

Влияние пандемии коронавирусной инфекции на обязательства по договору аренды

апрель - июнь 2020 г.

В связи с распространением в России и других странах в 2020 году новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV (далее также - коронавирус), и принятыми в связи с этим ограничительными мерами на практике возникают вопросы о том, каковы правовые последствия этих событий для исполнения обязательств по договорам аренды, в частности, вправе ли арендатор потребовать от арендодателя отсрочки или уменьшения размера арендной платы, может ли он вообще не платить арендную плату, сохраняются ли в этом случае договорные обязательства и т. д. Рассмотрим эти вопросы с точки зрения прав, которыми может воспользоваться арендатор, и условиями их осуществления.

Ограничительные меры, вызванные угрозой распространения коронавируса, как форс-мажор

По общему правилу лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Критерии обстоятельств непреодолимой силы раскрываются в правоприменительной практике. Так, в п. 8 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 N 7 (далее - Постановление N 7) указано, что требование чрезвычайности подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого не является обычным в конкретных условиях; если иное не предусмотрено законом, обстоятельство признается непредотвратимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажору) относятся, помимо прочего, массовые заболевания (эпидемии), ограничения перевозок, запретительные меры государств (п. 1.3 Положения о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой Российской Федерации обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) (приложение к постановлению Правления ТПП РФ от 23.12.2015 N 173-14).

В некоторых нормативных актах субъектов РФ ограничительные меры, связанные с распространением коронавирусной инфекции, прямо названы обстоятельством непреодолимой силы ⁽¹⁾. Можно заметить, что законодательство не предоставляет органам государственной власти право квалифицировать те или иные обстоятельства в качестве форс-мажора. Свидетельствовать обстоятельства непреодолимой силы в соответствии с условиями внешнеторговых сделок и международных договоров РФ уполномочена ТПП РФ ⁽²⁾. Тем не менее, запретительные (ограничительные) меры, которые введены в отдельных регионах РФ в связи с угрозой распространения коронавируса, действительно, можно охарактеризовать как форс-мажор. Но также следует отметить, что форс-мажор освобождает лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (далее также - предприниматель), от ответственности при условии, что нарушение обязательства обусловлено именно

непреодолимой силой. Поэтому в спорной ситуации сторона договора аренды должна будет доказать, что причиной неисполнения ею своего обязательства являются обстоятельства, вызванные угрозой распространения коронавируса, а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению его распространения (см. [п. 12](#) постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25). Например, может быть освобожден от ответственности предприниматель, не передавший арендатору своевременно здание, помещение, транспортное средство, иное имущество в связи с ограничениями на передвижение граждан (режим самоизоляции), временным запретом на осуществление тех или иных видов деятельности, иными мерами ограничительного характера. Также арендатор должен быть освобожден от уплаты неустоек (штрафов, пеней), если он не смог своевременно уплатить арендную плату по причине тех или иных ограничительных мер, вызванных угрозой распространения коронавируса.

Иными словами, признание распространения коронавируса обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников. В спорной ситуации суд будет устанавливать наличие форс-мажора с учетом обстоятельств конкретного дела (см. [вопрос 7](#) Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 1 (утвержден Президиумом ВС РФ 21.04.2020, далее - Обзор N 1).

Можно сказать, что формально ограничительные меры, принятые на региональном уровне, сами по себе не создают непреодолимую силу, препятствующую оплате аренды, поскольку они не запрещают совершение банковских операций. Однако в Обзоре N 1 ([вопрос 7](#)) сформулирован следующий правовой подход: если отсутствие у должника денежных средств, необходимых для исполнения обязательства, 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 [ст. 401](#) ГК РФ. Освобождение от ответственности допустимо в случае, если разумный и осмотрительный участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать неблагоприятных финансовых последствий, вызванных ограничительными мерами (например, в случае значительного снижения размера прибыли по причине принудительного закрытия предприятия общественного питания для открытого посещения).

Основываясь на этой правовой позиции, арендатор при определенных обстоятельствах может быть освобожден от ответственности за нарушение срока оплаты аренды (взимание неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение убытков и т. д.), если он не может исполнить обязательство в связи с тем, что принятые на региональном уровне ограничительные меры для борьбы с коронавирусом привели к отсутствию у него необходимых денежных средств.

Внимание!

С конца марта 2020 года получить заключение об обстоятельствах непреодолимой силы по договорам, заключаемым между российскими субъектами предпринимательской деятельности, можно в торгово-промышленной палате субъекта РФ (см. [информацию](#) Торгово-промышленной палаты РФ).

Форс-мажор освобождает от ответственности за нарушение обязательства, но не от исполнения этого обязательства, если оно возможно после того, как действие обстоятельств непреодолимой силы прекратилось (п. 9 Постановления N 7). Поэтому арендатор, не уплативший своевременно арендную плату в связи с наличием обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от уплаты пеней за просрочку, от иных санкций со стороны арендодателя, но непреодолимая сила сама по себе не прекращает его обязанность оплатить аренду за те периоды, когда имел место форс-мажор (п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 N 6). После того, как действие соответствующих ограничительных мер прекратится, арендатор обязан будет внести арендную плату за истекшие неоплаченные периоды аренды в разумный срок (ст. 314 ГК РФ), если не будет оснований для полного или частичного освобождения его от оплаты аренды в этот срок (например, в связи с отсрочкой оплаты аренды, уменьшением арендной платы и т.д.). То же касается арендодателя, не предоставившего имущество в аренду в установленный для этого срок в связи с действием непреодолимой силы (если арендатор не откажется от договора по причине утраты интереса к исполнению - п. 2 ст. 405 ГК РФ) (см. также [вопрос 5](#) Обзора N 1).

При определенных условиях, о которых пойдет речь ниже, у арендатора возникает право требовать переноса сроков внесения арендных платежей вне связи с форс-мажором. В этом случае доказывать наличие обстоятельств непреодолимой силы не требуется (см. [письмо](#) ТПП РФ от 07.04.2020 N Пр/0349).

Рекомендуем:



Энциклопедия решений

[Обстоятельства непреодолимой силы \(форс-мажор\) и последствия их наступления](#)



Формы документов

[Уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы](#)

[Заявление в ТПП о выдаче заключения об обстоятельствах непреодолимой силы \(форс-мажор\) по внутривнутрироссийским сделкам](#)

Перенос даты окончания срока оплаты аренды в связи с нерабочими днями

Согласно правилам исчисления сроков в гражданских правоотношениях, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день (ст. 193 ГК РФ).

Указами Президента РФ от 25.03.2020 N 206 и от 02.04.2020 N 239 дни в период с 30 марта по 30 апреля 2020 года включительно объявлены нерабочими. Затем нерабочими были объявлены также дни с 6 по 8 мая 2020 года (Указ Президента РФ от 28.04.2020 N 294). Поэтому, исходя из буквального толкования ст. 193 ГК РФ, у арендатора, не относящегося к тем организациям, на которые не распространяется действие этих указов (п. 2 Указа N 206, п. 4 Указа N 239, п. 3 Указа N 294), возникают основания для переноса даты выплаты арендной платы, которая приходится на дни в период с 30.03.2020 по 11.05.2020, являющиеся нерабочими в соответствии с этими указами.

Однако ВС РФ занял иную позицию по этому вопросу. Судьи указали, что в смысле, который придает понятию "нерабочие дни" ГК РФ, под такими днями понимаются выходные и нерабочие праздничные дни, предусмотренные ст.ст. 111, 112 ТК РФ*(3). Что же касается дней, объявленных нерабочими в соответствии с указами

Президента РФ, принятыми в целях борьбы с распространением коронавируса, то они относятся к числу мер, установленных в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, направленных на предотвращение распространения новой коронавирусной инфекции, и нерабочими днями в соответствии с ГК РФ признаваться не могут. Поэтому, срок исполнения обязательства, наступивший в этот период, не переносится, если нет иных оснований для освобождения должника от ответственности за неисполнение обязательства ([вопрос 5](#) Обзора N 1).

Вместе с тем, если установление нерабочих дней в соответствии с [Указом N 206](#), [Указом N 239](#) и [Указом N 294](#) с учетом ограничительных (запретительных) мер, которые приняты на региональном уровне, приводит к объективной невозможности для субъекта предпринимательской деятельности исполнить его обязательства, наличие таких нерабочих дней является обстоятельством непреодолимой силы (см. [информацию](#) ТПП РФ).

Рекомендуем:



Статьи и обзоры

[Переносятся ли сроки исполнения обязательства, истекающие в период с 30 марта по 11 мая 2020 года?](#)

Меры поддержки арендаторов в условиях кризиса, вызванного распространением COVID-19, предусмотренные законодательством РФ

Отсрочка уплаты арендной платы

Защите интересов арендаторов недвижимого имущества, пострадавших от ухудшения ситуации в России в связи с коронавирусом, посвящена [ст. 19](#) Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (далее - Закон N 98-ФЗ), [вступившего в силу](#) с 01.04.2020.

Согласно [ч. 1](#) этой статьи, если договор аренды недвижимости заключен до того, как в 2020 году орган государственной власти субъекта РФ ввел на территории региона режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (далее также - ЧС), арендатор вправе обратиться к арендодателю с требованием заключить с ним дополнительное соглашение об отсрочке уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и в течение 30 дней со дня такого обращения арендодатель обязан заключить с ним это соглашение. [Требования](#) к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (далее - Требования) предусмотрены [постановлением](#) Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 (далее также - Постановление N 439).

Следует обратить внимание на то, что отсрочку могут получить арендаторы недвижимости, находящейся как в государственной и муниципальной, так и в частной собственности. Причем это касается и договоров аренды части недвижимой вещи (см. [вопрос 6](#) Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 2 (утвержден Президиумом ВС РФ 30.04.2020, далее - Обзор N 2).

Однако **этим правом могут воспользоваться не все арендаторы**. Отсрочка в оплате аренды не распространяется на арендаторов жилых помещений ([п. 2](#)

Требований). Отсрочка предоставляется только арендаторам недвижимости, осуществляющим деятельность в отраслях экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. На сегодняшний день такой [перечень](#) утвержден [постановлением](#) Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (далее - Постановление N 434). В [п. 2](#) названного Постановления (в редакции [постановления](#) Правительства РФ от 18.04.2020 N 540) указано, что этот перечень используется в том числе в целях предоставления заемщикам из числа субъектов малого и среднего предпринимательства льготного периода в отношениях по договорам займа и кредитным договорам, из чего следует, что данный перечень применяется и для других целей.

Упомянутый перечень дан в разрезе кодов видов экономической деятельности по [ОКВЭД 2](#), в связи с чем, как представляется, подтвердить, что предприниматель осуществляет деятельность в данных отраслях, можно сведениями ЕГРЮЛ или ЕГРИП.

Отсрочка предоставляется в отношении арендной платы, начисленной за следующие периоды аренды:

- с даты введения на территории субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС до дня прекращения такого режима - в размере 100% арендной платы, начисленной за этот период;

- со дня прекращения действия режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ до 01.10.2020 - в объеме 50% арендной платы, начисленной за этот период.

Задолженность по арендной плате, которая образовалась в результате предоставления отсрочки, арендатор будет выплачивать в период не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц равными платежами, причем размер платежа не должен превышать половины ежемесячной арендной платы по договору ([пп.пп. "а", "б" п. 3](#) Требований).

Необходимо также отметить следующие особенности:

- в связи с отсрочкой к арендатору не применяются штрафы и иные меры ответственности за просрочку в уплате арендной платы, ему не начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами за этот период ([пп. "в" п. 3](#) Требований);

- арендодатель не имеет права устанавливать арендатору дополнительные платежи, связанные с отсрочкой в оплате аренды ([пп. "в" п. 3](#) Требований);

- если согласно договору в арендную плату включены платежи за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходы на содержание арендуемого имущества (переменная часть арендной платы), по такой части арендной платы отсрочка не предоставляется, кроме случаев, когда в соответствующий период арендодатель освобожден от оплаты коммунальных услуг и (или) несения расходов на содержание своего имущества ([пп. "е" п. 3](#) Требований).

Стороны договора аренды могут своим соглашением предусмотреть и иные условия отсрочки, если это не ухудшит для арендатора условия, которые предусмотрены Требованиями ([п. 6](#) Требований).

Обратим внимание: условия отсрочки действуют начиная с даты, когда в субъекте РФ введен режим повышенной готовности или ЧС, независимо от даты, когда стороны заключили дополнительное соглашение к договору аренды ([п.п. 3, 4](#) Требований). То есть, например, арендаторы недвижимости в г. Москве вправе требовать отсрочку в оплате аренды начиная с 05.03.2020 - даты вступления в силу [Указа](#) Мэра Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ "О введении режима повышенной готовности". В этой связи можно заметить, что согласно [п. 3 ст. 453](#) ГК РФ в случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения

соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении этого договора. ГК РФ не предусматривает возможность распространить условия договора на ранее возникшие отношения не по соглашению сторон, а в порядке понуждения. Также можно отметить, что в [ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ нет указания на то, с какого момента условия аренды должны измениться (см. [ст. 422](#) ГК РФ). Вместе с тем, Верховным Судом РФ сформулирована следующая правовая позиция: обязательства сторон договора аренды считаются измененными в части предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с даты введения режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению такого соглашения. Стороны договора аренды могут установить более ранний момент предоставления арендатору упомянутой отсрочки (см. [вопрос 3](#) Обзора N 2).

Для скорейшей реализации права на отсрочку арендатору следует направить арендодателю проект дополнительного соглашения к договору аренды, содержащего условия отсрочки и порядок ее предоставления. Если арендодатель отказывается заключить дополнительное соглашение, арендатор вправе потребовать его заключения в судебном порядке ([п. 1 ст. 421](#), [п.п. 1, 4 ст. 445](#) ГК РФ). По своей правовой природе дополнительное соглашение к договору также является договором ([п. 1 ст. 420](#) ГК РФ), поэтому в целях согласования условий дополнительного соглашения к договору аренды стороны могут провести переговоры о заключении договора ([ст. 434.1](#) ГК РФ).

Для того, чтобы получить отсрочку во внесении арендных платежей арендатор недвижимости не обязан доказывать, что он не может использовать арендуемое имущество по причине введенных на территории региона ограничительных мер (см. [вопрос 4](#) Обзора N 2). Достаточными условиями являются заключение договора аренды до введения в 2020 году на территории субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС и осуществление арендатором деятельности, в отраслях экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавируса (что арендодатель может установить самостоятельно по общедоступным сведениям ЕГРЮЛ и ЕГРИП, размещенным на сайте ФНС России, без дополнительного документального подтверждения со стороны арендатора).

Арендатор не ограничен в сроках, когда он может потребовать от арендодателя заключить с ним дополнительное соглашение об отсрочке в уплате арендной платы. Однако, если арендатор планирует воспользоваться отсрочкой, во избежание споров и нежелательных для арендатора последствий (инициирование арендодателем расторжения договора в связи с длительной или неоднократной просрочкой в оплате аренды, предъявление требования к поручителю, списание в счет арендной платы суммы обеспечительного платежа и т. д.), целесообразно обратиться к арендодателю как можно в более короткий срок.

Можно заметить, что [ч. 1 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ и [постановление](#) Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 не предусматривают исключений или особых правил для договоров аренды недвижимости, срок действия которых оканчивается в 2020 году, в том числе в период, когда на территории субъекта РФ действует режим повышенной готовности или ЧС. Учитывая, что по общему правилу окончание срока действия договора не влечет прекращение неисполненных обязательств ([п. 3 ст. 425](#) ГК РФ), арендодатель обязан предоставить отсрочку аренды в соответствии с Требованиями и в том случае, если окончание срока действия договора аренды приходится на 2020 год.

Внимание!

Для субъектов малого и среднего предпринимательства предусмотрены дополнительные возможности отсрочки платежей по договорам аренды федерального имущества, составляющего государственную казну Российской Федерации (см. [распоряжение](#) Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р). Подробнее об этом расскажем [ниже](#). Регионам рекомендовано предусмотреть аналогичные меры поддержки. См. [региональные акты в подборке материалов "Коронавирус COVID-19"](#).

Рекомендуем:



Формы документов

[Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества о предоставлении отсрочки по уплате арендной платы](#)
[Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества об изменении размера арендной платы и предоставлении отсрочки по ее уплате](#)

Изменение размера арендной платы по соглашению сторон

[Часть 2 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ предусматривает, что размер арендной платы по договорам аренды недвижимости, заключенным до введения в 2020 году на территории субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

По существу это правило не предоставляет каких-либо дополнительных преимуществ арендатору, так как стороны договора аренды в любом случае не ограничены в возможности менять арендную плату любое количество раз в течение года, если такое изменение происходит именно по соглашению сторон, а не в одностороннем порядке (см. [п. 21](#) постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73).

Рекомендуем:



Формы документов

[Дополнительное соглашение к договору аренды об изменении размера арендной платы](#)

Уменьшение размера арендной платы по требованию арендатора

Согласно [ч. 3 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ арендатор по договорам аренды недвижимости вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с введением органами власти субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС на территории региона. Это правило распространяется и на аренду части недвижимой вещи ([вопрос 6](#) Обзора N 2).

Следует отметить, что в [п. 2](#) постановления Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 содержится рекомендация арендодателям недвижимости при предоставлении отсрочки в оплате аренды также предусмотреть уменьшение арендной платы с учетом фактического неосуществления деятельности арендатором недвижимого имущества, а также с учетом нерабочих дней, которые установлены указами Президента РФ ([Указ N 206](#), [Указ N 239](#), [Указ N 294](#)).

Особенностью [этого способа](#) защиты интересов арендатора является то, что **им могут воспользоваться любые арендаторы недвижимости**, а не только те, которые осуществляют деятельность в отдельных отраслях экономики, в наибольшей степени пострадавших от ухудшения ситуации в связи с коронавирусом. Кроме того, использование этого права не исключено и для арендаторов жилых помещений.

Однако практическое осуществление арендаторами права, предусмотренного [ч. 3 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ, может столкнуться с определенными препятствиями. Эта норма не конкретизирует, что следует понимать под уменьшением арендной платы за период 2020 года, должен ли арендатор быть полностью освобожден от оплаты аренды за какой-то период или арендная плата подлежит уменьшению в какой-то пропорции (и, если так, то как эта пропорция рассчитывается); как арендатор может реализовать свое право - достаточно ли для этого будет одностороннего заявления или необходимо заключить с арендодателем дополнительное соглашение к договору аренды; вправе ли арендатор настаивать на том, чтобы измененные условия о размере арендной платы распространялись на весь период с момента введения в субъекте РФ ограничительных мер, то есть применялись бы и к отношениям сторон, возникшим до даты изменения условий договора. Дать ответы на эти вопросы может только правоприменительная практика. На сегодняшний день Верховным Судом РФ сформулирован следующий подход: арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила указанная невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы ([вопрос 5](#) Обзора N 2). То есть, исходя из этой правовой позиции, с арендодателем должно быть заключено соглашение об уменьшении арендной платы, действие которого распространяется на ранее возникшие отношения (с момента введения ограничительных мер, которые привели к невозможности использовать имущество по согласованному сторонами назначению), причем заключение такого соглашения для арендодателя обязательно ([ст. 445](#) ГК РФ).

Вместе с тем, остается неясным, как быть в ситуации, когда стороны не согласовывали определенное назначение использования недвижимости, переданной в аренду. Представляется, что в этом случае при наличии спора между сторонами договора аренды суд будет устанавливать, мог ли арендатор использовать имущество по иному назначению, в том числе без несоразмерных затрат, необходимых для изменения вида предпринимательской деятельности с использованием арендуемой недвижимости.

Как представляется, [ч. 3 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ не предусматривает безусловного освобождения арендатора от обязанности вносить арендную плату за весь период, когда арендуемую недвижимость невозможно использовать в связи с ограничительными мерами, введенными на территории субъекта РФ для борьбы с угрозой коронавируса. Также из этой нормы прямо не следует, что арендная плата за 2020 год снижается автоматически лишь по заявлению арендатора и в том размере, который он пожелает.

С учетом изложенного выше, полагаем, что для реализации этого права арендатор должен обратиться к арендодателю с предложением снизить размер арендной платы. В этой связи он вправе предложить арендодателю распространить действие соглашения об уменьшении арендной платы на весь период с начала введения региональными властями в 2020 году режима повышенной готовности или ЧС ([п. 2 ст. 425](#) ГК РФ). Если арендодатель откажется заключить соглашение об изменении условия договора о размере арендной платы за определенный период, арендатор

вправе обратиться в суд с иском об изменении условий договора аренды. В этом аспекте [ч. 3 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ соотносится с правилами ст. 451 ГК РФ, которые позволяют изменить условия договора в связи с существенным изменением обстоятельств, при этом изменение договора возможно по решению суда, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами ([п. 2 ст. 451](#) ГК РФ). Вместе с тем, полагаем, что правило [ч. 3 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ не исключает применение ст. 451 ГК РФ к отношениям сторон договора аренды в части, которая касается возможности расторгнуть договор. То есть ограничительные меры, введенные в 2020 году для предотвращения распространения коронавируса, предоставляют стороне ранее заключенного договора аренды - как арендатору, так и арендодателю - право потребовать расторжения договора, если исполнение договора (в том числе с учетом возможного снижения арендной платы) повлечет за собой такой ущерб для стороны, что она в значительной степени лишится того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора аренды ([пп. 3 п. 2 ст. 451](#) ГК РФ, см. также [вопрос 8](#) Обзора N 1). Причем это касается аренды не только недвижимости, но и движимого имущества. Также можно заметить, что арендатор движимого имущества (например, транспортных средств), на которого не распространяется действие [ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ, не лишен возможности потребовать снижения размера арендной платы в 2020 году на основании ст. 451 ГК РФ в связи с существенным изменением обстоятельств (ограничительными мерами, вызванными угрозой коронавируса), доказав, что для него наступили последствия, указанные в [пп. 3 п. 2 ст. 451](#) ГК РФ.

Дополнительные меры поддержки для арендаторов федерального имущества - субъектов малого и среднего предпринимательства и социально ориентированных НКО - исполнителей общественно полезных услуг

[Распоряжением](#) Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р (далее - Распоряжение N 670-р) предусмотрены определенные меры поддержки арендаторов федерального имущества, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - субъекты МСП), включенным в единый реестр субъектов МСП, а также к социально ориентированным некоммерческим организациям (НКО) - исполнителям общественно полезных услуг, которые включены в реестр социально ориентированных НКО - исполнителей общественно полезных услуг.

По договорам аренды федерального имущества, которое составляет государственную казну РФ (в том числе земельных участков) Росимущество обязано в течение 7 рабочих дней со дня обращения арендатора обеспечить заключение с ним дополнительного соглашения, которое предусматривает отсрочку арендных платежей. Отсрочка предоставляется в отношении арендных платежей за период с 01.04.2020 по 01.10.2020 (если арендаторы освобождены от оплаты аренды в соответствии с [пп. "б" п. 1](#) Распоряжения N 670-р, они получают отсрочку с 01.07.2020 по 01.10.2020). Задолженность по арендной плате, которая образовалась в результате отсрочки, погашается не ранее 01.01.2021 в срок, который предложит арендатор, но не позднее 01.01.2023, при этом оплата должна производиться поэтапно, не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает половину ежемесячной арендной платы по договору. Остальные условия предоставления отсрочки (неприменение мер ответственности и запрет на установление дополнительных платежей в связи с отсрочкой) аналогичны тем, которые предусмотрены [Постановлением](#) N 439 для арендаторов недвижимости, которые осуществляют

деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики (пп. "а" п. 1 Распоряжения N 670-р).

Если арендатор федерального имущества, составляющего государственную казну РФ, осуществляет виды деятельности, которые включены в [Перечень](#), утвержденный [Постановлением](#) N 434, в тот же срок после обращения такого арендатора в Росимущество с ним должно быть заключено заключение дополнительное соглашение, предусматривающее освобождение арендатора от уплаты арендных платежей за период с 01.04.2020 по 01.07.2020. Арендатор, имеющий право на эту льготу, определяется по основному или дополнительному виду экономической деятельности, включенному в ЕГРЮЛ или ЕГРИП по состоянию на 01.04.2020.

В редакции, действовавшей до 20.05.2020, пп. "б" п. 1 Распоряжения N 670-р были предусмотрены следующие необходимые условия для освобождения от уплаты арендных платежей, которые должны были соблюдаться одновременно:

1) договором аренды предусмотрено предоставление в аренду федерального имущества, составляющего государственную казну РФ (в том числе земельных участков), в целях его использования для осуществления вида деятельности (видов деятельности), включенного в упомянутый выше Перечень;

2) наличие документов, которые подтверждают использование соответствующего имущества для осуществления такого вида деятельности (видов деятельности).

С даты [вступления в силу](#) распоряжения Правительства РФ от 16.05.2020 N 1296-р названные условия из Распоряжения N 670-р исключены. То есть теперь для освобождения от уплаты арендных платежей с 01.04.2020 по 01.07.2020 арендатор не обязан соответствовать этим требованиям.

Те же категории арендаторов вправе получить отсрочку в уплате арендных платежей на аналогичных условиях по договорам аренды федерального имущества, заключенным до 01.04.2020, права и обязанности арендодателей по которым осуществляют федеральные органы исполнительной власти, а также государственные предприятия и государственные учреждения, находящиеся в их ведении. Однако по таким договорам отсрочку вправе получить не все арендаторы - субъекты МСП и социально ориентированные НКО - исполнители общественно полезных услуг, включенные в соответствующие реестры, а только те, которые осуществляют деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики, определяемых в соответствии с [Постановлением](#) N 434 (п. 2 Распоряжения N 670-р).

Необходимо отметить, что ч.ч. 1, 3 ст. 19 Закона N 98-ФЗ и [Постановление](#) N 439 не исключают их применение для арендаторов федерального имущества - субъектов МСП и социально ориентированных НКО - исполнителей общественно полезных услуг. Поэтому такой арендатор может по своему выбору воспользоваться как правами, предоставленными ему этими нормативными актами, так и теми мерами поддержки, которые предусмотрены [Распоряжением](#) N 670-р. Очевидно, что это распоряжение предоставляет данной категории арендаторов ряд преимуществ по сравнению с теми, которыми могут воспользоваться другие категории арендаторов в условиях ухудшения экономической ситуации, вызванного распространением коронавируса, в частности:

- меры поддержки, предусмотренные [Распоряжением](#) N 670-р, касаются аренды не только недвижимости, но и любого федерального имущества;

- по договорам аренды федерального имущества, составляющего государственную казну РФ, отсрочка в уплате арендных платежей предоставляется любым арендаторам из указанной категории, а не только тем, которые осуществляют виды деятельности, предусмотренные [Постановлением](#) N 434;

- арендаторы федерального имущества, составляющего государственную казну

РФ, которые осуществляют деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики, полностью освобождаются от оплаты аренды с 01.04.2020 по 01.07.2020 (другие категории арендаторов, если объектом аренды является недвижимость, могут потребовать лишь уменьшения размера арендных платежей, причем механизм такого уменьшения законодательно не урегулирован, с другой стороны, для них уменьшение арендной платы не привязано к конкретному периоду времени в пределах 2020 года).

Рекомендуем:



Формы документов

[Дополнительное соглашение к договору аренды федерального имущества о предоставлении арендатору - субъекту МСП \(социально ориентированной НКО\) отсрочки уплаты арендной платы](#)

[Дополнительное соглашение к договору аренды федерального имущества, составляющего государственную казну РФ, о предоставлении арендатору - субъекту МСП \(социально ориентированной НКО\) отсрочки уплаты арендной платы](#)

[Дополнительное соглашение к договору аренды федерального имущества об освобождении арендатора - субъекта МСП \(социально ориентированной некоммерческой организации\) от уплаты арендных платежей](#)

Еще...

Дополнительные меры поддержки арендаторов - субъектов МСП, осуществляющих деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики

В соответствии с [Федеральным законом](#) от 08.06.2020 N 166-ФЗ (далее - Закон N 166-ФЗ) с 08.06.2020 [ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ дополнена [частью 4](#), предусматривающей дополнительные меры поддержки арендаторов - субъектов МСП, которые осуществляют деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавируса (перечень отраслей определяется согласно [Постановлению](#) N 434).

Меры поддержки заключаются в том, что такой арендатор вправе **потребовать от арендодателя уменьшить арендную плату на срок до одного года**, а в случае, если в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы между сторонами не будет достигнуто соглашение об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора, **арендатор вправе не позднее 01.10.2020 в одностороннем порядке (ст. 450.1 ГК РФ) отказаться от договора аренды**, при условии, что договор заключен на **определенный срок**. При этом в случае, если арендатор откажется от договора, арендодатель не сможет истребовать с него убытки в виде упущенной выгоды, убытки при прекращении договора ([ст. 393.1 ГК РФ](#)), связанные исключительно с досрочным расторжением договора аренды, а также денежную сумму, которую арендатор обязан уплатить арендодателю в случае осуществления своего права на отказ от договора, если такое условие предусмотрено договором аренды ([п. 3 ст. 310 ГК РФ](#)). Вместе с тем, арендатору не возвращается обеспечительный платеж, если он был предусмотрен договором аренды и уплачен арендодателю. Иные убытки (денежные суммы) подлежат возмещению (уплате) в соответствии с гражданским законодательством.

Особенность данных льгот по сравнению с мерами поддержки, предусмотренными [Распоряжением](#) N 670-р, заключается в том, что ими могут воспользоваться субъекты МСП, арендующие не только федеральное имущество, но любое имущество, в том числе не находящееся в государственной или муниципальной

собственности.

Однако льготы, предусмотренные [ч. 4 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ, предоставляются не всем арендаторам - субъектам МСП, которые осуществляют деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики, а лишь тем, которые одновременно отвечают следующим условиям:

- договор аренды заключен с таким арендатором до принятия решения о введении режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ;
- объектами аренды являются здания, сооружения, нежилые помещения или их части, которые используются в целях осуществления арендатором деятельности в отраслях экономики, определяемых в соответствии с [Постановлением N 434](#).

То есть мерами поддержки, предусмотренными [ч. 4 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ, могут воспользоваться только являющиеся субъектами МСП арендаторы недвижимости, причем не любой.

Применение этой нормы оставляет ряд вопросов, прояснить которые поможет только судебная практика, которая еще не сформировалась. Например: на какой момент арендатор должен быть включен в единый реестр субъектов МСП, чтобы воспользоваться указанными правами; вправе ли арендатор самостоятельно выбрать, в течение каких расчетных периодов по договору арендная плата должна быть уменьшена, в том числе может ли он потребовать ее уменьшения за уже истекшие периоды; какова правовая судьба внесенного арендатором обеспечительного платежа, если на момент отказа от договора обязательство, которое обеспечивает платеж (например, обязанность возместить убытки, уплатить неустойку), не возникло (см. [п. 2 ст. 381.1](#) ГК РФ) или возникло, но сумма платежа превышает размер обязательства; вправе ли арендатор вместо отказа от договора понудить арендодателя к заключению дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы и т. д.

По нашему мнению, в отсутствие в [ч. 4 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ каких-либо оговорок арендатор вправе на основании этой нормы потребовать уменьшения арендной платы за период в пределах одного года, который определяет сам арендатор (но не ранее начала действия ограничительных мер на территории субъекта РФ, введенных в связи с угрозой коронавируса), при этом наличие у арендатора статуса субъекта МСП имеет значение на дату обращения к арендодателю с соответствующим требованием (а не на дату начала периода, в течение которого уменьшается размер арендных платежей). Так как по смыслу [ч. 4 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ заключение соглашения об уменьшении арендной платы является для арендодателя обязательным, арендатор вправе вместо использования права на отказ от договора понудить арендодателя в судебном порядке к заключению такого соглашения ([п. 4 ст. 445](#) ГК РФ). Однако окончательные выводы по этим вопросам можно будет сделать только после формирования судебной практики.

Продление срока аренды недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности (кроме земельных участков)

Согласно [ч. 5 ст. 19](#) Закона N 98-ФЗ (в редакции [Закона N 166-ФЗ](#)) арендодатель - владелец государственного или муниципального недвижимого имущества (кроме земельных участков) при соблюдении определенных условий не вправе отказать арендатору в заключении в 2020 году дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды на срок до одного года на тех же условиях или иных согласованных сторонами условиях, которые не ухудшают положение арендатора. Соответственно, арендатор недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключить с ним

такое дополнительное соглашение.

Арендатор может реализовать это право, а арендодатель не вправе препятствовать ему в этом, если одновременно соблюдаются следующие условия:

- договор аренды недвижимости был заключен по результатам проведения торгов до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении на территории этого региона режима повышенной готовности или ЧС;
- до принятия упомянутого решения арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору.

Такое дополнительное соглашение заключается без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды.

Увеличение срока действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

До 01.03.2021 арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключить с ним дополнительное соглашение к договору аренды такого участка, предусматривающее увеличение срока действия договора:

- если договор аренды был заключен на срок три года или менее - на срок, не превышающий срок действия договора, согласованный сторонами до его увеличения;
- если договор аренды был заключен на срок более трех лет - на срок, не превышающий три года.

Арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение на таких условиях без проведения торгов в течение 5 рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении. Причем не имеет значения, на каком основании был заключен данный договор аренды и имеется ли у арендатора задолженность по арендной плате.

Но возможность увеличить срок действия договора аренды земельного участка может быть осуществлена только при одновременном соблюдении следующих условий:

- такой договор аренды заключен до принятия в 2020 году решения о введении на территории субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС;
- на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении такого договора аренды;
- на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании такого земельного участка (ч.ч. 6 - 8 ст. 19 Закона N 98-ФЗ).

Представляется, что, если арендодатель предъявит в суд иск о расторжении договора, но суд откажет в удовлетворении этого требования, арендатор в пределах установленного периода времени (до 01.03.2021) не лишен будет права потребовать заключить с ним дополнительное соглашение об увеличении срока действия договора. Равным образом арендатор не может быть лишен такого права, если исковое требование о расторжении договора будет заявлено арендодателем недобросовестно (при явном отсутствии оснований для прекращения договорных отношений, с целью воспрепятствовать увеличению срока аренды).

Классификация мер поддержки арендаторов в условиях пандемии

Для удобства сведем все рассмотренные выше меры поддержки, которые арендодатели обязаны предоставить арендаторам по их требованию, в таблицу.

Право, предоставляемое арендатору	Какие категории арендаторов могут воспользоваться	Нормативное основание
Отсрочка уплаты арендной платы на срок до 01.10.2020 с погашением задолженности в период не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды	Организации и ИП - арендаторы недвижимости, находящейся в государственной, муниципальной или частной собственности (за исключением жилых помещений), осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавируса	Часть 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ, постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 439, постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 434
Отсрочка уплаты арендной платы с 01.04.2020 по 01.10.2020 (для некоторых арендаторов - с 01.07.2020 по 01.10.2020) с погашением задолженности не ранее 01.01.2021 в срок, предложенный арендаторами, но не позднее 01.01.2023, поэтапно, не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды	Субъекты МСП или социально ориентированные НКО - исполнители общественно полезных услуг, включенные в соответствующие реестры, которые являются арендаторами федерального имущества (как недвижимого, так и движимого), составляющего государственную казну РФ (в том числе земельных участков)	Подпункт "а" п. 1 распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р
Отсрочка уплаты арендной платы с 01.04.2020 по 01.10.2020 с погашением задолженности не ранее 01.01.2021 в срок, предложенный арендаторами, но не позднее 01.01.2023, поэтапно, не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды	Субъекты МСП или социально ориентированные НКО - исполнители общественно полезных услуг, включенные в соответствующие реестры, осуществляющие деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики , которые являются арендаторами федерального имущества (как недвижимого, так и движимого), принадлежащего федеральным органам исполнительной власти, а также государственным предприятиям и государственным учреждениям,	Пункт 2 распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р, постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 434

	находящимся в их ведении	
Освобождение от уплаты арендных платежей с 01.04.2020 по 01.07.2020	Субъекты МСП или социально ориентированные НКО - исполнители общественно полезных услуг, включенные в соответствующие реестры, которые являются арендаторами федерального имущества (как недвижимого, так и движимого), составляющего государственную казну РФ (в том числе земельных участков), и осуществляют деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики	Подпункт "б" п. 1 распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р, постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 434
Уменьшение арендной платы за период 2020 года (конкретный размер уменьшения не определен)	Арендаторы недвижимого имущества (независимо от того, в чьей собственности оно находится), использование которого стало невозможным в связи с принятием органами власти решения о введении режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ	Часть 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ
Уменьшение арендной платы на срок до одного года (конкретный размер уменьшения не определен) или отказ от договора, заявленный в срок не позднее 01.10.2020	Субъекты МСП, осуществляющие деятельность в наиболее пострадавших отраслях российской экономики, - арендаторы зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей , используемых в целях осуществления такой деятельности (независимо от того, в чьей собственности находится арендуемое имущество)	Часть 4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ
Заключение в 2020 году дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды на срок до одного года на тех же условиях или иных согласованных сторонами условиях, не ухудшающих положение арендатора	Арендаторы государственного или муниципального недвижимого имущества, за исключением земельных участков	Часть 5 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ
Увеличение срока действия договора аренды по требованию арендатора, заявленному до 01.03.2021, на срок, не превышающий срок действия договора, согласованный сторонами до его увеличения, или три года, если срок действия договора	Арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Части 6 - 8 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ

составляет более чем три года		
-------------------------------	--	--

Прекращение обязательств по договору аренды на основании ст. 417 ГК РФ

Если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части (п. 1 ст. 417 ГК РФ).

На практике может возникнуть вопрос о том, применяется ли эта норма к отношениям по договору аренды в ситуации, когда арендатор не может использовать объект аренды по назначению в связи с принятыми в 2020 году органами государственной власти субъектов РФ ограничительными мерами, учитывая, что она относится и к договорным обязательствам (п. 2 ст. 307, п. 1 ст. 307.1 ГК РФ).

В судебной практике существует мнение, согласно которому в ст. 417 ГК РФ имеются в виду акты, устанавливающие запрет или ограничение на осуществление действий, выступающих в качестве предмета исполнения, либо лишаящие субъекта права на осуществление таких действий (см. справку СК по гражданским делам Саратовского областного суда по результатам изучения судебной практики по вопросам применения отдельных положений Гражданского кодекса РФ о прекращении обязательств (глава 26) за период 2016-2017 гг., [раздел](#) "Прекращение обязательства на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (ст. 417 ГК РФ)"). С этой точки зрения представляется, что временная невозможность для арендатора использовать арендуемое имущество, связанная с введением на территории региона в 2020 году режима повышенной готовности или ЧС, сама по себе не прекращает обязательства по договору аренды на основании ст. 417 ГК РФ. Этот вывод можно обосновать и тем, что, исходя из норм ст. 19 Закона N 98-ФЗ, отношения аренды между сторонами сохраняются, арендатор лишь вправе требовать отсрочки в оплате аренды или уменьшения размера арендной платы.

Тем не менее, на наш взгляд, в отдельных случаях обязательства по договору аренды в связи с ограничительными мерами, принятыми в 2020 года для борьбы с угрозой коронавирусной инфекции, могут прекратиться невозможностью исполнения на основании ст. 417 ГК РФ. Например, такое может иметь место в случае, когда региональные власти запретили проведение массовых мероприятий в марте - мае 2020 года, а здание или помещение в соответствии с договором было арендовано с целью проведения таких мероприятий именно в этот период. Аналогичный вывод следует из правовой позиции, изложенной в [вопросе 7](#) упомянутого выше Обзора N 1: если объективная невозможность исполнения обязательства (полная или частичная), вызванная обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает, и (или) принятием актов органов государственной власти или местного самоуправления, имеет постоянный (неустранимый) характер, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части на основании ст.ст. 416 и 417 ГК РФ.

Последствия ограничения арендодателем доступа арендатора к арендуемому имуществу в период действия ограничительных мер, введенных на территории региона

По договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств:

обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом. Таким образом, исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем встречного обязательства по передаче имущества во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 328, ст.ст. 606, 611, 614 ГК РФ, см. также п. 10 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66, постановление Двадцатого ААС от 13.05.2020 N 20АП-1892/20).

Отсюда следует, что, если арендодатель не предоставляет имущество во владение и (или) пользование во исполнение условий договора аренды, арендатор вправе не уплачивать арендную плату за тот период, когда он был лишен возможности использовать имущество по причине его непредоставления арендодателем.

Федеральный закон от 21.12.1994 N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (далее - Закон N 68-ФЗ), на основании которого органами власти субъектов РФ в целях борьбы с распространением коронавируса вводится режим повышенной готовности или ЧС, не содержит положений, в силу которых в период действия ограничительных мер региональные органы власти могли бы запрещать сдачу имущества в аренду (см. также абзац второй п. 2 ст. 1 ГК РФ).

То есть принятые на региональном уровне в 2020 году ограничительные меры в связи с угрозой распространения коронавируса могут привести к невозможности для отдельных категорий арендаторов в течение определенного периода использовать арендованное имущество для осуществления предпринимательской деятельности, но само по себе это не означает, что собственникам имущества запрещено передавать таким лицам имущество в аренду или предписано ограничивать владение и (или) пользование имуществом арендаторами.

Поскольку арендные отношения сохраняются и в период действия запретов и ограничений, принятых органами государственной власти субъектов РФ в 2020 году на основании Закона N 68-ФЗ, представляется, что арендодатель не вправе лишить арендатора доступа к объекту аренды со ссылкой на такие запреты (ограничения) (например, закрыть доступ в торговый центр или офисное здание, где находится арендуемое помещение). То обстоятельство, что в отношении арендатора действует временный запрет на осуществление деятельности с использованием арендованного имущества, не означает, что он может быть лишен доступа к этому имуществу и возможности совершать действия, не противоречащие условиям договора аренды (например, вывезти из торгового павильона хранимые там вещи или настроить в офисном помещении оборудование, необходимое для удаленного доступа сотрудников арендатора к рабочим компьютерам, и т.д.). Если арендатор безосновательно исключает доступ арендатора (его работников) к арендованному имуществу, полагаем, что арендатор вправе независимо от использования льгот и преимуществ, предоставленных ему Законом N 98-ФЗ, Постановлением N 439 или иными нормативными актами, не уплачивать арендную плату за весь период, когда он был лишен возможности пользоваться имуществом, или отказаться от договора аренды и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 328 ГК РФ).

Однако судебная практика по спорам, связанным с применением правил ст. 328 ГК РФ в подобных ситуациях, еще не сформирована.

Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ
Ерин Павел

*(1) См., например, [п. 17.1](#) Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ "О введении режима повышенной готовности".

*(2) См. [пп. "н" п. 3 ст. 15](#) Закона РФ от 07.07.1993 N 5340-1 "О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации".

*(3) См. [ст.ст. 111, 112](#) ТК РФ, [постановление](#) Правительства РФ от 10.07.2019 N 875.