

## 22 мая 2020 г. Государственной Думой РФ в третьем чтении принят законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» (далее – «Законопроект»)

Среди прочих положений, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращения последствий распространения новой коронавирусной инфекции, законодателем в очередной раз были затронуты вопросы регулирования правоотношений в сфере аренды недвижимого имущества.



### Право на односторонний отказ от договора аренды недвижимого имущества

Положениями Законопроекта предусматривается возможность одностороннего отказа от договора аренды со стороны арендатора в связи с финансовыми потерями, которые возникли в результате пандемии.

Стоит отметить, что в ходе рассмотрения Законопроекта законодатель существенно изменил позицию относительно возможности одностороннего расторжения договора арендатором. Так, в тексте Законопроекта, принятого по итогам первого чтения, было закреплено право арендатора по договору аренды недвижимого имущества на отказ в одностороннем порядке от такого договора при соблюдении следующих условий:

- договор аренды недвижимого имущества должен быть заключен до принятия в 2020 г. органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (далее – «режим ПГ и ЧС») на территории субъекта РФ;
- арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности до принятия такого решения;
- ежемесячный доход арендатора снизился более чем на 50% с момента введения режима ПГ и ЧС.

В ходе рассмотрения Законопроекта во втором чтении была внесена поправка, которая в результате вошла в финальную редакцию Законопроекта. Данная поправка существенно изменила условия предоставления арендатору права одностороннего отказа от договора аренды. Так, для одностороннего отказа арендатору необходимо:

- являться субъектом малого или среднего предпринимательства;
- осуществлять деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в результате пандемии в соответствии с перечнем, утвержденным Правительством РФ (авиаперевозки, организация досуга/развлечений, туристические агентства, общественное питание, бытовые услуги, розничная торговля и др.);

При этом, арендатор может заявить об одностороннем отказе от договора в срок до 1 октября 2020 г. только в случае недостижения соглашения с арендодателем об уменьшении арендной платы (иных условий договора) в течении 14 рабочих дней со дня обращения арендатора с таким требованием (Законопроектом установлена возможность обратиться с таким требованием при соблюдении вышеуказанных критериев).

Последствия одностороннего отказа от договора почти не претерпели существенных изменений. При соблюдении вышеуказанных условий в результате одностороннего расторжения арендодатель не имеет права требовать:

- платы за односторонний отказ от договора (п. 3 ст. 310 ГК РФ);
- убытков в виде упущенной выгоды при прекращении договора (ст. 393.1 ГК РФ).

При этом обеспечительный платеж, если он был уплачен арендодателю, возврату не подлежит. Законодатель указал, что односторонний отказ будет осуществлен в порядке ст. 450.1 ГК РФ.

Таким образом, арендатор получил новое основание для расторжения договора аренды, если в силу финансового положения в связи с введением режима ПГ и ЧС он вынужден прибегнуть к такой мере.



## **Продление срока аренды государственного или муниципального недвижимого имущества**

Законопроектом предусмотрено, что арендодатель, являющийся владельцем государственного или муниципального недвижимого имущества (за исключением земельных участков), не вправе отказать арендатору, заключившему договор аренды по результатам торгов до введения режима ПГ и ЧС, в заключении дополнительного соглашения к такому договору о продлении договора на срок до одного года на тех же условиях без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды.

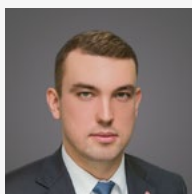
До 1 марта 2021 г. арендатор земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать заключения дополнительного соглашения, увеличивающего срок действия такого договора вне зависимости от наличия задолженности по арендной плате и оснований заключения при соблюдении следующих условий:

- договор аренды недвижимого имущества должен был заключен до принятия в 2020 г. органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима ПГ и ЧС на территории субъекта РФ;
- на дату обращения срок договора аренды не истек, в суд не заявлено требование о расторжении договора со стороны арендатора;
- на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных нарушениях законодательства РФ при использовании такого земельного участка.

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением, определяется арендатором, но не может превышать срок действия договора аренды земельного участка, согласованный сторонами до его увеличения, или три года, если срок действия договора составляет более чем три года.

Арендодатель обязан без проведения торгов заключить такое соглашение в срок, не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении. Продление срока аренды земельного участка в текущих условиях является важной гарантией для застройщиков, которые были вынуждены приостановить строительство с связи с введением режима ПГ и ЧС.

**Будем рады  
ответить  
на Ваши  
вопросы**



**Илья Смирнов**  
Партнер ALTHAUS Legal  
ismirnov@althausgroup.ru



**Елена Чуканова**  
Директор ALTHAUS Legal  
echukanova@althausgroup.ru