

Baker McKenzie.

Чтение арендодателей на выходных: отсрочки и снижения арендной платы

Статья 19 закона 98-ФЗ и Постановление Правительства № 439

Максим Кузнеченков | Maxim.Kuznechenkov@bakermckenzie.com

Дарья Мокроусова | Daria.Mokrousova@bakermckenzie.com

Бейкер Макензи | 8 апреля 2020 г.



Содержание

- 1 Логика антикризисного ответа власти в сфере аренды
- 2 Ключевые акты
- 3 Закон № 98, статья 19 (отсрочка и уменьшение арендной платы)
- 4 Постановление Правительства № 439 (условия и сроки отсрочки)
- 5 Тактика арендодателя
- 6 Приложение - региональные меры поддержки в Москве (по состоянию на 7 апреля 2020)

Логика антикризисного ответа власти в сфере аренды (1/2)

- Невозможность использования помещения – **риск арендодателя**, а не арендатора (по умолчанию, но стороны могут договориться **об ином**).
- *Мы понимаем, что всем плохо, и хотим помочь. Но мы осознаем, что, помогая одной стороне (перекладывая риск полностью на арендодателя и ограничивая договоренности об ином), мы вредим другой стороне.*
- Такое смещение баланса допустимо только в ограниченном объеме и только там, где речь идет о выживании **наиболее** пострадавших за счет **относительно менее** пострадавших.

Логика антикризисного ответа власти в сфере аренды (2/2)

- Мы не можем директивно снизить арендную плату, но мы можем помочь **наиболее пострадавшим** попытаться добиться некоторого снижения бремени.
- У нас нет намерения нанести ущерб арендодателям. Они важны для экономики как относительно стабильные налогоплательщики, которые с гораздо большей вероятностью переживут кризис.
 - Именно в такой логике мы читаем последние нормативные акты в этой области
 - Но неясно, какой логикой будут руководствоваться суды

Что важно знать арендодателю о регулировании?

Среди множества актов, для арендных отношений наиболее важны четыре:

- Статья 19 Федерального закона № 98-ФЗ от 1 апреля 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» («**Закон 98**»)
- Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» («**ПП 439**»»)
- Региональные акты (в Москве - Указ Мэра Москвы № 12-УМ) («**Указ 12-УМ**»)
- Гражданский кодекс («**ГК**»)

Закон 98, статья 19 (1/5)

уменьшение арендной платы

Какие договоры аренды **падают под действие?** **все договоры аренды,** заключенные до принятия регионального акта (Москва – до 5 марта 2020 года)

Права арендатора

Пункт 1:

Требовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения об отсрочке уплаты арендной платы

= **рамочная норма**, отсылка к порядку и условиям, устанавливаемым Правительством РФ

Пункт 3:

Требовать *уменьшения арендной платы за период 2020 года* в связи с *невозможностью использования имущества* в силу принятия региональных актов

= **норма прямого действия**

Закон 98, статья 19 (2/5)

уменьшение арендной платы

Пункт 1 – рассматриваем исключительно в контексте ПП 439

Пункт 3 –

- Неправильно считать пункт декларативной нормой (в нем якобы не закреплена обязанность арендодателя). Обязанность арендодателя – предполагается.
- Важность пункта в двух моментах –
 - Указывает на **конкретные обстоятельства**, дающие право требовать снижения
 - **Облегчает арендатору доказывание существенного неблагоприятного изменения обстоятельств** (ст. 451 ГК)

Если договором аренды действие статьи 451 ГК **прямо исключено**, то арендодатель не лишен возможности защищаться от требований по снижению арендной платы отсылкой на статью 451 ГК

(важно дождаться разъяснений Верховного Суда на этот счет)

Закон 98, статья 19 (3/5)

уменьшение арендной платы

- Критерий «невозможность использования имущества»:
 - с одной стороны, **невозможность** – жесткое требование
 - но невозможность пользоваться **частью помещений** – тоже невозможность
 - временные рамки невозможности определяются актами властей
- возможная позиция Арендодателя
 - не является невозможностью:
 - неиспользование в силу экономической нецелесообразности (= торговое помещение на втором этаже) или снижение трафика
 - невозможность использования \neq невозможности исполнения в силу акта органа власти (ст. 417 ГК)
- Применение статьи 417 ГК – неприятный сценарий для арендодателя: обязательство (по уплате арендной платы, да и аренды в целом) может быть прекращено*

Закон 98, статья 19 (4/5)

уменьшение арендной платы

- Договоры, которые подпадают под действие:
 - смешанные договоры (ПДА)
 - подписанные, но не зарегистрированные
 - договоры субаренды
- Снижаются ли эксплуатационные платежи и коммунальные услуги?
 - По смыслу закона – нет, за исключением частей указанных платежей, которые являются формой получения арендного дохода (например, отчисления в резерв капитального ремонта, специальные амортизационные платежи).

Закон 98, статья 19 (5/5)

уменьшение арендной платы

- Соотношение пункта 4 статьи 614 ГК и пункта 3 статьи 19 Закона 98:
 - Пункт 4 статьи 614: *(....) 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.*
 - Пункт 3 статьи 19: *Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества (...)*

Наше прочтение: норма ГК – более широкого действия, чем норма пункта 3 статьи 19.

- Исключает ли пункт 3 статьи 19 право арендатора на расторжение договора, предусмотренное ст. 451 ГК (существенное изменение обстоятельств)?
 - Скорее – нет! Арендатор вправе требовать и уменьшения АП и расторжения
 - ждем разъяснений Верховного Суда

ПП 439 (1/6)

рассрочка в уплате арендной платы

Какие договоры аренды / арендаторы подпадают?

Условие 1: любые договоры аренды, заключенные до принятия регионального акта (Москва – до 5 марта 2020 года)

Условие 2: арендатор должен осуществлять деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики

Права арендатора

Требовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения об отсрочке уплаты арендной платы

= норма прямого действия

Арендные платежи, подпадающие под отсрочку

- 100% платежей за период действия режима повышенной готовности или ЧС
- 50% платежей с момента окончания действия режима повышенной готовности или ЧС до 1 октября 2020 года

ПП 439 (2/6)

рассрочка в уплате арендной платы

Когда начинает действовать отсрочка?

С момента заключения ДС (или вынесения решения суда о заключении ДС),

Скорее всего, с распространением действия на отношения с момента начала действия режима ЧС или повышенной готовности

Когда и как выплачивается долг?

Начало выплаты – не ранее 1 января 2021 года, окончание выплаты – не позднее 1 января 2023 года

Не чаще одного раза в месяц, равными платежами, каждый платеж не более 1/2 месячной арендной платы

Можно соглашением установить иной порядок, но менее удобный арендатору, чем предусматривает ПП 439

ПП 439 (3/6)

рассрочка в уплате арендной платы

- Арендаторы:
- Действующий перечень наиболее пострадавших отраслей* – **узкого применения** (кредитные каникулы) и **крайне сжатый** (всего 9 групп отраслей)

*Постановление Правительства от 3 апреля 2020 г. N 434 "Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции"

1. Авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки	
Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	
Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	
Деятельность пассажирского воздушного транспорта	
Деятельность грузового воздушного транспорта	
Деятельность автовокзалов и автостанций	
Деятельность вспомогательная, связанная с воздушным транспортом	
2. Культура, организация досуга и развлечений	
Деятельность творческая, деятельность в области искусства и организации развлечений	
3. Физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт	
Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	
Деятельность физкультурно-оздоровительная	
Деятельность санаторно-курортных организаций	
4. Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	
Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	
5. Гостиничный бизнес	
Деятельность по предоставлению мест для временного проживания	
6. Общественное питание	
Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	
7. Деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений	
Образование дополнительное детей и взрослых	
Предоставление услуг по дневному уходу за детьми	
8. Деятельность по организации конференций и выставок	
Деятельность по организации конференций и выставок	
9. Деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)	
Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения	
Стирка и химическая чистка текстильных и меховых изделий	
Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	

ПП 439 (4/6)

рассрочка в уплате арендной платы

- Следует ожидать принятия нового перечня или модификации данного перечня
- Сужение круга арендаторов в ПП – конфликт с положениями пункта 1 статьи 19 Закона 98, но другого Постановления Правительства у нас нет!

ПП 439 (5/6)

рассрочка в уплате арендной платы

- Отсрочка (на самом деле – рассрочка)
 - Непонятно, как стыкуется требование о предельном размере платежа (1/2 от арендной платы) с ранним окончанием срока аренды.
 - Наиболее вероятно – обязательство по уплате должно быть исполнено после истечения срока аренды.
 - Что означает **пункт в)** *“штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (...) в связи с отсрочкой не применяются”*
 - *смысл нормы (но не ее формулировка!) – на время отсрочки арендатор не несет ответственности за неуплату таких сумм, при неуплате сумм начиная с 1 января 2021 года – ответственность возникает*

ПП 439 (6/6)

рассрочка в уплате арендной платы

- Коммунальные услуги расходы по содержанию
 - пункт е) – если арендодатель был освобожден от платы за коммунальные услуги или расходов на содержание имущества, то на указанные платежи также должна предоставляться отсрочка
 - Арендодателю – освобождение, арендатору – рассрочка
- Взаимодополняемость требований по отсрочке и уменьшению
 - Арендатор вправе требовать и снижения арендной платы (по пункту 3 статьи 19 Закона 98), и отсрочки (по ПП 439)

Тактика арендодателя (1/2)

- Выработать единые принципы ответа и методики расчета снижения арендной платы и отсрочки
- Иметь обоснование для каждого случая отклонения от методики (defense file)
- Риск дискриминации (нарушение антимонопольного законодательства)
- Если требования арендатора – обоснованные, договариваться и заключать соглашения. Учитывая «рекомендации» в ПП 439, скорее всего, судебная практика будет развиваться в русле защиты интересов арендаторов, поэтому судебное решение может быть хуже, чем договоренность.
- Если одно требование – обоснованное, другое – нет, не ждать пакетной сделки, а совершать шаги по оформлению обоснованных требований

Тактика арендодателя (2/2)

- Соблюдать 30-дневный срок для ответа. Следить за получением почтовых извещений и сообщений через ЭДО.
- Если проект ДС к требованию арендатора приложен, направлять ответ с протоколом разногласий.
- Если проект ДС к требованию арендатора не приложен, направлять ответ с проектом ДС в редакции арендодателя.
- Оценить перспективы установления дополнительных механизмов обеспечения в отношении сумм, на которые дается рассрочка.

Приложение - региональные меры поддержки в Москве (по состоянию на 7 апреля 2020) (1/2)

- Меры поддержки организаций, осуществляющих деятельность в сфере торговли, на региональном уровне в Москве
 - отсрочка обязательных платежей (пока не вступила в силу) (нет привязки к приостановлению деятельности):
 - продление срока уплаты авансовых платежей за **I квартал** 2020 г. по налогу на имущество организаций и земельному налогу до 31 декабря 2020 года;
 - продление уплаты торгового сбора до 31 декабря 2020 года;
 - освобождение от уплаты арендной платы по договорам аренды земельных участков и имущества в собственности Москвы (только в период приостановления деятельности в силу Указа Мэра Москвы № 12-УМ)

Приложение - региональные меры поддержки в Москве (по состоянию на 7 апреля 2020) (2/2)

- Меры поддержки собственников зданий и помещений, используемых для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов) на региональном уровне в Москве
 - В порядке, который будет установлен Правительством Москвы, при условии снижения собственниками в период приостановления деятельности в соответствии с Указом Мэра Москвы № 12-УМ арендаторам помещений арендной платы не менее чем на двукратный размер суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по соответствующему объекту недвижимости и не менее чем на 50 процентов изначально действовавшей арендной ставки, таким собственникам предоставляются меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период;
 - в указанном решении прослеживается связь в пункте 3 статьи 19 (как бонус и мера поддержки арендодателя, который согласится снизить арендную плату).

Q&A