

ПРАВОВАЯ СПРАВКА

Об Обзоре практики Верховного Суда РФ от 30.04.2020г.

Обзор Президиума ВС РФ по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 от 30 апреля 2020 г. осветил некоторые моменты применения законодательства к аренде недвижимого имущества.

Основные выводы:

1) Обязательства сторон договора аренды по отсрочке арендной платы **считаются измененными с даты введения режима повышенной готовности** независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды.

Так, арендодатель считается предоставившим отсрочку (несмотря на отсутствие заключенного соглашения) в случаях если:

А) арендодатель проинформировал арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом № 98-ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ), зная об осуществлении арендатором деятельности в наиболее пострадавших отраслях.

Б) арендодатель, зная об осуществлении арендатором деятельности, относящейся к наиболее пострадавшим отраслям, не проинформировал арендатора о его праве на отсрочку, в то же время арендатор не внес арендную плату в необходимом размере в указанные договором сроки.

В) 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 пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

Все три условия, в целом являются «молчаливым согласием» арендодателя на предоставление отсрочки в связи с законом.

2) Право на отсрочку уплаты арендной платы на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ и на условиях, указанных в пункте 3 Требований Правительства, имеют только организации и индивидуальные предприниматели-арендаторы недвижимого имущества, которые осуществляют деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

3) При возникновении спора, **Арендодатель должен сам доказать, что конкретный арендатор в действительности не пострадал** и с очевидностью **не пострадает** в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, и его требования о предоставлении отсрочки являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам).

4) В соответствии с частью 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ 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.

Таким образом, имеет значение условие договора о цели предоставления нежилого помещения.

Арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

Не ясно, при этом, каким образом будет определяться этот «обычный» размер, ввиду отсутствия правоприменительной практики к сложившейся ситуации.

5) Положения статьи 19 Закона № 98-ФЗ подлежат применению к договорам аренды части недвижимой вещи.