

Мария Ерохова, к.ю.н., LLM, доцент факультета права Московской высшей школы социальных и экономических наук и Департамента дисциплин частного права Национального исследовательского университета Высшая школа экономики

Надо договариваться

О судьбе арендных платежей в период действия «мер повышенной готовности»

Автор статьи пытается ответить на вопрос, должен ли арендатор вносить арендную плату в период мер повышенной готовности, принятых властями весной 2020 г. (Федеральный закон № 98-ФЗ), в связи с чем останавливается на характеристике прав и обязанностей сторон по договору аренды. Основываясь на нормах Гражданского кодекса РФ и позиции Верховного Суда РФ, согласно которой арендатор должен платить не за факт заключения договора аренды, а за предоставление ему возможности использовать имущество, она рассматривает три типичные ситуации, в которых оказались арендаторы весной 2020 г., и приходит к выводу, что арендатор вправе приостановить исполнение обязанности по внесению арендной по п. 2 ст. 328 ГК РФ при отсутствии у него доступа к арендованному имуществу.

Во время эпидемии особо востребованы знания двух профессий — медицины, чтобы вылечить, и юриспруденции, чтобы находить решения возникающих проблем, в том числе имущественных.

Основной вопрос в настоящее время сводится к тому, должен ли арендатор вносить арендную плату в период мер повышенной готовности, принятых властями весной 2020 г. (Федеральный закон № 98-ФЗ)?

Ответ зависит от понимания прав и обязанностей стороны по договору аренды. При этом ст. 19 Федерального закона № 98 решения вопроса не содержит, а повторяет очевидное положение Гражданского кодекса РФ о праве сторон снизить размер арендной платы, однако без констатации оснований снижения. Так что ответ о судьбе арендной платы следует искать в ГК РФ.

Содержание прав и обязанностей сторон по договору аренды как ключ к пониманию основания внесения платы

Договор аренды представляет собой двустороннеобязывающий (синаллагматический) договор, по которому стороны связаны взаимными обязательствами. Так, арендодатель

обязуется предоставить имущество за плату во временное владение и/или пользование, а арендатор, в свою очередь, обязуется оплачивать предоставление и вернуть вещь в надлежащем состоянии по окончании договорных отношений (ст. 606 ГК).

Аренда отличается от купли-продажи, в том числе тем, что по договору купли-продажи продавец должен совершить однократное действие — передать вещь, а по договору аренды — предоставить ее, т. е. обязанность арендодателя является длящейся — в течение срока договора аренды он «подписывается» на ежедневное предоставление имущества в пользование.

На основании ст. 606 ГК можно выделить 2 типа арендных отношений в зависимости от содержания предоставления арендодателя — пользовательская аренда, когда арендодатель предоставляет лишь пользование имуществом, например, торговой площадью по субботам, и владельческая аренда, когда арендодатель дает возможность не только пользования, но и владения.

Владение в российской судебной практике квалифицируется как фактическое отношение, выражающееся в контроле над доступом к объекту (п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ № 153; п. 9 постановления Пленума ВАС РФ № 64; Определение КГД ВС РФ от 4 апреля 2017 г. № 4-КГ17-8)¹.

Из содержания обязанности арендодателя по предоставлению имущества в пользование вытекает обязанность арендатора — он должен платить не за факт заключения договора, а за предоставление ему возможности использовать имущество.

В пользовательской аренде арендатор должен платить за возможность беспрепятственного пользования, а во владельческой аренде — за возможность беспрепятственного доступа к объекту и возможность пользования. Если нет доступа, платить не за что (отсутствие доступа исключает и пользование). Если доступ есть, но невозможно пользование согласно целям договора, есть основания для снижения размера арендной платы (п. 2 ст. 328 и п. 4 ст. 614 ГК РФ).

Позиция, согласно которой арендатор платит за возможность пользоваться имуществом, неоднократно высказывалась на уровне высших судебных инстанций.

Так, в п. 8-9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 (Обзор судебной практики, утвержденный Президиумом ВАС РФ информационным письмом) иллюстрируется возникновение у арендатора обязанности по оплате после предоставления ему

¹ Во всех приведенных источниках рассматриваются случаи, в которых владение представляет собой доступ к объекту недвижимости.

имущества (к сожалению, в этом разъяснении слово «предоставление», употребляемое в ГК РФ, заменено на слово «передано»).

В течение последних пяти лет Верховный Суд РФ сделал акцент на том, что арендатор платит за возможность пользоваться имуществом, по нескольким делам.

Так, из фабулы дела по иску общества «Вэлта» к обществу «Промис» следует, что арендодатель сдал в аренду помещения на втором этаже здания; на первом этаже произошел пожар, и в период ремонта арендатор не мог пройти на второй этаж, поэтому не платил арендную плату. Арендодатель предъявил иск к собственнику первого этажа о взыскании убытков. Позиции судов разделились по вопросу о том, имеет ли право арендодатель взыскивать убытки либо должен требовать арендную плату с арендатора. Судебная коллегия по экономическим спорам поддержала иск о взыскании убытков с лица, создавшего препятствия в доступе к объекту, поскольку арендатор не должен вносить плату, когда есть препятствия в пользовании имуществом и доступе к нему (Определение КЭС Верховного Суда РФ от 29 января 2015 г. № 302-ЭС14-735). При том дело показалось судьям ВС настолько значимым, что было включено в Обзор практики № 2-2015 (п.4) со следующим выводом: «Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам. При доказанности оснований гражданско-правовой ответственности сумма арендной платы в качестве упущенной выгоды может быть взыскана арендодателем с лица, действия которого привели к наступлению этих обстоятельств».

В 2017 г. вопрос о том, за что платит арендатор, рассматривался Гражданской коллегией Верховного Суда (Определение КГД от 22 ноября 2016 г. № 89-КГ16-7). После заключения 29 июня 2012 г. между местной администрацией (арендодателем) и Т. (арендатором) договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства местная администрация письмом от 11 сентября 2013 г. отказала Т. в выдаче разрешения на строительство жилого дома на указанном земельном участке. Арендатор перестал вносить арендную плату, так как цель договора аренды земельного участка — строительство дома. Суд поддержал позицию арендатора. Это дело было включено в Обзор практики № 3-2017 (п. 5) со следующим тезисом: «Арендная плата не подлежит взысканию с арендатора в случае, если в результате действий арендодателя он был лишен возможности пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды или целевым назначением этого имущества».

В 2016 г. Экономическая коллегия Верховного Суда РФ рассматривала любопытное дело, в котором возник спор из-за того, что вначале был заключен договор аренды земельного участка

под строительство, а впоследствии вид разрешенного использования участка был изменен, и строительство на нем оказалось невозможным. Арендатор подал иск о расторжении договора аренды и взыскании арендной платы (правда, за период после расторжения договора). Экономическая коллегия иск арендатора удовлетворила в полном объеме и ввела такую категорию, как «юридическая невозможность использовать имущество»: «Арендатор земельного участка, полученного в аренду от публичного образования, вправе требовать расторжения договора по правилам ст. 620 ГК, если в результате принятия органами публичной власти решений целевое назначение данного участка было изменено, что стало препятствовать использованию участка для тех целей, ради которых он брался в аренду. К недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды» (Определение КЭС ВС РФ от 3 марта 2016 г. № 305-ЭС15-15053).

Из приведенных примеров можно сделать вывод, что судьи Верховного Суда, рассматривавшие эти дела, разделяют позицию об обязанности арендатора вносить арендную плату за возможность использовать имущество согласно целям договора. Нет возможности использовать, нет платы.

Такая позиция означает, что риск ухудшения имущества, в том числе юридического, лежит на арендодателе. Это соответствует ст. 211 ГК, согласно которой риск гибели или ухудшения имущества лежит на собственнике, при отсутствии иного положения в договоре аренды. При этом, подчеркну, ухудшение имущества может быть как фактическое, так и юридическое (с чем согласился Верховный Суд в деле № 305-ЭС15-15053).

О трех типичных ситуациях, в которых оказались арендаторы весной 2020 г.

Можно выделить три типичные ситуации, в которых оказались арендаторы в настоящее время.

Ситуация 1. Торговый центр, в котором арендуется помещение, закрыла управляющая компания, и у арендатора нет доступа даже к своему имуществу.

В этом случае арендодатель не исполняет обязательство по предоставлению имущества и, строго говоря, платить арендатору не за что. Арендатор вправе приостановить исполнение обязательства по оплате на основании п. 2 ст. 328 ГК.

Ситуация 2. Арендатор имеет свободный доступ к арендованному помещению, однако из-за нормативных актов властей не имеет право использовать его по назначению (кафе, рестораны, парикмахерские, магазины, расположенные не в торговых центрах, и т. д.). В такой

ситуации арендатор имеет право на снижение арендной платы по п. 4 ст. 614 ГК, так как юридические условия пользования имуществом ухудшились, но само пользование частично сохраняется — в арендованном помещении находится имущество арендатора.

Ситуация 3. Арендатор имеет свободный доступ к арендованному имуществу, однако из-за противовирусных мер сильно сократилось число посетителей. При таких обстоятельствах арендодатель исполняет обязательства в полном объеме, следовательно, арендатор должен вносить плату в полном объеме. Падение числа посетителей и доходов — это предпринимательский риск арендатора.

В то же время у стороны, исполняющей договор, есть право в исключительных случаях требовать изменения или расторжения договора в связи существенным изменением обстоятельств (п. 1 ст. 451 ГК). ? Речь идет о ситуации, когда договор исполняется, однако из-за существенного изменения обстоятельств, которое оказалось непредвиденным для сторон, исполнение нарушает соотношение имущественных интересов и влечет для одной из сторон такой ущерб, что она лишается права на то, что рассчитывала получить при заключении договора.

Судебная практика по применению ст. 451 ГК ранее была преимущественно негативной. Обычно вопрос об изменении договора аренды арендаторы ставили при исполнении договоров с валютной оговоркой, когда наступал экономический кризис, и рубль дешевел. В судебной практике господствовала позиция, согласно которой при колебании рубля и необходимости исполнять договор с валютной оговоркой основания для изменения договора отсутствуют, а изменение курса валюты — это риск арендатора (последнее знаменитое дело — спор по иску Вымпелкома к Тизприбору, решенное против изменения договора и закончившееся мировым соглашением, дело № А40-83845/15).

Лицо, которое будет требовать изменение договора по п. 2 ст. 451 ГК, должно доказать, что его исполнение в период действия противоинфекционных мер настолько невыгодно, что, если бы обстоятельства были предсказуемы, договор не был бы заключен. Представляется, что применительно к аренде это падение доходов на 50% и больше.

Даже при наличии таких доказательств есть еще одна проблема. Общее правило об изменении или расторжении договора сводится к тому, что договор изменяется (расторгается) на будущее (п. 3 ст. 453 ГК). То есть в настоящее время у арендатора есть интерес изменить договор на время действия противоинфекционных мер, однако, когда соответствующий иск будет предъявлен, меры уже действовать не будут, и суд столкнется с вопросом: можно ли изменить

договор ретроактивно, т. е. за прошедший период? Попытаться убедить суд сделать это можно только, ссылаясь на здравый смысл.

Альтернативность действий арендатора (вместо заключения).

Если арендатор без внесения изменений в договор или без судебного решения будет вносить плату в меньшем объеме либо вообще откажется от оплаты, есть риск, что арендодатель воспользуется способами обеспечения исполнения обязательств (предъявит гарантию к платежу, удержит средства из обеспечительного платежа, перекроет доступ к помещениям и будет удерживать товар и т. д). Чтобы не оказаться в подобной ситуации, арендатор может вносить арендную плату, а затем обратиться в суд с иском к арендодателю об уменьшении ее размера либо об освобождении от внесении платы за период действия «режима повышенной готовности» и зачете уплаченного в счет будущих платежей.

Таким образом, арендатору следует оценить, что выгоднее: снижать или не платить арендную плату по ст. 328 ГК, готовясь к иску со стороны арендодателя о взыскании долга и встречному иску о снижении платы (в случаях частичного пользования) либо вносить плату в полном объеме, но впоследствии самому предъявить иск об уменьшении (или освобождении от) арендной платы за период ограниченного пользования и зачете внесенных платежей в счет будущих.

В любом случае внесудебные договоренности сторон предпочтительнее судебных споров. Надо идти друг другу на уступки и договариваться.