Арендные платежи составляют одну из статей существенных затрат при ведении бизнеса. В этой связи государство посчитало необходимым частично взять на себя функции регулятора отношений между арендодателем и арендатором.

01.04.2020 были внесены изменения в законодательство, которые предусматривают 2 ключевых меры:

- отсрочка уплаты арендных платежей;

- уменьшение арендной платы.

В отношении первой меры установлены чёткие правила, заключающиеся в следующем:

1. Арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение по отсрочке уплаты арендной платы в 2020 году.
2. Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 года, начиная с даты введения режима повышенной готовности на территории субъекта РФ, в Самарской области режим был введён постановлением губернатора 16 марта 2020 года.
3. Обязанность по погашению образовавшейся задолженности по арендной плате возникает у арендатора не ранее 1 января 20201 года, но не позднее 1 января 2023 года (рамки для обсуждения сторонами в дополнительном соглашении).
4. Арендатор освобождается от всех возможных санкций на период действия отсрочки, даже если договором аренды они предусмотрены (штрафы, пени, проценты за пользование чужими денежными средствами и иные меры ответственности не применяются).
5. Никаких дополнительных платежей из-за отсрочки арендодатель устанавливать не может.
6. Переменная часть арендной платы за пользование коммунальными услугами, если такая предусмотрена договором аренды, не подпадает под отсрочку.

Указанные выше правила сформулированы в утверждённых Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Требованиях к условиям и срокам отсрочки арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».

В части уменьшения размера арендной платы органы власти лишь нормативно предусмотрели такую возможность, но не стали устанавливать такую обязанность для арендодателя. По соглашению сторон размер арендной платы может быть изменён. Если вид деятельности арендатора относится к той категории, которую невозможно осуществлять в период режима повышенной готовности, то несправедливо оплачивать арендную плату в полном объёме, пусть даже с отсрочкой арендных платежей. Но и перекладывать груз финансовой ответственности за возникшие непредвиденные обстоятельства в полном объёме на арендодателя тоже неправильно. Практика равномерного распределения убытков от отсутствия коммерческой активности сейчас как раз формируется. Снижение арендной платы на 50 процентов в условиях невозможности осуществления деятельности выглядит достаточно справедливо для обеих сторон арендных отношений.

Руководителем направления работы с недвижимостью адвокатского бюро «Яблоков и партнёры» Александром Тамодлиным подготовлен и выложен в открытый доступ в интернете проект письма арендатора с предложением о снижении арендной платы и уведомлением о желании воспользоваться предусмотренной законодательством отсрочке уплаты арендных платежей. Для удобства читателей приводим проект письма с изменёнными данными для сохранения конфиденциальности.