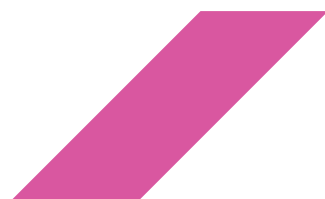




## **Арендные отношения в условиях пандемии**

**Максимально практическая стратегия для арендаторов и арендодателей**

**(дата обновления: 28 мая 2020 года)**



## Введение

Многие арендаторы в условиях текущего кризиса не могут использовать объекты аренды или просто не имеют возможности оплачивать арендную плату. Мы оценили общее и специальное правовое регулирование по этому вопросу и предложили юридическую стратегию, которой может придерживаться арендатор, чтобы минимизировать свои потери. Мы также проанализировали, как этой стратегии может противостоять арендодатель.

## Дисклеймер

Документ носит информационный характер и не имеет цели дать читателю исчерпывающий юридический совет. Обстоятельства конкретной ситуации могут существенно поменять ее правовую оценку в сравнении с данным здесь комментарием.

## Контакты

Мы уверены, выйти из «арендных войн» с наименьшими потерями можно, если следовать верной юридической стратегии.

Юристы коллегии адвокатов «Делькредере» уже представляют несколько сетевых и несетевых компаний в арендных спорах, связанных с пандемией. Мы всегда готовы предоставить квалифицированную юридическую помощь в сфере арендных отношений, а также предложить тактику разрешения юридического конфликта.

Напишите нам на [ask@delcredere.org](mailto:ask@delcredere.org) или позвоните по телефону + 7 495 737-37-38.

Мы обязательно поможем!

**Над документом работали:**



**Андрей Тимчук**  
Партнер



**Анастасия Тараданкина**  
Партнер



**Максим Степанчук**  
Партнер



**Денис Юров**  
Партнер



**Никита Тюрин**  
Редактор



**Эльвира Хасанова**  
Юрист



**Анна Сухарева**  
Юрист



**Ирина Ивлева**  
Юрист



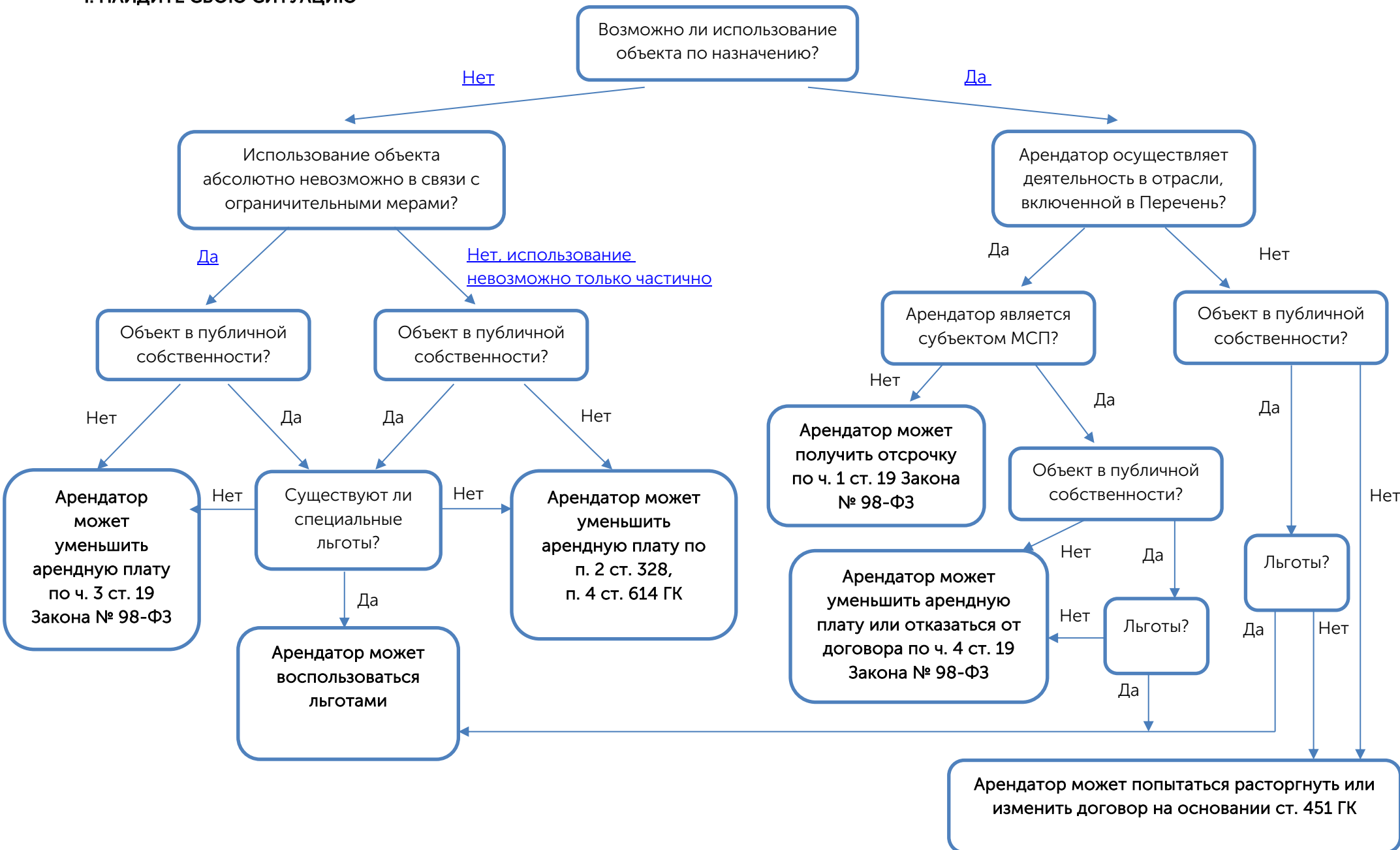
**Евгений Мишин**  
Юрист

# СОДЕРЖАНИЕ

I. НАЙДИТЕ СВОЮ СИТУАЦИЮ .....	6
II. ТЕПЕРЬ ПОДРОБНЕЕ... ..	7
1. КОГДА ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОБЪЕКТ АРЕНДЫ НЕВОЗМОЖНО? .....	7
1.1. Прямой и полный запрет экономической деятельности, соответствующей целевому использованию .....	7
a. Описание ситуации.....	7
b. Кто собственник имущества? .....	7
c. Уменьшение арендной платы по ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ .....	8
(1) Что делать арендатору? .....	8
(2) Что делать арендодателю? .....	9
(3) Как определить размер скидки по арендной плате?.....	10
(4) Как влияет на права арендатора по ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ включение в закон новой ч. 4 ст. 19? .....	11
1.2. Частичная невозможность использования, вызванная ограничительными мерами.....	12
a. Описание ситуации.....	12
(1) Частичный запрет деятельности.....	12
(2) Нерабочие дни/запрет пребывания граждан в организациях.....	13
(3) Невозможность обеспечить режим «социального дистанцирования» без сокращения количества рабочих мест .....	14
b. Кто собственник имущества? .....	15
c. Применение ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ? .....	15
d. Нормы п. 2 ст. 328 и п. 4 ст. 614 ГК как основание для снижения арендной платы .....	16
(1) Доводы «за арендодателя».....	16
(2) Доводы «за арендатора».....	16
(3) Размер скидки по арендной плате.....	18
2. ИСПОЛЬЗОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ВОЗМОЖНО.....	18

2.1. Отсрочка арендной платы по ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ .....	20
а. Что делать арендатору? .....	20
(1) Условия отсрочки.....	20
(2) Как получить отсрочку? .....	21
б. Что делать арендодателю? .....	23
2.2. Снижение арендной платы или отказ от договора по ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ .....	24
2.3. Последнее средство – изменение договора на основании ст. 451 ГК .....	26
3. ЛЬГОТЫ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И СУБЪЕКТОВ МСП .....	28
3.1. Действующие льготы .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО .....	28
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО В Г. МОСКВЕ .....	29
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....	30
ЛЮБОЕ ПУБЛИЧНОЕ ИМУЩЕСТВО .....	31

# I. НАЙДИТЕ СВОЮ СИТУАЦИЮ



## II. ТЕПЕРЬ ПОДРОБНЕЕ...

### 1. Когда использовать объект аренды невозможно?

Данное состояние может возникнуть в двух ситуациях:

- (1) экономическая деятельность, которая соответствует целевому назначению арендованного имущества, полностью запрещена нормативно-правовым актом о введении в регионе режима повышенной готовности (далее – РПГ);
- (2) экономическая деятельность в соответствии с РПГ полностью не запрещена, но ограничительные меры, введенные на основании акта о РПГ или иных нормативных актов, приводят к частичной невозможности использовать арендованное имущество.

Рассмотрим данные ситуации подробнее.

#### 1.1. Прямой и полный запрет экономической деятельности, соответствующей целевому использованию

##### а. Описание ситуации

Экономическая деятельность арендатора полностью запрещена (приостановлена) актом субъекта РФ о введении РПГ<sup>1</sup>. Запрещенная деятельность соответствует целевому назначению имущества по договору аренды.

Например, приостановлена деятельность кинотеатров - арендатор занимался этой деятельностью в помещении, которое передано в аренду для той же цели. Условия соблюдены. Напротив, нельзя ссылаться на невозможность использования объекта, если он предоставлен для размещения склада, но арендатор оборудовал в нем кинотеатр.

##### б. Кто собственник имущества?

Если имущество находится в публичной собственности (федеральной, собственности субъекта РФ или муниципалитета), [проверьте](#), не предоставлена ли вам льгота.

---

<sup>1</sup> См., например, п. 3 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ.

### **с. Уменьшение арендной платы по ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ<sup>2</sup>**

Данная мера применима, когда приостановлена экономическая деятельность арендатора, и он арендует:

- имущество, которое находится в частной собственности, или
- имущество, которое находится в публичной собственности, но арендатор не имеет права на специальные льготы;
- по договору аренды, заключенному до введения РПГ в регионе.

#### **(1) Что делать арендатору?**

Ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ предусматривает, что если использование недвижимого имущества стало невозможным в связи с введением РПГ или режима ЧС, то «арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года».

В п. 5 Обзора судебной практики № 2, утв. Президиумом ВС РФ 30.04.2020 (далее – Обзор), разъяснено, что снижение арендной платы в соответствии с ч. 3 ст. 19 Закона 98-ФЗ происходит с той даты, когда наступила невозможность использования объекта аренды. Т.е. вне зависимости от того, когда арендатор обратился к арендодателю за скидкой.

Согласно позиции Верховного Суда, арендная плата может быть снижена в двух формах:

- заключение сторонами дополнительного соглашения к договору, либо решение суда о понуждении арендодателя к заключению такого соглашения (п. 2 ст. 450, ст. 445 ГК);
- арендатор может не обращаться с иском к арендодателю, а дожждаться, пока тот предъявит иск о взыскании арендной платы, и в качестве возражений на этот иск указать, что в результате введения РПГ использовать объект аренды было невозможно, и потому арендная плата должна быть снижена.

---

<sup>2</sup> Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».



Мы в любом случае рекомендуем арендатору заранее потребовать от арендодателя уменьшения арендной платы со ссылкой на ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.

Возможна ситуация, когда арендатор либо молча не уплатил арендную плату, либо наоборот уплатил ее, не требуя снижения. В таком случае арендодатель вправе ссылаться на то, что арендатор своим поведением создал впечатление, что не воспользуется правом, закрепленным в ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ. Действуя вопреки предшествующему поведению, арендатор будет злоупотреблять правом, поэтому в будущем споре суд может встать на сторону арендодателя.

## **(2) Что делать арендодателю?**

Арендодатель, получив от контрагента требование о снижении арендной платы со ссылкой на ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, должен внимательно изучить региональные акты о введении РПГ.

Важно проверить, что:

- деятельность арендатора была действительно приостановлена актом о введении РПГ;
- срок приостановления деятельности совпадает с периодом аренды, за который требуется предоставить скидку. Если это не так – скидка должна быть уменьшена;
- арендатор фактически осуществлял и/или намеревался осуществлять эту деятельность в арендуемых помещениях. Если арендатор в спорный период закрыл объект на ремонт – он не вправе требовать скидку по арендной плате.

В ситуации, когда формальное применение ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ будет приводить к несправедливому распределению рисков, полагаем, что арендодатель может возражать против снижения арендной платы со ссылкой на злоупотребление арендатором своими правами. В частности, если фактически имущественное положение арендатора не изменилось или изменилось незначительно, существенное снижение арендной платы будет приводить к необоснованному обогащению арендатора за счет арендодателя.

Кроме того, арендодатель вправе возражать против снижения арендной платы, когда оно было затребовано несвоевременно, вопреки предшествующему поведению арендатора. Например, когда он оплачивает

арендную плату, не обращается к арендодателю за снижением арендной платы, однако позже, постфактум, просит вернуть часть оплаченного. В такой ситуации арендатор, очевидно, допускает недозволенное правом противоречивое поведение, обманывая доверие контрагента.

### **(3) Как определить размер скидки по арендной плате?**

Норма ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ не закрепляет формулу, по которой должна быть снижена арендная плата. Верховный Суд указывает, что «размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации».

До появления реальной статистики критерием снижения арендной платы может быть только взаимная добросовестность контрагентов и учет интересов каждой стороны. Рассмотрим доводы, которые могут влиять на размер скидки, с точки зрения арендатора или арендодателя.

Доводы «за арендодателя»	Доводы «за арендатора»
<p>Расходы арендодателя на поддержание доступности объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• коммунальные услуги (например, отопление);</li> <li>• охрана;</li> <li>• административные работники (например, ресепшн в офисных центрах).</li> </ul>	<p>Любые факторы, свидетельствующие о снижении экономического эффекта от объекта аренды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• снижение выручки,</li> <li>• расходы от организации удаленной работы сотрудников;</li> <li>• расходы на «увольнение» сотрудников.</li> </ul>
<p>Альтернативные способы работы арендатора:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• онлайн курсы вместо присутствия клиентов;</li> <li>• дистанционная работа «беловоротничковых» бизнесов и пр.</li> </ul> <p>Арендатор сохраняет доступ к серверам и иным техническим устройствам, хранящимся на объекте.</p>	<p>Снижение переменных расходов арендодателя (электричество, иные коммунальные услуги и пр.).</p>
<p>Постоянная финансовая нагрузка арендодателя – кредиты под залог</p>	<p>Объективное снижение арендных ставок на рынке.</p>

арендуемого имущества на приобретение объекта или его реконструкцию.	
--	--

Рекомендуем получить от оценщиков экономически обоснованный расчет скидки. Такой документ будет важным доводом, если спор перейдет в суд.

**(4) Как влияет на права арендатора по ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ включение в закон новой ч. 4 ст. 19?**

В ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ также предусмотрено право арендаторов определенной категории обратиться к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы. Текстуально это право сформулировано так же, как и в ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ. Однако, если в тексте ч. 3 ст. 19 отсутствует санкция за отказ арендодателя уменьшить арендную плату, то в ч. 4 ст. 19 указано, что в случае, если соглашение о снижении арендной платы не будет заключено в течение 14 рабочих дней, то арендатор вправе отказаться от договора.

Влияет ли ч. 4 ст. 19, включенная в закон позднее, на уже сложившееся понимание ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, предполагающее, что арендатор вправе требовать снижения арендной платы в судебном порядке? Рассмотрим этот вопрос с точки зрения арендодателя и арендатора.

Доводы «за арендодателя»	Доводы «за арендатора»
<p>Системное толкование ч. 3 и ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ указывает на то, что арендатор не вправе принудить арендодателя к снижению арендной платы.</p> <p>В отличие от части 4 в части 3 отсутствует санкция за отказ арендодателя от снижения арендной платы. Значит законодатель предполагает, что такой санкции быть не должно.</p>	<p>Часть 4 ст. 19 не влияет на сложившееся толкование ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.</p> <p>1. Право потребовать снижения арендной платы без права принудить к этому арендодателя не имеет юридического смысла.</p> <p>Стороны договора могут в любой момент его изменить. Т.е. арендатор всегда может обратиться к арендодателю с предложением снизить арендную плату. Для этого не нужно было принимать специальный закон.</p>

	<p>Раз такой закон был принят – он должен менять положение вещей, существовавшее до его принятия. В данном случае это предполагает, что в ответ на предложение о снижении арендной платы арендодатель обязан ее снизить.</p> <p>2. Часть 3 и часть 4 являются самостоятельными нормами и регулируют разные ситуации.</p> <p>В части 3 урегулирована невозможность использования имущества в связи с введением РПГ.</p> <p>В части 4 определены особые права арендаторов – субъектов МСП, которые занимаются деятельностью, включенной в перечень.</p> <p>В связи с этим часть 4 не связана с частью 3 и не является специальной нормой по отношению к последней. Следовательно, неправомерно использовать часть 4 для толкования части 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.</p>
--	---

## **1.2. Частичная невозможность использования, вызванная ограничительными мерами**

### **а. Описание ситуации**

Помимо запрета (приостановления) отдельных видов экономической деятельности акты о введении РПГ и другие нормативные правовые акты могут содержать ограничения иного рода. Рассмотрим некоторые типичные ситуации, которые можно квалифицировать как, по крайней мере, частичную невозможность использования имущества.

#### **(1) Частичный запрет деятельности**

В Москве Указом Мэра от 05.03.2020 № 12-УМ в ред. указа от 27.03.2020 № 33-УМ работа предприятий общественного питания была разрешена

только в том случае, если такое предприятие готовит еду на вынос или для доставки. Т.е. запрещена лишь часть деятельности, а именно размещение гостей в помещении ресторана. Помещение само по себе может использоваться для пребывания в нем работников, работы кухни и пр.

## **(2) Нерабочие дни/запрет пребывания граждан в организациях**

На территории всей России с 30.03.2020 по 12.05.2020 действовал режим т.н. «нерабочих дней», установленный Указами Президента РФ от 25.03.2020 № 206, от 02.04.2020 № 239 и от 30.04.2020 № 294.

Согласно подп. «а», «б» п. 2 и подп. «ж» п. 4 Указа Президента от 02.04.2020 № 239 последствия нерабочих дней, установленных Президентом, определяются актом руководителя субъекта федерации о введении РПГ.

Например, согласно п. 4 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ (в редакции Указа от 10.04.2020 № 42-УМ) приостановлено посещение гражданами помещений, где ведутся определенные виды деятельности.

Перечень этих видов деятельности, закрепленный в приложении № 3 к Указу, являлся широким на момент его принятия. Содержание запрета указывает на то, что посещение помещений «приостановлено», в том числе, и для работников, за исключением тех, которые обеспечивают охрану и содержание указанных объектов, а также поддержание процессов, которые не могут быть приостановлены с учетом их технологических особенностей, а также тех, кто обеспечивает начисление и выплату заработной платы. Деятельность, которая не попала в приложение № 3 к Указу, может не приостанавливаться (см. п. 6 Указа).

Таким образом, возможность использования помещений, на которые распространяется п. 4 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ, как минимум, существенно затруднена. С этой точки зрения, возможна ситуация, когда меры по ограничению передвижения граждан или осуществления ими трудовой деятельности фактически оказываются равнозначными приостановлению экономической деятельности арендатора. Разберем доводы арендатора и арендодателя.

<b>Доводы «за арендодателя»</b>	<b>Доводы «за арендатора»</b>
Использование остается возможным, т.к.: <ul style="list-style-type: none"><li>• в арендуемых помещениях хранится имущество</li></ul>	Для объекта установлено конкретное целевое использование, которое предопределяет размер арендной

<p>арендатора;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• эти помещения могут охраняться за счет арендодателя;</li> <li>• в помещении периодически могут появляться генеральный директор или бухгалтер арендатора для оформления документов или осуществления платежей, а также некоторые другие сотрудники, которые «обеспечивают охрану и содержание указанных объектов».</li> </ul>	<p>платы.</p> <p>Консалтинговая компания арендует офис в центре города не для того, чтобы хранить там компьютеры или офисную мебель, а для того, чтобы создать пространство для встреч с клиентами и для работы коллектива сотрудников, которое будет отличаться удобной транспортной доступностью. Арендные ставки для офисов существенно выше, чем для складских помещений.</p> <p>Таким образом, сам факт того, что в помещении хранятся вещи арендатора не означает, что использование помещения возможно.</p> <p>Если ограничительные меры приводят к невозможности пребывания в спорном помещении людей при том, что присутствие людей является неотъемлемым фактором целевого использования объекта аренды, то и само использование этого объекта становится невозможным или, по крайней мере, приближается к невозможному.</p>
--	--

### **(3) Невозможность обеспечить режим «социального дистанцирования» без сокращения количества рабочих мест**

Пунктами 12.1, 12.2 указа Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ установлено, что в помещениях должен соблюдаться режим социального дистанцирования, т.е. расстояние между работниками не должно быть менее 1,5 м. Данное положение указа вступило в силу 29.03.2020.

Таким образом, возможны ситуации, когда в силу особенностей интерьера или планировки помещений невозможно обеспечить требуемую дистанцию между работниками без сокращения количества рабочих мест. Поэтому использовать помещение так, как оно использовалось ранее, становится невозможно.

Однако приравнять такое положение вещей к частичной невозможности использования помещения обоснованно, лишь когда параметры использования помещения (количество рабочих мест или планировка помещения) закреплены в договоре, и не могут быть изменены арендатором по собственному усмотрению. В противном случае, когда такие параметры объекта не установлены в договоре, риск изменения формата использования помещения должен нести арендатор, а не арендодатель.

### **в. Кто собственник имущества?**

Если имущество находится в публичной собственности (федеральной, собственности субъекта РФ или муниципалитета), проверьте [здесь](#), не предоставлена ли вам льгота.

### **с. Применение ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ?**

Если речь, как и в [предыдущей ситуации](#), идет о невозможности целевого использования имущества, возможно ли и здесь снизить арендную плату на основании [ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ](#)?

По нашему мнению, да. Но эта ситуация дает наибольшее пространство для споров между арендатором и арендодателем. Проанализируем их потенциальные доводы.

Доводы «за арендодателя»	Контрдоводы «за арендатора»
<p>1. В отличие от первой ситуации, невозможность использования имущества не связана прямой причинно-следственной связью с мерами, предусмотренными РПГ.</p>	<p>1. Норму допустимо применять не только к прямым, но и к косвенным последствиям режима РПГ, поскольку в законе указано на невозможность, «связанную» с «принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации ... решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации». В законе нет требования, чтобы связь была непосредственной или прямой.</p>
<p>2. Использование объекта невозможно лишь частично, в то время как из буквального толкования текста ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ следует, что невозможность должна быть полной.</p>	<p>2. Норма применима к случаям частичной невозможности использования имущества.</p> <p>На это указывает санкция нормы, поскольку она предполагает, что арендная плата подлежит</p>

	уменьшению. В то же время в случае традиционной <span style="float: right;">полной</span> невозможности речь должна идти о полном освобождении от арендной платы, что вытекает из ст. 416 и 417 ГК.
--	---

#### **d. Нормы п. 2 ст. 328 и п. 4 ст. 614 ГК как основание для снижения арендной платы**

На настоящий момент практически невозможно с уверенностью судить о том, какую позицию займут суды. Вполне вероятно, что [к описанной группе случаев](#) не будет применяться ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ. В связи с этим вопрос об арендной плате, в отсутствие специального законодательства, будет разрешаться на основании п. 2 ст. 328, п. 4 ст. 614 ГК.

Возможно ли требовать снижения арендной платы на основании этих норм - спорно. С уверенностью предсказать результат этого спора мы не можем, однако мы можем рекомендовать сторонам эффективные аргументы. Рассмотрим доводы «за арендодателя» и доводы «за арендатора».

##### **(1) Доводы «за арендодателя»**

Арендодатель по смыслу п. 1 ст. 611 ГК обязан передать арендатору владение объектом аренды, который должен быть пригоден для использования по целевому назначению. На этом обязанности арендодателя заканчиваются. Сможет ли арендатор использовать объект аренды и достигнуть своих экономических результатов – это уже его дело.

Действительно, если арендодатель после передачи владения объектом создал препятствия по использованию имущества, он утрачивает право на арендную плату (п. 2 ст. 328 ГК). Если состояние имущества перестало соответствовать согласованному в договоре – арендную плату можно снизить (п. 4 ст. 614 ГК).

Но эти нормы не применяются, когда проблемы с использованием имущества вызваны внешними факторами, которые не относятся к поведению арендодателя или к качествам вещи. Именно такими факторами являются ограничительные меры, направленные на борьбу с пандемией.

##### **(2) Доводы «за арендатора»**

В судебной практике последних лет было несколько дел, в которых



Верховный Суд указал, что обязательства арендодателя не исчерпываются передачей владения объектом. В частности, в определении Верховного Суда от 29.01.2015 № 302-ЭС14-735 указано, что «договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества по независящим от арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы».

Ни закон, ни судебная практика не требуют, чтобы именно арендодатель создал препятствия в использовании имуществом. Главное – отсутствие вины арендатора.

Суды традиционно ссылаются при разрешении подобных споров на ст. 328 ГК. Поэтому отсутствие вины арендодателя не должно иметь значения, поскольку п. 2 ст. 328 ГК не упоминает вину и говорит лишь о встречности исполнения обязательств, закрепляя принцип «ты мне – я тебе».

Правила ст. 328 ГК применяются вне зависимости от того, почему должник не осуществил свое исполнение. Если обязательство не исполнено – т.е. арендатор не имеет возможности использовать имущество, то встречное обязательство также не подлежит исполнению – т.е. арендная плата не подлежит уплате. Так, например, в судебных актах встречается следующий вывод: *«...арендодатель вправе требовать от арендатора исполнения обязанности по внесению арендной платы только за период, истекший с момента передачи ему имущества до момента прекращения арендодателем обеспечения возможности владения и пользования арендованным имуществом в соответствии с условиями договора»* (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.03.2019 по делу № А60-8142/2018).

П. 2 ст. 328 ГК задает общий принцип, который состоит в том, что встречные предоставления сторон по договору должны на протяжении действия договора соответствовать друг другу. Если в определенный момент арендатор частично не может использовать объект аренды, то получается, что предоставление арендодателя уменьшилось. Идея ст. 328 ГК предполагает, что предоставление арендатора, т.е. арендная плата, должно быть соответствующим образом адаптировано.

Основанием адаптации арендной платы к фактическим условиям использования объекта аренды является п. 4 ст. 614 ГК. Согласно данной норме, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. В нашем случае речь идет именно об условиях использования имущества, а именно, о возможности использования имущества по целевому назначению.

### **(3) Размер скидки по арендной плате**

Приведенные здесь позиции являются оценочными. Текущая ситуация дает возможность арендатору или арендодателю в равной степени приводить аргументы в свою пользу при разрешении подобных споров.

Если в конкретном споре стороны или суд придут к выводу, что арендную плату нужно снижать, размер скидки будет определяться [по тем же принципам](#), что и в случае с ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.

## **2. Использовать имущество возможно**

Если использовать имущество по назначению возможно, необходимо проверить два фактора:

- (1) в чьей собственности объект аренды, и
- (2) занимается ли арендатор экономической деятельностью, включенной в перечень отраслей, особо пострадавших от пандемии. Такой перечень установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 (с последующими изменениями) (далее – Перечень, Постановление № 434).

Если имущество находится в публичной собственности (федеральной, собственности субъекта РФ или муниципалитета), проверьте [здесь](#), не предоставлена ли вам льгота. Если льгот нет, переходим к вопросу о том, занимается ли арендатор деятельностью, включенной в Перечень.

Принадлежность арендатора к соответствующей отрасли определяется по коду ОКВЭД 2 по состоянию на 01.03.2020, при этом в отношении для средних и крупных предприятий учитывается только основной ОКВЭД, для микро и малых учитывается основной и дополнительные ОКВЭД<sup>3</sup> (вывод сделан по аналогии разъяснений порядка выдачи льготных кредитов).

В соответствии с письмом Минэкономразвития<sup>4</sup> в случае, если в Перечне приведён целиком класс или подкласс, это означает, что все входящие в него группировки (группы, подгруппы, виды) кодов также включены в Перечень.

Что делать, если в Перечне указан код более низкого уровня, а в ЕГРЮЛ арендатора код более высокого уровня? Вопрос является спорным.

Например, в ЕГРЮЛ у арендатора указан код 45.11 (торговля легковыми автомобилями и грузовыми автомобилями малой грузоподъемности), а в Перечне указан код 45.11.2 (торговля розничная легковыми автомобилями и легкими автотранспортными средствами в специализированных магазинах). Разберем данную ситуацию с точки зрения арендодателя и арендатора.

Доводы «за арендодателя»	Доводы «за арендатора»
<p>Речь идет о разных кодах, хотя и относящихся к одной группе, следовательно, арендатор не занимается деятельностью, включенной в Перечень.</p> <p>Такого подхода придерживаются государственные органы.</p> <p>Так, ФНС организовала электронный сервис по проверке конкретного юридического лица или ИП на соответствие Перечню (<a href="https://service.nalog.ru/covid2/">https://service.nalog.ru/covid2/</a>).</p> <p>Данный сервис придерживается максимально формального подхода к проверке. Если в ЕГРЮЛ указан код</p>	<p>Но если арендатор, действительно, занимается именно деятельностью по продаже автомобилей в специализированном магазине, т.е. автосалоне?</p> <p>Указание кода ОКВЭД в ЕГРЮЛ никогда не влекло каких-либо юридических последствий, в том числе и в соответствии с разъяснениями ФНС<sup>5</sup>, поэтому участники оборота могли формулировать предмет своей деятельности чуть более общим образом, чем было на самом деле. Формальная позиция в такой ситуации оказывается несправедливой.</p>

<sup>3</sup> В соответствии с вопросом № 1 приложения к письму Минэкономразвития России от 15.04.2020 № Д13и-11577 «Об утвержденном перечне пострадавших отраслей» (далее – письмо Минэкономразвития России от 15.04.2020).

<sup>4</sup> См. письмо Минэкономразвития России от 15.04.2020.

<sup>5</sup> См. письмо ФНС России от 22.08.2019 № СА-17-2/229@.

<p>45.11, а в Перечне – 45.11.2, сервис считает, что арендатор не занимается деятельностью, включенной в Перечень.</p>	<p>Принцип добросовестности требует учета фактической деятельности арендатора.</p> <p>А в случае, если арендатор занимается несколькими видами деятельности внутри одной группы ОКВЭД, возможно определять принадлежность к Перечню по той деятельности, на которую приходится большая часть выручки, учитывая, что для целей налогообложения выручка раскладывается по конкретным видам деятельности, предусмотренным ОКВЭД 2.</p>
--	---

## **2.1. Отсрочка арендной платы по ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ**

Если арендатору все же удалось доказать, что он занимается деятельностью, включенной в Перечень, то он имеет право на отсрочку арендной платы в соответствии с ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ. Рассмотрим стратегию действий арендатора и арендодателя в данной ситуации.

### **а. Что делать арендатору?**

#### **(1) Условия отсрочки**

Согласно ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ арендаторы вправе обратиться к арендодателю за отсрочкой арендных платежей за 2020 год. Арендодатель будет обязан в течение 30 дней с момента обращения заключить дополнительное соглашение к договору аренды, где будут отражены условия отсрочки.

Во-первых, согласно Постановлению Правительства от 03.04.2020 № 439, установившему требования к отсрочке, она будет предоставлена только арендаторам, которые осуществляют деятельность в особо пострадавших отраслях экономики, список которых установлен Постановлением № 434.

Во-вторых, период отсрочки предоставляется с даты введения режима повышенной готовности/чрезвычайной ситуации по 01.10.2020.

В-третьих, отсрочка является частичной. На период действия режима повышенной готовности/чрезвычайной ситуации отсрочка составляет 100 % арендной платы за соответствующий период, после отмены этого

режима и до 1 октября 2020 года – 50 %.

В-четвертых, отсрочка не касается коммунальных платежей, если договором они возложены на арендатора, т.е. если арендатор оплачивает коммунальные услуги самостоятельно или компенсирует соответствующие расходы арендодателя на основании выставленных счетов. В ситуации, когда коммунальные услуги включены в фиксированную арендную плату, данный пункт не действует – отсрочка предоставляется в полном объеме.

Предполагается, что совокупная сумма отсрочки будет выплачена в период с 01.01.2021 по 01.01.2023 равными частями, не превышающими 50 % от ежемесячной арендной платы.

Отсрочка будет распространяться как на государственное/муниципальное, так и на частное имущество, кроме жилых помещений.

Штрафы, проценты и иные меры ответственности не применяются, компенсационные платежи в пользу арендодателя – запрещены.

## **(2) Как получить отсрочку?**

Буквальное прочтение ч. 1 ст. 19 Закона 98-ФЗ позволяет прийти к выводу, что для предоставления отсрочки необходимо заключить соответствующее дополнительное соглашение. Пусть даже в принудительном порядке – в соответствии с решением суда о понуждении к заключению такого соглашения.

Тем не менее Верховный Суд в п. 3 Обзора указал, что:

*«...если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом № 98-ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ). В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных Постановлением Правительства.*

*Аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал*

*арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных Постановлением Правительства (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ)».*

Из этого разъяснения следует, что дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки на условиях, установленных Правительством, **может быть заключено в том числе конклюдентными действиями.**

В Обзоре выделены две ситуации, когда действует такой подход:

- **арендатор не платит аренду и не обращается за отсрочкой.** Арендодатель, который знает о праве арендатора на отсрочку, должен уведомить своего контрагента о наличии у него этого права. Если он этого не сделает, то «считается», что он предоставил арендатору отсрочку на условиях, установленных Постановлением Правительства<sup>6</sup>.
- **арендатор не молчит, а обращается к арендодателю с офертой о заключении дополнительного соглашения.** Верховный Суд предлагает считать заключенным указанное дополнительное соглашение, если (1) арендодатель необоснованно уклонялся от его заключения, т.е., видимо, отказался от его подписания, (2) дал основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, (3) не выдвигал возражений против выплаты арендной платы\*.

*\*В варианте (2), действительно, можно считать, что арендодатель принял оферту устно либо конклюдентно. Однако с вариантами (1) и (3) все гораздо сложнее. Традиционно считается, что молчание не является акцептом оферты (п. 2 ст. 438 ГК), поэтому нельзя назвать акцептом уклонение от заключения соглашения или просто отсутствие возражений против его заключения. Видимо, Верховный Суд предлагает отказаться от этого правила со ссылкой на принцип добросовестности (ст. 10 ГК) и вытекающий из него принцип запрета противоречивого поведения (эстоппель), закрепленный применительно к договорному праву в п. 3 ст. 432 ГК.*

*В обычной ситуации можно было бы возразить против такого вольного обращения с доктриной заключения договора путем обмена*

---

<sup>6</sup> Если арендодатель все-таки проинформирует арендатора о праве на отсрочку, предполагается, что стороны подпишут соглашение, в котором они могут предусмотреть даже более выгодные условия отсрочки, чем определены Постановлением Правительства. Если же арендатор откажется от предоставления отсрочки, то будет считаться, что она не предоставлена.

волеизъявлениями, закрепленного в ГК. Однако в данном случае Верховный Суд явно пытается исправить недостатки, изначально заложенные в ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.

Эта норма по неведомой причине связала предоставление отсрочки с заключением сторонами договора аренды дополнительного соглашения, когда все условия этого соглашения уже установлены Постановлением Правительства. Заключение соглашения об отсрочке в такой ситуации становится явно излишней формальностью, которая может стать препятствием к защите прав арендатора, если арендодатель откажется от сотрудничества и будет уклоняться от подписания дополнительного соглашения. Например, арендодатель может обратиться в суд с иском о взыскании задолженности, ссылаясь на отсутствие дополнительного соглашения, а следовательно, на отсутствие отсрочки.

В связи с этим Верховный Суд в своих разъяснениях старается свести все к более простой процедуре, в которой арендатору достаточно в любой форме выразить свою волю на получение отсрочки, и такая отсрочка будет считаться предоставленной вне зависимости от поведения арендодателя (естественно, если арендатор имеет право на отсрочку). В такой ситуации при предъявлении иска о взыскании задолженности арендатор может не предъявлять встречный иск о понуждении к заключению соглашения об отсрочке. Он может просто возражать на иск арендатора, ссылаясь на то, что тот уклонился от заключения дополнительного соглашения, предусмотренного ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.

## **b. Что делать арендодателю?**

Правовое регулирование рассматриваемой конструкции предельно формально. Поэтому противостоять предоставлению отсрочки арендатору возможно, только установив злоупотребление со стороны контрагента.

Верховный Суд в Обзоре придерживается буквального прочтения ч. 1 ст. 19 Закона № 98-ФЗ и Постановления Правительства и полагает, что для предоставления отсрочки достаточно одного факта осуществления арендатором деятельности в отрасли экономики, отнесенной к перечню особо пострадавших от пандемии. Арендатор не должен доказывать, что он действительно пострадал от пандемии, или что она реально повлияла на возможность использования объекта аренды.

Тем не менее в Обзоре сделана важная оговорка о том, что арендодатель вправе ссылаться на недобросовестность арендатора, который фактически не пострадал от пандемии, но, несмотря на это, требует отсрочки. Верховный Суд не говорит однозначно, идет ли речь о том, что арендатор не пострадал в целом, или, например, о том, что пандемия не повлияла на

использование конкретного объекта аренды по целевому назначению. В разъяснениях можно найти намек на то, что достаточно доказать отсутствие затруднений в использовании конкретного объекта. Верховный Суд указывает, что арендатор действует недобросовестно «в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам».

## **2.2. Снижение арендной платы или отказ от договора по ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ**

### **а. Общие условия**

Согласно новой ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, арендатор, который не только занимается деятельностью, включенной в перечень, но и еще является субъектом МСП вправе потребовать снижения арендной платы на срок до одного года<sup>7</sup>. При этом в отличие от ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ доказывать невозможность использования объекта аренды не требуется.

Право требовать снижения арендной платы согласно ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ возникает при наличии следующих условий:

- арендатор является субъектом МСП и осуществляет деятельность, входящую в Перечень;
- договор аренды заключен до введения РПГ;
- объектом аренды являются здания, сооружения, нежилые помещения или их части, используемые в целях осуществления арендатором деятельности из Перечня.

Кроме того, арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от договора аренды при наличии следующих условий:

- арендатор потребовал уменьшения арендной платы на срок до 1 года;
- стороны не заключили соглашение об уменьшении арендной платы или ином изменении договора в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю;

---

<sup>7</sup> Пока не ясно, имеется ли ввиду 2020 год, год с момента введения РПГ или год с момента обращения.



- уведомление об одностороннем отказе (ст. 450.1 ГК) поступило арендодателю до 01.10.2020.

Арендатор не возмещает арендодателю какие-либо убытки в связи с отказом от договора, однако утрачивает право на возврат обеспечительного платежа.

#### **в. Принуждение к снижению арендной платы вместо отказа от договора?**

Может ли арендатор вместо того, чтобы отказываться от договора, обратиться с иском о принуждении арендодателя к заключению соглашения о снижении арендной платы, как в случае с ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ? Однозначного ответа на этот вопрос нет – рассмотрим доводы в возможном споре арендодателя и арендатора.

Доводы «за арендодателя»	Доводы «за арендатора»
<p>Принуждение арендодателя к снижению арендной платы исключено.</p> <p>Это следует из того, что законодатель исчерпывающим образом урегулировал санкцию за отказ арендодателя от снижения арендной платы. Если стороны не пришли к соглашению, то у арендатора есть лишь одна возможность – отказаться от договора.</p> <p>Кроме того, арендатор теряет право на отказ от договора, если стороны хотя и не снизили арендную плату, но заключили соглашение «об ином изменении условий договора». Т.е. если стороны сократили арендуемую площадь или согласовали отсрочку, арендатор утрачивает даже право на отказ от договора.</p> <p>Значит у арендатора изначально не было безусловного права на снижение арендной платы, если от такого требования можно откупиться «иным изменением условий договора».</p>	<p>Иск о принуждении к снижению арендной платы должен оставаться доступным арендатору.</p> <p>Данное право арендатора прямо не исключено в тексте ч. 4 ст. 19 Закона № 98-ФЗ.</p> <p>Верховный Суд <a href="#">признал</a> такое право арендатора применительно к ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, где права арендатора сформулированы аналогичным образом.</p> <p>Право на отказ от договора обусловлено не тем, что стороны вовсе не заключили соглашение о снижении арендной платы, а тем, что они не сделали этого в 14-дневный срок. Т.е. возможность отказа от договора можно рассматривать как дополнительный способ давления на арендодателя, а не как единственный способ защиты арендатора.</p>

Вопрос о размере снижения арендной платы целесообразно разрешать [так же, как и в случае с ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ](#).

### **с. Конкуренция с ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ**

Какая норма подлежит применению, если, с одной стороны, использование имущества невозможно, с другой стороны, – арендатором имущества является субъект МСП, включенный в Перечень?

Полагаем, что арендатор имеет право выбрать, каким юридическим механизмом воспользоваться. В связи с этим арендодатель не вправе возражать против применения ч. 4 ст. 19, ссылаясь на применимость ч. 3 ст. 19 Закона. Это обусловлено тем, что ч. 4 ст. 19 является специальной нормой с точки зрения субъектного состава и задумана как специальная льгота для этого круга субъектов. В связи с этим арендатор должен иметь возможность воспользоваться такой льготой вне зависимости от наличия других способов защиты.

### **2.3. Последнее средство – изменение договора на основании ст. 451 ГК**

Если описанные выше способы защиты неприменимы – остаются доступными лишь субсидиарные механизмы.

В ситуации, когда арендатор не может заплатить арендную плату в связи с эпидемией, он вправе сослаться на форс-мажор, чтобы избежать ответственности в виде неустоек и/или возмещения убытков.

На возможность применения форс-мажора к денежным обязательствам указано в ответе на вопрос № 7, данном в Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда 21.04.2020. Однако на данный момент ТПП РФ рекомендует арендаторам не обращаться за заключениями об обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажора) по договорам аренды недвижимого имущества, а вступать в переговоры с арендодателями<sup>8</sup>. Более того, даже если арендатор и будет освобожден от ответственности, арендодатель все равно сможет расторгнуть договор за неуплату аренды, поскольку расторжение договора возможно без вины арендатора.

Последним способом снизить арендную плату в отсутствие описанных выше оснований может стать изменение договора в порядке ст. 451 ГК. Она позволяет стороне договора расторгнуть или изменить его в судебном порядке, если в результате эпидемии исполнение договора без изменения

---

<sup>8</sup> См. Письмо ТПП РФ от 07.04.2020 № Пр/0349.

его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для указанной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Минус этого варианта в том, что нужно обращаться в суд, и новые условия договора начнут действовать только после вступления в силу решения суда (прямое указание п. 3 ст. 453 ГК).

Тем не менее мы рекомендуем арендатору просить суд изменить договор с момента обращения с претензией к арендодателю, ссылаясь на то, что тот действовал недобросовестно, отказавшись изменить договор, несмотря на то, что для этого объективно существовали веские основания.

Поскольку никто не вправе извлекать выгоду из своего недобросовестного поведения, арендодатель не должен получать выгоду от того, что с момента нарушения права арендатора до момента вынесения судебного решения в защиту этого права может пройти много времени. Поддержат ли суды такую позицию, предсказать невозможно, при этом ранее судебная практика признавала такое требование не соответствующим п. 3 ст. 453 ГК.<sup>9</sup>

Другим проблемным аспектом применения ст. 451 ГК является то, что изменение договора, согласно этой норме, является исключительной мерой. По общему правилу, при наличии условий для применения ст. 451 ГК необходимо расторгнуть договор. Изменение договора возможно, лишь когда существуют особые обстоятельства, которые подтверждают, что при расторжении договора будет нарушен публичный интерес, или обе стороны договора потеряют от расторжения больше, чем при исполнении договора на измененных условиях.

В ответе на вопрос № 8, данном в Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда 21.04.2020, указано, что суды, изменяя договор, должны отдельно обосновывать, почему договор нельзя расторгнуть.

Впрочем, если речь идет о длящихся правоотношениях, как в случае с арендой, можно утверждать, что расторжение договора действительно причиняет обеим сторонам договора больший вред, чем, например, снижение арендной платы. Дополнительным аргументом в пользу изменения договора, а не его расторжения, было бы то, что условие

---

<sup>9</sup> См. постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.06.2018 по делу № А40-153935/2017, постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 31.01.2017 по делу № А73-6890/2016.

договора об арендной плате изменяется не навсегда, а на ограниченный период времени, который соответствует периоду применения ограничительных мер. Такое решение наиболее соответствовало бы балансу интересов сторон.

Если же арендатор считает целесообразным расторгнуть договор, он может сразу заявить это требование.

Применение ст. 451 ГК является одним из самых сложных и непредсказуемых способов защиты – судебная практика практически не знает примеров успешного изменения договоров на этом основании. Текущий подход Верховного Суда также не позволяет прийти к выводу, что в нынешних условиях суды будут чаще использовать ст. 451 ГК. В связи с этим мы полагаем, что абстрактная вероятность изменения или расторжения договора аренды на основании ст. 451 ГК является маловероятной, однако возможны исключения, исходя из особенностей конкретной ситуации.

### **3. ЛЬГОТЫ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И СУБЪЕКТОВ МСП**

Для арендаторов публичной собственности могут быть установлены специальные льготы. В частности, если арендатор арендует:

#### **ФЕДЕРАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО<sup>10</sup>**

⇒ и является субъектом МСП<sup>11</sup>,

... то ему может быть предоставлена отсрочка уплаты арендной платы за апрель-июнь 2020 года на срок не позднее 31.12.2021.

Для получения отсрочки необходимо обратиться к арендодателю, указать желаемый срок отсрочки арендной платы и заключить дополнительное соглашение к договору аренды.

⇒ и является субъектом МСП, осуществляющим деятельность в наиболее пострадавших отраслях + договором аренды

---

<sup>10</sup> Меры поддержки предусмотрены распоряжением Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р (ред. от 28.04.2020) «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

<sup>11</sup> Здесь и далее под субъектом МСП понимается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, включенные в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства (доступен по ссылке: <https://ofd.nalog.ru/>).

предусмотрено использование арендуемого имущества для осуществления такой деятельности,

... то ему может быть предоставлено освобождение от арендной платы за апрель-июнь 2020 года.

Для получения освобождения от арендной платы необходимо обратиться к арендодателю, предоставить документы, подтверждающие использование имущества для деятельности, предусмотренной договором аренды, и заключить дополнительное соглашение к договору.

⇒ и является субъектом МСП, имущество в аренду которому предоставлено на основании постановления Правительства от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества»

... то ему может быть предоставлена отсрочка арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и ее уплата равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, предложенных арендатором, по согласованию сторон.

## **ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО В Г. МОСКВЕ<sup>12</sup>**

⇒ и осуществляет деятельность в сфере общественного питания, торговли и предоставления бытовых услуг населению, туризма и предоставления гостиничных услуг + договором аренды предусмотрено использование имущества для осуществления такой деятельности,

... то ему может быть предоставлено освобождение от уплаты арендных платежей за период с 01.03.2020 до прекращения режима повышенной готовности, но не ранее 01.07.2020.

Для получения освобождения от арендной платы необходимо обратиться к арендодателю и предоставить документы, подтверждающие использование имущества для деятельности, предусмотренной договором аренды, и заключить дополнительное соглашение к договору аренды.

⇒ и осуществляет деятельность в сфере культуры, физической культуры и спорта, выставочной, развлекательной,

---

<sup>12</sup> Меры поддержки предусмотрены постановлением Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности» (в ред. постановления Правительства Москвы от 15.04.2020 № 405-ПП).

просветительской, образовательной деятельности, организации досуга и социально-воспитательной работы с населением + договором аренды предусмотрено использование имущества для осуществления такой деятельности,

... то ему может быть предоставлено освобождение от уплаты арендных платежей на срок с 1 числа месяца приостановления деятельности в соответствии с указом Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности» до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 01.07.2020.

Для получения освобождения от арендной платы необходимо обратиться к арендодателю, предоставить документы, подтверждающие использование имущества для деятельности, предусмотренной договором аренды, и заключить дополнительное соглашение к договору.

⇒ **и этим имуществом является земельный участок:**

- предоставленный для размещения объектов социально-культурного и коммунального-бытового назначения;
- предоставленный для реализации масштабных инвестиционных проектов в соответствии со статьей 8.1 Закона г. Москвы от 19.12.2007 «О землепользовании в г. Москве»;
- предоставленный при изменении договора аренды, если такие изменения предусматривают проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства арендатором, а также при оформлении договора аренды земельного участка для строительства (реконструкции) без проведения торгов,

...то арендатору может быть предоставлена отсрочка по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка в части арендных платежей за II квартал 2020 года сроком до 31.12.2020.

## **ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ<sup>13</sup>**

---

<sup>13</sup> Меры поддержки предусмотрены Законом Санкт-Петербурга от 15.04.2020 № 213-49 «Об освобождении от внесения платы по договорам аренды земельных участков, договорам аренды объектов нежилого фонда, договорам на размещение нестационарных торговых объектов» и приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 03.04.2020 № 60-п «О предоставлении отсрочки по уплате платежей по договорам аренды земельных участков, договорам аренды объектов нежилого фонда, договорам на

⇒ **и является субъектом МСП** по состоянию на 13.03.2020 + осуществляет деятельность согласно основному коду ОКВЭД, перечисленному в пункте 1.2 приказа Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 23.04.2020 № 70-П (например, в сфере транспорта, искусства, кинотеатров, гостиниц, розничной торговли) + использует арендуемое недвижимое имущество для целей осуществления такой деятельности,

...то арендатору может быть предоставлена отсрочка арендной платы в полном объеме за период с 13.03.2020 до окончания срока действия режима повышенной готовности, и с окончания срока действия режима повышенной готовности и до 01.10.2020 в размере 50% арендной платы.

Для получения отсрочки необходимо обратиться к арендодателю и приложить выписку из ЕГРЮЛ или ЕГРИП, подтверждающую сведения об основном виде деятельности по состоянию на 13.03.2020, и документы, подтверждающие использование имущества для осуществления такого вида деятельности.

## **ЛЮБОЕ ПУБЛИЧНОЕ ИМУЩЕСТВО**

⇒ **и договор аренды заключен на торгах до введения РПГ**

... то, согласно новой ч. 5 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, арендодатели, не могут отказать арендаторам, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности до введения РПГ, 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, не ухудшающих положение арендатора.

Аналогичные положения предусмотрены для аренды земельных участков в ч. 6-8 ст. 19 Закона № 98-ФЗ с тем отличием, что срок продления договора аренды может быть больше года по усмотрению арендодателя.

---

размещение нестационарных торговых объектов» (в ред. приказа Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 23.04.2020 № 70-п).