

Экспертное мнение № 1 на Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон)

Закон, помимо прочего, по мнению законодателя, предусматривает меры поддержки арендаторов недвижимого имущества в условиях приостановления деятельности многих отраслей предпринимательской деятельности.

Так, в соответствии со статьей 19 Закона:

1. В отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер арендной платы по таким договорам аренды недвижимого имущества может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

3. Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Толкование Закона в системной взаимосвязи с действующим законодательством позволяет сказать, что положения статьи 19, во-первых, противоречат, гражданскому законодательству; во-вторых, никаким образом не направлены на защиту пострадавших арендаторов.

В силу статьи 3 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) федеральные законы, содержащие нормы гражданского права, должны соответствовать ГК РФ, чего нельзя сказать о Законе: он вводит новые конструкции, не предусмотренные ГК РФ и не согласованные с его общими положениями.

Первый пункт статьи 19 возлагает на арендодателей обязанность заключить с арендатором дополнительное соглашение об отсрочке арендных платежей, то есть обязанность изменить договор аренды. Статьи 450-452 ГК РФ, регулирующие порядок изменения договора, не предусматривают случаев обязательного изменения для одной из сторон договора (изменение вообще возможно по добровольному соглашению сторон либо судом при существенном изменении обстоятельств в исключительных случаях).

Статья 445 ГК РФ о заключении договора в обязательном порядке (и соответствующая процедура) не может применяться в силу позиции Президиума ВАС РФ, высказанной в Постановлении от 01.06.2010 N 386/10 по делу N А65-4758/2009-СГ1-18: положения законодательства о заключении договора в обязательном порядке не применяются при разрешении разногласий, возникающих при внесении изменений в действующий договор.

Кроме того, как следует из текста пункта 1 статьи 19 Закона, для его реализации Правительством РФ должно быть принято постановление, определяющее условия и сроки отсрочки арендных платежей.

Таким образом, данный пункт предусматривает нереализуемый (до принятия постановления Правительства) и не предусмотренный ГК РФ механизм понуждения арендодателя изменить договор; перспективы судебных споров по искам арендаторов о заключении допсоглашений оценить достаточно сложно в силу неясной правовой природы той конструкции, которая предусмотрена законодателем.

Второй пункт статьи 19 о праве по соглашению сторон изменять размер арендной платы (причем как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения) неоднократно в течение 2020 года вообще видится избыточным и дублирующим действующее правовое регулирование: любой договор в силу статьи 450 ГК РФ может быть изменен по соглашению сторон.

Возможно, здесь сделана попытка преодолеть пункт 3 статьи 614 ГК РФ (если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год), однако эта норма не содержит в себе запрета на неоднократное изменение платы.

Эта позиция содержится в пункте 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»: данная норма (пункт 3 статьи 614 ГК РФ) является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует.

Такое толкование полностью соответствует принципу свободы договора, предусмотренному статьей 421 ГК РФ и предоставляющему сторонам регулировать свои правоотношения самостоятельно, по согласованию друг с другом.

Таким образом, пункт 2 статьи 19 Закона не вводит каких-либо новых правил поведения и не направлен на защиту прав арендаторов недвижимого имущества.

Третий пункт статьи 19 Закона вводит еще одну новеллу – арендатор вправе потребовать снижения арендной платы.

Пункт сформулирован иным образом по сравнению с первым, соответственно, арендодатель не обязан заключать дополнительное соглашение о снижении арендной платы.

Само по себе такое право арендатора потребовать снижения без установления механизма реализации права и встречной обязанности арендодателя заключить допсоглашение представляет собой исключительно декларацию.

У арендаторов и без принятия указанного третьего пункта есть право требовать от арендодателя выполнения тех или иных действий, основная задача арендатора здесь – обосновать законность своего требования. С этим пункт 3 статьи 19 Закона не справляется.

Есть мнение, что данный пункт должен быть применен во взаимосвязи с пунктом 4 статьи 614 ГК РФ (если законом не предусмотрено иное, 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).

Без прямой ссылки на норму ГК РФ установить такую связь достаточно сложно, однако, если предположить, что она существует, пункт 3 статьи 19 Закона опять представляется избыточным, так как дублирует ГК РФ.

Кроме того, применение института снижения арендной платы, предусмотренного пунктом 4 статьи 614 ГК РФ, в сложившейся ситуации является спорным: состояние помещения не ухудшается, как и условия его использования. Поэтому перспективы судебных дел о снижении платы со ссылкой на данную норму ГК РФ видятся неоднозначными.

Таким образом, предусмотренные статьей 19 Закона нормы не являются по своей сути мерами поддержки и никоим образом не улучшают положение арендаторов, за исключением разве что отсрочки платежей (если механизм будет работать), однако эта мера в сложившихся обстоятельствах недостаточна.

Также следует отметить, что не вполне ясно, могут ли отсрочка и снижение арендных платежей применяться одновременно, либо они являются альтернативными вариантами. Этот вопрос важен еще и с точки зрения оценки пункта 5 Постановления Правительства Москвы от 31.03.2020 № 2773-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП», согласно которому в качестве меры экономической поддержки организациям – собственникам зданий и помещений, используемых для размещения торговых объектов, а также объектов общественного питания и бытового обслуживания при условии снижения данными организациями за период с 1 числа месяца приостановления их деятельности в соответствии с указом Мэра Москвы до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 1 июля 2020 года, арендаторам помещений арендных платежей не менее чем на двукратный размер суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период и не менее чем на 50% изначально действовавшей арендной ставки, предоставляются меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за соответствующий период.

То есть, если арендодатель снизил аренду на 50%, он получит компенсацию в размере 25%.

Из пункта следует, что арендодатель вправе, а не обязан снижать арендную плату. Кроме того, при неясности вопроса о возможности применения обеих мер сразу (отсрочка и снижение аренды) арендодателю не имеет смысла снижать аренду (так как компенсируется только часть снижения, остальное бремя ложится на собственника), он может выбрать только отсрочку в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона, сохранив всю сумму оплаты. Положение арендатора при этом, очевидно, не улучшится.

Экспертное мнение № 2 на Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон)

Комментарий к статье 19 Закона:

1. Пункт первый говорит об отсрочке - не о праве не платить арендную плату вообще, а о праве на отсрочку погашения долга. Порядок предоставления такой отсрочки установит Правительство РФ.

2. Пункт второй не вполне понятен. Право менять арендную плату в любое время по соглашению и без этого имеется, если одну странную норму ГК РФ толковать в свете практики ВАС РФ. Но вреда от нормы особенного нет.

3. Пункт третий ключевой. Если карантинные ограничения сделали невозможным использование арендованного имущества, арендатор может потребовать уменьшения арендной платы за 2020 год. То есть эта норма касается в отличие от нормы пункта первого тех ситуаций, когда карантинные ограничения сделали использование в принципе невозможным. Хочется добавить "невозможным в целях, указанных в договоре".

Если толковать так, то получается, что, если карантин не сделал невозможным использование недвижимости по назначению, то внесение арендной платы не отменяется, но можно требовать отсрочки (порядок утвердит Правительство РФ). Если же сделал, то можно требовать снижения арендной платы. При этом формулировка закона "за период 2020" позволяет думать, что законодатель, видимо, имеет в виду полное отпадение обязанности платить арендную плату в тот отрезок времени в течение 2020 года, когда имела места полная невозможность. Но, боюсь, тут могут возникнуть споры в отношении случаев частичной невозможности: можно вывести такое толкование из нормы, что за период частичной невозможности арендная плата не отменяется, а просто снижается. Возможно, законодатель специально использовал такие обтекаемые фразы, чтобы учесть разные возможные ситуации. Формулировка «снижать плату за 2020» может означать разные вещи с учётом конкретных обстоятельств.

В целом, идея урегулировать эту ситуацию в законе кажется правильной. Это предотвратит тысячи споров и позволит бизнесу не кормить тысячи юристов-литигаторов и ученых и экспертов. Форс-мажорная ситуация, ее глобальность и значение для экономики требуют экстренных, форс-мажорных законодательных решений, как в период войны. Это как раз тот редкий случай, когда законодательство эффективнее эволюционного развития частного права судами при разрешении споров.

Вопрос в том, насколько удачно само это конкретное законодательное решение. На первый взгляд, кажется, что полностью (или в некоторых случаях частично) отменить обязанность по внесению арендной платы в ситуации, когда государство запретило использовать недвижимость по согласованному с арендодателем назначению и при этом речь идет о подлинном форс-мажоре, справедливо.

Но здесь могут быть свои "но". Например, пример с субарендой: собственник сдал в аренду для любых целей, а арендатор сдал в субаренду для ресторана. Субарендатор освобождается от оплаты, потому что для него возникла форс-мажорная невозможность использования и применима эта новая норма, но освобождается ли арендатор по его договору с собственником? Думаю, с учетом тотальности карантина, тоже освобождается. Иначе говоря, все риски лягут на плечи собственников, получателей пассивных доходов. Наверное, и это справедливо и экономически целесообразно, если смотреть на данный закон как на чрезвычайное правовое решение. Меня смущает случай с кредитом, который собственник возможно брал и погашение процентов по которому он финансировал за счет аренды. Но здесь ему должна помочь ст.451 ГК если не в плане списания процентов, то хотя бы получения отсрочки.