1 апреля 2020 года вступил в силу Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», статья 19 которого направлена на то, чтобы облегчить бремя арендаторов по внесению арендной платы в условиях режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Пункт 1 ст. 19 данного Закона устанавливает обязанность арендодателя заключить с арендатором **дополнительное соглашение об отсрочке арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Арендодателю следует учесть, что такое соглашение должно быть оформлено в 30-дневный срок со дня обращения арендатора.**

Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты аренды утверждены постановлением Правительства РФ № 439 от 3 апреля 2020 года. Так, отсрочка предоставляется с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на срок до 1 октября 2020 года на аренду недвижимости, находящейся в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений. Отсрочка предоставляется юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность в отраслях, в наибольшей степени пострадавших от ухудшения ситуации в результате распространения коронавируса.

То есть данное правило распространяется в том числе на земельные участки и сооружения (например, трансформаторные подстанции).

Перечень таких отраслей экономики наиболее пострадавших от коронавирусной инфекции утвержден постановлением Правительства РФ № 434 от 3 апреля 2020 года и определяется по ОКВЭД. Всего выделено 9 групп отраслей – авиаперевозки, аэропорты и автоперевозки; культура, организация досуга и развлечений; физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт; туристическая деятельность; гостиничная деятельность; общественное питание; организации дополнительного образования и негосударственных образовательных учреждений; деятельность по организации конференций и выставок; деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)

**Важно!** Договоры аренды должны быть заключены до введения в действия режима повышенной готовности в 2020 году. Применительно к Самарской области это 16.03.2020 (Постановление Губернатора Самарской области № 39).

Механизм отсрочки предусматривает, что арендные платежи за период с даты введения режима повышенной готовности или "ЧС" на территории субъекта РФ и до даты отмены - можно не оплачивать (100% отсрочка), но будет копиться задолженность за весь этот период, а с даты отмены и до 1.10.2020 – можно оплачивать только 50%.

Накопленный за этот период долг погашается с 01.01.2021 по 01.01.2023 равными платежами 1 раз в месяц по 50% и менее от размера ежемесячного платежа согласно действующим условиям договора.

*Например: аренда составляет 50 000 р. в месяц. С введения режима повышенной готовности (16.03.2020) до 01.10.2020 года арендатор накопил задолженность в размере 325 000 р (примерно 6,5 месяцев). С 01.01.2021 года наступает обязанность по погашению долга. Арендатор вправе сам предложить график погашения, главное, чтобы он соответствовал перечисленным выше условиям. Т.е. это может быть оплата по 25 000 в месяц на 13 месяцев, или по 15 000 в месяц на 21 месяц и остаток (10 000 р) в 22-й месяц.*

Санкции в связи с нарушением обязанности по оплате по договору не применяются. Т.е. пени и штрафы не начисляются. Также не допускается установление арендодателем дополнительных платежей за отсрочку.

*Полагаем, что арендодатель также не сможет воспользоваться правом на обеспечительный платеж (депозит) за просроченные месяцы и требовать от арендатора довнести обеспечительный платеж.*

Предусмотрено, что стороны могут заключать дополнительное соглашение на иных условиях, но такие условия не должны ухудшать положение арендатора, в том числе путем изменения арендной платы более 1 раза за год. По умолчанию, согласно ст. 614 ГК РФ изменение арендной платы допускается не чаще 1 раза за 1 год.

**Важный аспект! *если в состав арендной платы входят коммунальные платежи и расходы на содержание имущества, то на них рассрочка не распространяется, за исключением случаев, когда арендодатель был освобожден от этих расходов.***

**Небольшой бонус для собственников:**

Руководителям органов госвласти субъекта и местного самоуправления предписано предоставить собственникам недвижимости, которые предоставили своим арендаторам отсрочку по уплате арендной платы, меры поддержки по уплате:

1) налога на имущество организаций / физлиц,

2) по земельному налогу / арендной платы за землю.

Меры поддержки должны предоставляться на период предоставления отсрочки арендаторам.

**Относительно уменьшения арендной платы:**

Пункт 3 ст. 19 Закона предоставляет арендатору право требовать уменьшения арендной платы за период 2020 года, так как использование имущества было невозможно из-за введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в регионе.

Полагаем, что эта норма является специальной по отношению к 417 ГК РФ, в соответствии с которой арендатор мог бы просто отказаться от договора аренда в связи с невозможностью использования имущества при введении запрета на осуществления определенного вида деятельности (например, аренда кафе). В случае судебного спора по правомерности одностороннего отказа от аренды со стороны арендатора, арендодатель вполне может ссылаться на необходимость применения данной специальной нормы. То есть арендатор должен был обратиться с требованием об уменьшении арендной платы, а не заявлять односторонний отказ от договора.

Примечательно, что постановление Правительства РФ № 439 по аренде относительно снижения арендной платы **рекомендует** арендодателям при предоставлении отсрочки предусматривать снижение арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором деятельности, а также с учетом нерабочих дней, установленных указами Президента РФ.

**Какой алгоритм действий для снижения арендной платы?**

1. Направить арендодателю предложение по заключению дополнительного соглашения к договору аренды, в котором указать сроки отсрочки, порядок и сроки погашения задолженности, иные условия (ответственность за нарушение сроков погашения задолженности).
2. Отдельно направить предложение по уменьшению арендных платежей с обоснованием размера уменьшения.
3. В случае отказа от подписания дополнительного соглашения – обратиться с иском в суд с требованием о понуждении заключения дополнительного соглашения.

**Что еще важно?**

* Предоставление арендных каникул не связано с наличием задолженности по аренде на момент введения режима Повышенной готовности или направлением арендатором предложения о заключении дополнительного соглашения.
* ОКВЭД, по которому арендатор относится к компании, имеющей право на арендные каникулы, должен быть основным видом деятельности.

Если ваша компания не входит в перечень компаний, наиболее пострадавших от коронавирусной инфекции, но вы все равно считаете себя пострадавшим (в том числе по причине запрета деятельности в режиме Повышенной готовности), то для уменьшения арендной платы или прекращения аренды, необходимо прибегнуть к общим правилам о форс-мажоре, изменению обстоятельств и прекращению обязательств вследствие невозможности исполнения (в том числе по причине издания актов госорганов).