

1. Аренда федеральной собственности субъектами малого и среднего предпринимательства (Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р).

Субъекты малого и среднего предпринимательства могут заключить допсоглашения к договорам аренды госимущества, заключенным в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 N 645, предусматривающие отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и ее уплату равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, предложенных арендатором, по согласованию сторон.

В отношении лиц, арендующих муниципальную собственность субъектов РФ, подобного требования на данный момент нет, но органам государственной власти субъектов и органам местного самоуправления рекомендовано руководствоваться теми же положениями.

2. Общее правило об арендных каникулах и уменьшении размера арендной платы, установлено ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Законом предусмотрено общее правило, распространяющееся на любых лиц, находящихся в арендных отношениях, об изменении условий договоров аренды, заключенных до введения в 2020 г. режима повышенной готовности или ЧС: в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимости арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 г. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством РФ.

Отдельно предусмотрено право в отношении таких договоров аренды изменять размер арендной платы по соглашению сторон в любое время в 2020 году. Интересно, будет ли это работать в отношении аренды лесных участков, изменение арендной платы по которым возможно только в судебном порядке (ст. 74.1 Лесного кодекса РФ).

Особого внимания заслуживает *право арендатора требовать уменьшения размера арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использовать имущество, связанной с принятием органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта.*

Данное правило следует толковать с учетом нормы ст. ст. 423, 606, 614 ГК РФ, предполагающей встречность и эквивалентность договора аренды недвижимости. Например, если арендатор был лишен возможности пользоваться помещением в бизнес-центре, так как БЦ был закрыт и не функционировал в период ограничительных мер, то взимание арендной платы в указанный период будет необоснованным. Но если арендатор не использовал арендованные площади в связи с тем, что все сотрудники перешли на удаленную работу, а БЦ продолжал функционирование, то уменьшение арендной платы не производится.

Федеральный закон от 01.04.2020 N 98-ФЗ уже опубликован и вступил в силу. И если в отношении отсрочки оплаты платежей требования к условиям и срокам такой отсрочки не утверждены Правительством Российской Федерации, то право арендатора уменьшить размер арендной платы может быть реализовано уже сейчас.