекта недвижимости в целях оптимизации налогового бремени

В текущих условиях важно принимать стратегические решения. Одним из них может быть снижение кадастровой стоимости объекта (что отвечает интересам и другой стороны – арендатора). Кадастровая стоимость объекта недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки.

На практике кадастровая стоимость объекта может быть завышена в несколько раз, а собственники (как и арендаторы) заинтересованы в справедливой оценке, поскольку кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество организаций и арендных платежей. Краткий алгоритм следующий:

- Проверить кадастровую стоимость объекта недвижимости на сайте Росреестра.
- При ее явном завышении подготовить отчет о рыночной стоимости объекта.
- Обратиться в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, приложив к заявлению установленный перечень документов (ст. 245 КАС РФ).
- При удовлетворении требований обратиться в уполномоченный орган с заявлением об исполнении решения суда. В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости, сведения о новой кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания (п. 15 ст. 378.2 НК РФ). Таким образом, существует вероятность оптимизировать налоговое бремя за несколько налоговых периодов сразу. Этот вариант является дополнительным к изложенным выше и направлен на сохранение денежных средств арендодателя.

При активных действиях со стороны арендатора арендодатель ограничены в возможностях защиты своих интересов. Именно поэтому среди способов минимизировать потери есть и долгосрочные стратегические предложения – такие, как пересмотр кадастровой стоимости.

Основным путем для арендодателя являются переговоры, в ходе которых можно не только достичь договоренностей о послаблении денежных требований к контрагенту, но и найти способ сохранить часть выручки самому собственнику, пусть это и сопряжено с множеством внешних факторов.

На данный момент, когда арендаторы и арендодателя находятся в активной фазе переговоров относительно своего будущего взаимодействия, поиска наиболее выгодных для обеих сторон условий дальнейшего сотрудничества (или отказа от него), а также с учетом приостановления работы судебных органов (в силу постановления Президиума ВС РФ) говорить о каких-либо сформированных векторах развития рано, однако можем попытаться спрогнозировать, каким путем пойдет судебная практика по вопросам, связанным с арендными отношениями.

ПРИЗНАНИЕ СИТУАЦИИ ФОРС-МАЖОРОМ, А ТАКЖЕ ДОПУСТИМОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ (РАСТОРЖЕНИЯ) ДОГОВОРА В ПОРЯДКЕ СТ. 451 ГК РФ

Еще до приостановления работы судов были единичные дела, связанные с попыткой признания ситуации с COVID-19 (распространение инфекции, государственные меры по противодействую распространению, а также введению ограничений на хозяйственную деятельность (секторальные, территориальные)). Однако единая позиция не была выработана. На данный момент власти приняли целый ряд мер по снижению издержек для арендаторов, включая отсрочку по любой аренде недвижимого имущества и снижению размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства. Таким образом в арендных отношениях вопрос именно форс-мажора (как обстоятельства, исключающего ответственность за нарушение договора) не будет иметь существенного значения для ряда субъектов, ведь фактически это урегулировано новым законом (98-Ф3). В свою очередь, вопрос допустимости изменения или расторжения договора по ст. 451 ГК будет, на наш взгляд, становиться актуальнее. В особенности для арендодателей, так как их интересы не защищены никаким нормативным актом (лишь небольшая мера поддержки в Москве, которая предоставляется в случае существенного снижения размера арендной платы).

В такой ситуации возможны иски от арендодателей с требованием о расторжении договора аренды по правилам ст. 451 ГК, так как в таком случае они смогут получить денежные средства от передачи имущества в аренду «сейчас», а не с годовой отсрочкой. Однако это будет зависеть от развития ситуации в экономике. Если спроса на аренду не будет, то такой механизм защиты арендодателей востребован не будет. Представляется, что, как и в предшествующие кризисные ситуации (1998, 2008, 2014 годы), суды некоторое время будут отказывать в удовлетворении данных исковых заявлений, однако спустя определенный период «турбулентности» в ряде случаев (например, если предмет аренды был приобретен на кредитные средства, либо же обременен залогом) будут удовлетворения на уровне апелляции и кассации. Данный вывод можно сделать исходя из анализа ситуаций, происходивших ранее. Однако это будет зависеть от развития ситуации в экономике. Если спроса на аренду не будет, то такой механизм защиты арендодателей востребован также не будет.

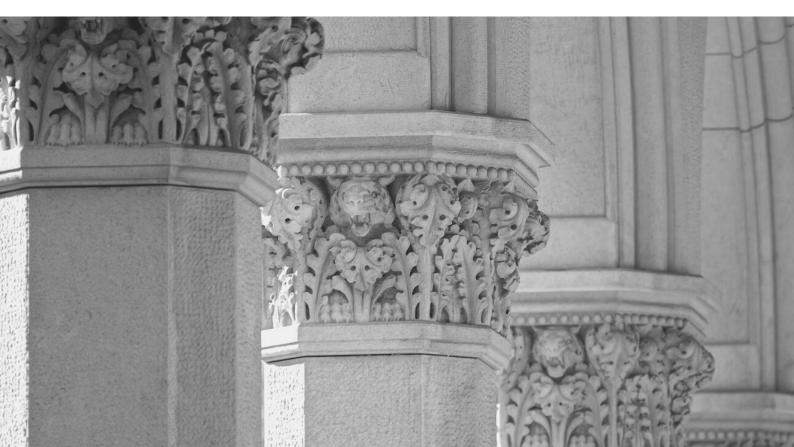


ВОПРОСЫ СНИЖЕНИЯ ИЗДЕРЖЕК У АРЕНДОДАТЕЛЯ (КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, ИЗМЕНЕНИЕ РЕЖИМА ИМУЩЕСТВА)

Одним из способов минимизации негативных последствий для арендодателя является снижение налогового бремени посредством снижения кадастровой стоимости имущества, либо его режима (например, установлением для него определенного класса энергоэффективности). В связи с тем, что данные механизмы в большинстве случаев проходят через судебные инстанции (оспаривание результатом определения кадастровой стоимости по порядку КАС РФ, либо оспаривание решения налогового органа о доначислении), судам фактически придется делать сложный выбор между исполнением требования законодательства, а также учета результатов судебной экспертизы и между необходимостью поддержать размер поступлений в отечественный бюджет. Ранее такие ситуации уже складывались (в частности 2008 год) в те периоды суды также зачастую становились на сторону органов публичной власти в интересах бюджета. Таким образом, мы можем сделать вывод, что оспаривание кадастровой стоимости, а также использование различных механизмов налоговой оптимизации с использованием объектов недвижимости будет гораздо более затруднительным в ближайшее время.

выводы

Мы полагаем, что основные судебные споры по коронавирусной аренде будут по искам к арендаторам о взыскании арендной платы, а также по искам арендаторов об изменении и прекращении договоров аренды. Сейчас же можно сказать, что арендодатели пока оказались самыми незащищенными и с минимальными государственными гарантиями, что очевидно будет мощным триггером к формированию судебной практики и именно в связи с несбалансированностью решения денежных вопросов аренды.



Как было сказано ранее, власти приняли целый ряд нормативных актов, направленных на борьбу с распространением коронавирусной инфекции и снижение негативных последствий предпринимаемых мер. Правовые акты принимались на разных уровнях: от федерального (ФЗ-98 и постановления Правительства), до регионального (указы Мэра Москвы, региональные законы). Однако до сих пор многие вопросы, связанные с арендными отношениями, остались нерешенными.

ГАРАНТИИ И МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

Выше уже обращали внимание, что почти все меры имущественной поддержки направлены на арендаторов (отсрочка, мораторий на проценты и неустойку, снижение размера арендной платы), в ущерб интересам арендодателей. Недальновидно полагать, что раз у арендодателя есть имущество (обычно в собственности) то он априори сильная сторона в данной ситуации и ему не требуется помощь. Очевидно, что арендный бизнес это достаточно большой сегмент рынка и в компаниях-арендодателях работают сотрудники, у них есть иные обязательства и помощь арендаторам фактически за счет арендодателей может привести к банкротству последних. Таким образом, представляется, что законодатель должен предоставить в будущем какие-либо льготы или меры материальной поддержки также арендодателям, например, если брать опыт Москвы, то это может льгота по земельному налогу или налогу на имущество организаций, либо же это могут быть субсидированные кредиты, которые могут помимо прочего стимулировать рост экономики. Следовательно дальнейшим шагом законодателя в области регулирования арендных отношений в период коронавирусной инфекции должно быть установление гарантий и мер материальной поддержки для арендодателей.

АНТИКРИЗИСНЫЙ ПЛАН ПРАВИТЕЛЬСТВА

На данный момент основным актом, определяющим вектор нормотворческой деятельности в период пандемии коронавирусной инфекции, является «План первоочередных мероприятий (действий) по обеспечению устойчивого развития экономики в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции» (утв. Правительством РФ 17.03.2020). Многие пункты данного акта уже воплощены посредством отдельных постановлений Правительства РФ и приказов министерств, однако можно обратить внимание на основные направления будущей деятельности правительства, в частности по усилению мер поддержки субъектов МСП. Принимаются и другие акты (ППРФ от 02.04.2020 N° 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики»).

выводы

Федеральные власти уже предприняли, хотя и несколько неуклюже, базовые меры для урегулирования арендных отношений в период коронавируса, за исключением отсутствия поддержки арендодателей. В свою очередь на региональном уровне в большинстве случаев, отсутствует порядок предоставления отсрочек и снижения арендных платежей для субъектов МСП, что должно быть в дальнейшем урегулировано законодательными палатами субъектов РФ и их органами исполнительной власти, с учетом того, насколько сильное влияние оказали меры по борьбе с коронавирусом на экономику конкретного региона.



КОНТАКТЫ



Евгений Арбузов Партнер, адвокат, Руководитель практики недвижимости и строительства arbuzov@artdelex.ru +7 903 961 56 31



Александр Петров Адвокат практики недвижимости и строительства a.petrov@artdelex.ru +7 495 937 71 23

Информация, содержащаяся в данном обзоре, не является профессиональной консультацией. ART DE LEX не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам, если их действия/бездействие стали результатом прочтения данного обзора. По всем конкретным вопросам рекомендуем Вам обращаться к специалисту ART DE LEX по соответствующему направлению.

Copyright © 2020 ART DE LEX Law Firm. All rights reserved Наш офис находится по адресу: Россия, 101000, Москва, Покровский бульвар, дом 4/17, строение 1, подъезд 2, офис 26 Телефон/факс: +7 (495) 93-77-123 E-mail: info@artdelex.ru

