

Трибуна молодого ученого

УДК 347.453

JEL: K12

ВОСТРИКОВА Кристина Алексеевна

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»,
Новочеремушкинская ул., 69, Москва, 117418, Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-8818-5630>

Вострикова Кристина Алексеевна, студент очного юридического факультета ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия». Москва, Россия. E-mail: krisvostrikova99@ya.ru

Научный руководитель: Николукин Станислав Вячеславович, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», Новочеремушкинская ул., 69, Москва, Россия. E-mail: stanislav-fa@yandex.ru

**АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ
КОРОНАВИРУСА**

Аннотация

Предмет/тема. Предметом исследования является анализ государственных мер для поддержания определенной стабильности арендных (наемных) отношений в период распространения вируса COVID-19.

Цели/задачи. Целью исследования является анализ Федерального закона от 01.02.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества», а также отдельных положений Гражданского кодекса Российской Федерации и иных правовых норм.

Методология. Методологическую основу исследования составляют всеобщие методы познания, а также методы анализа, синтеза, описания, сравнения, прогнозирования, правового моделирования, методы формальной логики.

Вывод. Широко известный COVID-19 нанес непоправимый ущерб на все сферы жизнедеятельности человека. Данный вирус задевает также положения среднего и малого бизнеса, а также студентов и иных арендаторов (нанимателей). При введении арендных каникул законодатель предусматривает только льготный режим для отдельных сфер малого и среднего бизнеса. В отношении договоров найма жилого помещения и иных арендных договоров многие вещи в период пандемии COVID-19 не разъяснены, поэтому следует опираться на общие нормы гражданского и жилищного законодательства.

Ключевые слова: *арендные каникулы; средний и малый бизнес; арендные (наемные) отношения; COVID-19; режим самоизоляции.*

Tribune young scientist

Kristina A. Vostrikova, student of the Russian State University of Justice.
Moscow, Russia. E-mail: krisvostrikova99@ya.ru

Scientific Leade: Stanislav V. Nikoluykin, PhD in Law, Russian State University of Justice, Moscow, E-mail: stanislav-fa@yandex.ru

RENT HOLIDAYS IN THE CONDITIONS OF THE CORONAVIRUS PANDEMIC

Abstract

Subject/theme The subject of the study is the analysis of government measures to maintain a certain stability of rental (hired) relations during the spread of the COVID-19 virus.

Goals /objectives The aim of the study is to analyze the Federal Law of 01.02.2020 № 98 «On Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation on the Prevention and Response of Emergencies», Decree of the Government of the Russian Federation of 03.04.2020 № 439 «On Establishing Requirements for Terms and Conditions of Delay payment of rent under real estate lease agreements», as well as certain provisions of the Civil Code of the Russian Federation and other legal norms.

Methodology The methodological basis of the study consists of universal methods of cognition, as well as methods of analysis, synthesis, description, comparison, forecasting, legal modeling, methods of formal logic.

Conclusion The widely known COVID-19 caused irreparable damage to all spheres of human life. This virus also affects the provisions of medium and small businesses, as well as students and other tenants (employers). When introducing rental vacations, the legislator provides only a preferential treatment for certain areas of small and medium-sized businesses. Concerning tenancy agreements and other leases, many things were not clarified during the COVID-19 pandemic, so you should rely on general civil and housing laws.

Keywords: *rental vacation; medium and small business; rental (hired) relations; COVID-19; self-isolation mode.*

Самоизоляция, утверждаемая органами представительной власти Российской Федерации, и её субъектами¹, активно бьет по экономическим правоотношениям, она вынуждает сокращать рабочие места, подталкивает к обнулению ключевой ставки, большинство прощаются со своим малым и средним бизнесом, студенты и иные граждане Российской Федерации лишаются съемных квартир.

Вирус вносит серьезные изменения в различные виды договора аренды. Среди данных правоотношений основными вопросами становятся о перспективах расторжения, изменения договора аренды в связи с существенными изменениями обстоятельств (ст. 451 ГК РФ), об освобождении от ответственности в связи с непреодолимой силой (п. 3 ст. 401 ГК РФ), прекращении обязательства в связи с невозможностью исполнения (ст. 417 ГК РФ). Кроме того, был принят Федеральный закон № 98 от 01.04.2020 г., в связи, с чем возникла возможность для принуждения арендодателя к предоставлению отсрочки по внесению арендной платы и ее снижения. Так, на сегодняшний день, все чаще и чаще приходится слышать про арендные каникулы. Но перед гражданами РФ стоит вопрос:

1 Например, Об установлении нерабочих дней с 6 по 8 мая 2020 года см. Указ Президента РФ от 28.04.2020 № 294; Указы Мэра Москвы от 7 мая 2020 г. № 55-УМ, от 7 мая 2020 г. № 56-УМ // СПС «КонсультантПлюс». (Дата обращения: 05.05.2020).

стоит ли идти на такой риск?

В период распространения COVID-19 применимым правом в части договором аренды недвижимого имущества будут также являться:

- Федеральный закон от 01.02.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее по тексту – ФЗ № 98);

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Постановление № 439);

- нормативные акты субъектов РФ (например, Постановление Правительства Москвы от 15.03.2020 № 405-ПП и др.).

Анализируя нормы указанных нормативных правовых актов, можно вывести понятие арендных каникул, а именно это отсрочка обязательных платежей, за исключением коммунальных и оплаты на содержания имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений при условии введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (далее – РПГЧС) на территории субъекта Российской Федерации в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Так, из данного понятия можно выделить три обязательных условия для получения отсрочки:

- арендованное недвижимое имущество не является жилым помещением (недвижимость всех форм собственности, включая частную);

- договор аренды заключен до введения властями субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС;

- арендатором является юридическое лицо или ИП из наиболее пострадавших отраслей экономики, перечень которых устанавливает Правительство РФ¹.

В отношении среднего и малого бизнеса данные положения с одной стороны, на определенный этап времени являются смягчающими обстоятельствами для арендаторов, а с другой стороны, соблюдена и защита право арендодателя на получение арендных платежей. Так, данные правоотношения регулируются двумя периодами, а именно:

- в период РПГЧС арендатор вправе не платить ничего, кроме платежей за коммунальные услуги и (или) содержание имущества;

- в период снятия РПГЧС до 1 октября 2020 г. арендатор оплачивает 50 процентов арендной платы.

1 Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»// СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 05.05.2020).

Законодатель в ч. 1 ст. 19 ФЗ № 98 также устанавливает, что после принятия органом государственной власти субъекта РФ решения о введении РПГЧС в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы. Исходя из смысла ч. 1 указанной нормы право отсрочки появляется после ведения РПГЧС, а в ч. 3 предусмотрено, что арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы в связи с невозможностью использования имущества в связи с РПГЧС. Таким образом, можно прийти к выводу о том, что отсрочка считается предоставленной с даты ведения РПГЧС независимо от того, когда стороны договора заключат дополнительное соглашение. Также требования к условиям и срокам такой отсрочки являются императивными, что указано в данной статье. К таким обязательным условиям дополнительного соглашения относятся:

- начало уплаты задолженности - не ранее 1 января 2021 года;
- периодичность уплаты - равными платежами не чаще одного раза в месяц;
- размер одного платежа - не более половины месячной платы по договору аренды.

Также в силу п. 6 Постановления № 439 стороны договора могут предусмотреть и иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, которые предусмотрены уже законодателем.

В отношении субъектов РФ и муниципальных образований законодатель предоставил данным субъектам права на установку иных условий предоставления отсрочки, о чем говорится в п. 5 Постановления № 439.

Таким образом, анализируя обстоятельства предоставления отсрочки по арендным платежам для представителей малого и среднего бизнеса можно прийти к выводу о том, что приостанавливает действия определенных правовых норм, а в какой-то момент и противоречит им.

Во-первых, указанные выше нормы дополняют гражданское законодательство в части договора аренды. Так, п. «о» ст. 71 Конституции РФ предусмотрено, что в ведении Российской Федерации находится гражданское законодательство. Аналогичные нормы так же установлены п. 1 ст. 3 ГК РФ. Следовательно, положение о том, что органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления имеют право предусматривать иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества, является противоречивым, так как это может стать нарушением принципа единства экономического пространства, который установлен ч. 1 ст. 8 Конституции РФ. Как отмечает Я.С. Кошелев, «гражданское законодательство должно «рождаться» в качестве такового уже к первому чтению и не может включаться в иные пакетные

законы, регулирующие разные сферы»¹.

Второй недостаток касается субъектов, которые могут рассчитывать на предоставление арендной отсрочки. Так, законодатель ограничивает данный круг субъектов, устанавливая перечень пострадавших отраслей. Не уяснен вопрос о том, что делать лицам, которые не относятся к данному перечню при нехватке денежных средств для оплаты арендных услуг. К тому же, не предусмотрена ситуация, когда арендодатель может также оказаться в критическом положении в том случае, если получение арендных платежей – это был единственный способ дохода.

Также стоит отметить, что ч. 2 ст. 19 ФЗ № 98 фактически меняет положения п. 3 ст. 614 ГК РФ, в связи с данной нормой размер арендной платы можно изменить по соглашению сторон не чаще одного раза в год. В данном случае можно сослаться на то, что специальная норма (ч. 2 ст. 19 ФЗ № 98) имеет приоритет перед общей нормой (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Особое внимание также стоит уделить жилищным отношениям, так как в условиях вируса COVID-19 законодатель не предусмотрел особого правового режима. В настоящее время большинство студентов и иных нанимателей «прощаются» с объектом договора найма жилого помещения. Данные обстоятельства подлежат регулированию уже имеющимися положениями гражданского законодательства.

При распространении вируса COVID-19 возникает вопрос о том, могут ли наниматели рассчитывать на снижение арендной платы или получении ее отсрочки. В данном случае ответ следует простой – договориться в силу принципа свободы договора, предусмотренного ст. 1 ГК РФ.

Так, в силу п. 1 ст. 451 ГК РФ, существенное изменение обстоятельств – основание для его изменения или расторжения. На вопросе о признании эпидемиологической обстановки основанием для изменения или расторжения договора, Верховный Суд РФ разъяснил, что данное обстоятельство может быть призвано основания для изменения или расторжения договора, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из его существа на основании ст. 451 ГК РФ, если при предвидении данных обстоятельств договор не был бы заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.² Сторонам договора стоит учитывать, что при изменения или расторжения договора, последствия будут определяться по п. 3 ст. 451 ГК РФ и п. 4 ст. 453 ГК РФ.

Также стоит учитывать, что любой арендный договор, также и договор найма жилого помещения, предполагает начисление неустоек, пени в

1 Кошелев Я.С. Коронавирус и аренда: неизвестное новое или проверенное старое. [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/04/06/koronavirus_i_arend_a_neizvestnoe_novoe_ili_proverennoe_staroe Дата обращения: 05.05.2020 г.

2 Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020). Дата обращения: 05.05.2020.

случае просрочки обязательных арендных платежей, также в договоре могут включаться и штрафы. В связи с данными обстоятельствами в дальнейшем, возможно, будет различная судебная практика.

Так, с одной стороны, если обращаться к общим нормам гражданского законодательства, то в силу ст. 333 ГК РФ, наниматель сможет потребовать уменьшение неустойки в силу обстоятельства распространения вируса COVID-19 на территории Российской Федерации. Но в данном случае суд может признать данное обстоятельство основанием для уменьшения неустойки в силу ч. 1 ст. 67 ГПК РФ, так как суд оценивает обстоятельства по делу и доказательства по ним по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

С другой стороны, наниматель сможет защитить свои права п. 1 ст. 6 ГК РФ, в силу которого в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующие сходные отношения (аналогия закона). Так, штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы в период COVID-19 в связи с отсрочкой не применяются на основании пп. в п. 3 Постановления № 439. В связи с этим можем сделать вывод о том, что если стороны по договору найма жилого помещения договорятся об отсрочки обязательного платежа, то штраф, неустойка и иные виды ответственности не применяются. Также истец может пойти по пути ст. 401 ГК РФ, в связи с которой предусматривается, что лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Так, данное лицо должно представить доказательство о том, что у него не имелось возможность предоставить арендодателю арендный платеж. Данные обстоятельства будут рассматриваться уже непосредственно в судебном процессе.

В случае если наймодатель и наниматель не найдут компромиссного решения в данной обстановке, то им потребуется расторгнуть договор. Так, в ст. 687 ГК РФ предусмотрен срок, в течение которого и происходит расторжение договора. При обстоятельствах коронавируса одной из основных причин для расторжения договора найма жилого помещения будет являться неоплата арендной платы за проживание. Так, абз. 1 п. 2 ст. 687 ГК РФ устанавливает, что договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае: невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по

истечения установленного договором срока платежа. Таким образом, расторгнуть договор и выселить без суда невозможно, так как для данной категории споров процедура судебного разбирательства обязательна.

Резюмируя вышеизложенное можно сделать вывод о том, что, арендные каникулы являются механизмом для преодоления кризисного состояния в определенно-обусловленной сфере малого и среднего бизнеса, при этом, не охватив важные особенности и для иных правоотношений, например, таких, как жилищных. Также предписания законодателя на практике большинство арендодателей не соблюдают. В качестве примера можно привести ситуацию, сложившуюся у ИП Небалуев Максим. Так, арендодатель потребовал освободить помещение, которое использовалось в качестве помещения для KeratinStudioCoven в мае, не смотря на то, что арендатор согласен был оплатить май, но в дальнейшем о предоставлении арендной платы ему неизвестно в связи с непонятной обстановкой в стране. В данном периоде COVID-19 остается только надеяться, что в дальнейшем законодатель предусмотрит меры для поддержки и иных участников арендных отношений, а не только путем предоставления арендных каникул для определенного круга малого и среднего бизнеса.

Список источников:

1. Кошелев (2020) - Кошелев Я.С. Коронавирус и аренда: неизвестное новое или проверенное старое. [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/04/06/koronavirus_i_arendna_neizvestnoe_novoe_ili_proverennoe_staroe.

2. Жаров (2020) - Жаров Е. Обзор Верховного Суда №2 от 30.04.2020. Сокращенная версия. [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/04/30/obzor_verhovnogo_suda_2_ot_30042020_sokr_aschennaya_versiya.

3. Тюрин (2020) - Тюрин Н.И. Комментарий к «антикоронавирусному» Обзору № 2 от 30.04.2020 [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/05/01/kommentarij_k_antikoronavirusnomu_obzoru_2_ot_30042020.

4. Рощин (2020) - Рощин Д.Н. Аренда недвижимости в условиях эпидемии коронавируса. Правовые позиции из 98-ФЗ с учетом двух разъяснений Пленума Верховного Суда. [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/05/05/arendna_nedvizhimosti_v_usloviyah_epidemii_koronavirusa_vyderzhki_iz_98-fz_s_uchetom_dvuh_razyasnenij.

5. Иванов (2020) - Иванов А.А. «Что делать?» (без социального оптимизма, не как у Чернышевского). [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/05/06/chto_delat_bez_socialnogo_optimizma_ne_kak_u_chernyshevskogo.

6. Ерохов (2020) - Ерохова М. COVID-19 и судьба арендных платежей. [Электронный ресурс]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/05/10/covid-19_i_sudba_arendnyh_platezhej.

References:

Koshelev (2020) - Koshelev Ya.S. Coronavirus and rental: unknown new or proven old. [Koshelev (2020) - Koshelev Ya.S. Coronavirus i arenda: neizvestnoenovoelliproverennostaroe.] [Electronic resource]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/04/06/koronavirus_i_arendna_neizvestnoe_novoe_ili_

proverennoe_staroe.

Zharov (2020) - Zharov E. Review of the Supreme Court No. 2 of 04/30/2020. Abridged version.[ZHarov (2020) - ZHarov E. ObzorVerhovnogoSuda №2 ot 30.04.2020. Sokrashchennayaversiya.] [Electronic resource]. USL: https://zakon.ru/blog/2020/04/30/obzor_verhovnogo_suda_2_ot_30042020_sokrashchennaya_versiya.

Tyurin (2020) - Tyurin N.I. Commentary on the "anti-coronavirus" Review No. 2 of 04/30/2020.[Tyurin (2020) - Tyurin N.I. Kommentarij k «antikoronavirusnomu» Obzoru № 2 ot 30.04.2020.][Electronic resource]. USL:https://zakon.ru/blog/2020/05/01/kommentarij_k_antikoronavirusnomu_obzoru_2_ot_30042020.

Roshchin (2020) - Roshchin D.N. Real estate for rent in a coronavirus epidemic. Legal positions from 98-Ф3 taking into account two explanations of the Plenum of the Supreme Court. [Roshchin (2020) - Roshchin D.N. Arendanedvizhimosti v usloviyahepidemiikoronavirusa. Pravovyepoziciiiz 98-FZ s uchetomdvuhraz"yasnenijPlenumaVerhovnogoSuda.][Electronic resource]. USL:https://zakon.ru/blog/2020/05/05/arenda_nedvizhimosti_v_usloviyah_epidemii_koronavirusa_vyderzhki_iz_98-fz_s_uchetom_dvuh_razyasnenij.

Ivanov (2020) - Ivanov A.A. "What to do?" (without social optimism, not like Chernyshevsky's). [Ivanov (2020) - Ivanov A.A. «CHtodelat'?» (bezsocial'nogooptimizma, ne kak u CHernyshevskogo).][Electronic resource]. USL:https://zakon.ru/blog/2020/05/06/chto_delat_bez_socialnogo_optimizma_n_e_kak_u_chernyshevskogo

Erokhov (2020) - Erokhova M. COVID-19 and the fate of rental payments.[Erohov (2020) - Erohova M. COVID-19 i sud'baarendnyhplatezhej.][Electronic resource]. USL:https://zakon.ru/blog/2020/05/10/covid-19_i_sudbaarendnyh_platezhej