

Уважаемые клиенты!

21.05.2020 года Государственная Дума приняла закон, устанавливающий новые правила расторжения договоров аренды недвижимости, заключенных до введения режима повышенной готовности.

Нет никаких сомнений, что законопроект пройдет остальные этапы очень быстро и станет обязательным для всех. Поэтому важно разобраться уже сейчас.

Полный текст законопроекта доступен по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/953580-7>.

В чем суть нововведений?

Арендатор вправе не позднее 1 октября 2020 года отказаться от договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом **убытки** в виде упущенной выгоды, убытки при прекращении договора, предусмотренные ст. 393.1. ГК РФ, связанные исключительно с досрочным расторжением договора аренды, иные денежные суммы, которые были предусмотрены договором аренды на случай одностороннего отказа от договора с арендатора **не взимаются**.

При этом **обеспечительный платеж**, если он был предусмотрен договором аренды и уплачен арендодателю, возврату арендатору не подлежит.

Иные убытки (денежные суммы) подлежат возмещению (уплате) в соответствии с гражданским законодательством.

Кто может расторгнуть договор без уплаты штрафных санкций?

Указанные нововведения относятся только к определенным субъектам.

Так, арендатор должен:

- являться субъектом малого или среднего предпринимательства;
- осуществлять деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции, перечень которых [утвержден Правительством Российской Федерации](#).

Договор аренды должен быть заключен в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых в целях осуществления этим арендатором указанной деятельности.

Такие арендаторы вправе потребовать уменьшения арендной платы по договору аренды на срок до одного года. В случае **недостижения соглашения с арендодателем** об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение **14 рабочих дней** с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы по договору аренды, такой арендатор вправе отказаться от договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации – то есть во внесудебном одностороннем порядке - посредством путем уведомления другой стороны об отказе от договора. При этом, если договором предусмотрен штраф за одностороннее расторжение – он не взимается.

Последствия данной меры

Мы видим, что законодатель пытается соблюсти баланс между интересами арендаторов и собственников, а мнения относительно эффективности таких мер значительно разнятся. Тем не менее, уже очевидно, что некоторые арендные взаимоотношения должны будут претерпеть значительные изменения. И выбор у сторон есть не всегда.

Так, многие полагают, что положения ст. 19 ранее введенного Федерального закона от 01.04.2020 г. №98-ФЗ, предусматривающего отсрочку уплаты арендной платы для пострадавших областей, применяются только, если арендатор обратился с соответствующим требованием. **НО ЭТО НЕ ТАК.**

В Обзоре Верховного Суда Российской Федерации от 30 апреля 2020 года №2, освещающему вопросы в связи с COVID-19, нас интересует вопрос 3 и ответ на него. Мы видим, что Верховный суд указывает на необходимость арендодателю проинформировать арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки. В отсутствие такого информирования **арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на предусмотренных Правительством условиях**. 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 пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

Полный текст Обзора доступен по ссылке <http://www.supcourt.ru/files/28881/>.

В создавшейся ситуации можно порекомендовать не уходить от диалога, вести переговорный процесс и постараться достичь приемлемого компромисса. Крайне важно также создавать доказательственную базу, подтверждающую добросовестность, на случай последующих судебных разбирательств. Мы всегда готовы помочь Вам в этом!

Компания «Юридическое бюро»
127051, Москва, Цветной бульвар, 21
строение №6 {офис №67}
телефон/факс + 7 495 625 95 24
+ 7 495 621 66 08
+ 7 495 621 28 42
ybadministrator@yurbureau.ru
www.yurbureau.ru
facebook.com/yurbureau

