

## Информационное письмо

### *Право арендатора на односторонний отказ от договора аренды в связи с введением режима повышенной готовности*

9 июня 2020 г.

#### Уважаемые дамы и господа!

Обращаем ваше внимание на то, что опубликован ФЗ № 166-ФЗ от 8 июня 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращения последствий распространения новой коронавирусной инфекции» («**Закон**»). Статьей 3 Закона предусмотрено право отдельных арендаторов на односторонний внесудебный выход из договора аренды при отказе арендодателя предоставить скидку на арендную плату.

#### Кто может воспользоваться правом на отказ?

Правом на досрочное внесудебное расторжение договора может воспользоваться арендатор:

- являющийся субъектом малого или среднего предпринимательства, то есть включенный в соответствующий реестр; и
- осуществляющий деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434 («**Постановление**»).

#### Какой договор может быть расторгнут?

В соответствии с Законом досрочно может быть прекращен договор аренды:

- заключенный до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации; и

- заключенный в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых в целях осуществления этим арендатором деятельности, которая включена в перечень, утвержденный Постановлением.

Соответственно, в отличие от отсрочки по оплате арендной платы, которая предоставляется в отношении любых договоров аренды, заключенных арендаторами, относящимися к наиболее пострадавшим отраслям (Вопрос № 4 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 Президиума ВС РФ от 30.04.2020), право на отказ применимо только к помещениям, которые используются для осуществления такой деятельности.

Очевидно, что любое помещение, в конечном счете, используется арендатором для этого, но, вероятно, при применении новых норм об отказе суды будут проверять, чтобы формулировка договора аренды о разрешенном использовании помещения максимально соответствовала формулировке ОКВЭД, включенной в Постановление. С учетом этого, суды могут не поддержать возможность отказа от договоров аренды в отношении офисных помещений, если только такие помещения не используются для деятельности, связанной с получением прибыли (офис туристической компании и т.п.).

#### Как арендатору реализовать право на отказ?

Закон предполагает следующую процедуру:

- арендатор обращается к арендодателю с предложением об изменении арендной ставки **на срок до одного года**;

- стороны в течение 14 рабочих дней ведут переговоры о снижении арендной платы;
- при недостижении соглашения арендатор вправе отказаться от договора аренды, причем договор прекращается с момента получения уведомления об отказе от договора, если иное не предусмотрено самим договором (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

Важно иметь в виду, что право на отказ должно быть реализовано **до 1 октября 2020 года**. С учетом положения ст. 450.1 ГК РФ до этого срока уведомление о расторжении уже должно быть получено арендодателем.

В связи с отсутствием переходных положений, данные нормы Закона вызывают ряд вопросов. В частности, если сторонами до вступления в силу Закона уже были проведены переговоры о снижении арендной ставки и достигнуто соглашение, может ли арендатор повторно попросить скидку под угрозой прекращения договора. Положения ст. 422 ГК РФ подтверждают такое право арендатора, с другой стороны такое толкование не совсем соответствует принципу добросовестности. Особенно остро данный вопрос встанет в отношении договоров, по которым скидки были предоставлены на срок менее года.

Кроме того, Закон не дает никаких ориентиров в отношении скидок, которые могут запросить арендаторы. Из буквального толкования следует, что непредоставление скидки, запрошен-

ной арендатором, будет основанием для последующего досрочного отказа. Вместе с тем, Закон не исключает действия общих положений о добросовестности при осуществлении гражданских прав (ст. 1 и 10 ГК РФ). Соответственно, арендатор, действующий недобросовестно при ведении переговоров, рискует тем, что впоследствии суд признает отказ от договора недействительным.

### Последствия досрочного прекращения договора аренды

Законом предусмотрено, что арендатор не возмещает арендодателю в связи с досрочным расторжением:

- упущенную выгоду;
- убытки по замещающей сделке (новому договору аренды в отношении того же помещения), предусмотренные ст. 393.1 ГК РФ;
- плату за отказ от договора, предусмотренную в соответствии с п. 3 ст. 310 ГК РФ.

При этом уплаченный обеспечительный платеж арендатору не возвращается.

Иные убытки (денежные суммы) подлежат возмещению (уплате) в соответствии с гражданским законодательством. В частности, на основании договора аренды должен решаться вопрос о компенсации арендатору произведенных им улучшений в арендуемом помещении.

Актуальная информация об изменениях законодательства и практические рекомендации по ведению бизнеса в условиях пандемии коронавируса доступны на нашем сайте:

### COVID-19: что нужно знать

Надеемся, предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте ему [ссылку](#) на электронную форму подписки. Если вы хотите больше узнать о нашей [Практике Недвижимости](#), пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

*Примечание: Обращаем ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с  
Партнером АЛРУД

С уважением,  
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей  
Жарский**

Партнер, адвокат, к.ю.н.

Недвижимость

E: andrey.zharskiy@alrud.com