

НА 1 ЭТАПЕ

ЧТО УЧИТЫВАТЬ?

- можете работать / нет / частично / полностью?
- причина прекращения / сокращения работы? запрет вида деятельности? действия арендодателя?

ЧТО ДЕЛАТЬ?

Переписка, переговоры с целью:

- отсрочка платежей
- снижение платежей
- приостановление договора/обязательств
- расторжение договора

ВАЖНО!

- обозначить требование и обосновать его
- стремиться к компромиссу
- учитывать построение отношений на будущее, после ограничительных мер

ОТСРОЧКА ПЛАТЕЖЕЙ

1. Когда: в любом случае, если оплата аренды невозможна / затруднительна, отсутствует возможность пользоваться помещением (но вины арендодателя в этом нет)

2. Общие основания:

ст. 451 ГК РФ - существенное изменение обстоятельств - основание для изменения договора (в части срока внесения платы) – *НО суды считают, что финансовый кризис, ухудшение фин.состояния – не существенное обстоятельство, а предпринимательский риск*

3. Льготные основания:

Арендаторам, входящим в перечень наиболее пострадавших сфер (постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №434, от 10.04.2020 №479, от 18.04.2020 №540), согласно п. 1 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ в течение 30 дней со дня обращения обязаны дать отсрочку

Обязательные условия отсрочки – в Постановлении Правительства от 03.04.2020 №439

СНИЖЕНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ, УМЕНЬШЕНИЕ ПЛОЩАДИ

1. Когда:

- деятельность прекращена полностью или частично
- из-за пандемии используется часть помещений

В обоих случаях собственник не обязан соглашаться на снижение оплаты/уменьшение площадей, расчет только на понимание

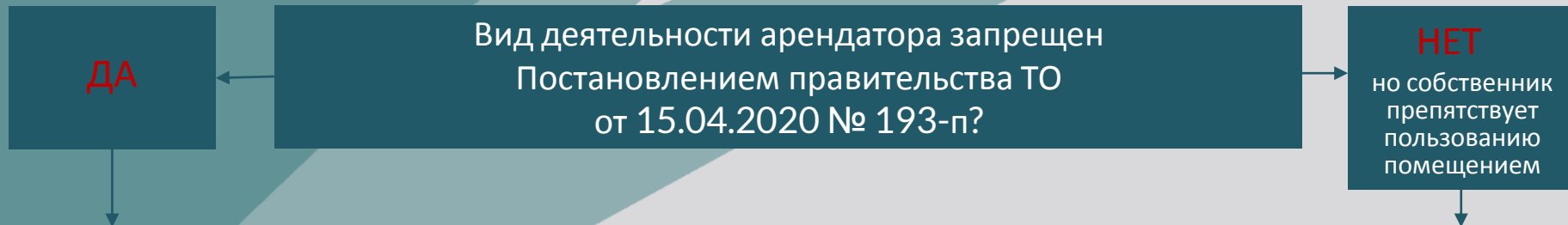
2. Общие основания (льготных нет):

- ст. 451 ГК РФ - основание для изменения договора в части размеры платы
- п. 3, 4 ст. 614 ГК РФ - изменение условий пользования (уменьшение площади) – основание для соразмерного изменения платы

3. Доп. основание: пунктом 1 Постановления Правительства №439 от 03.04.2020

арендодателям рекомендовано уменьшать плату с учетом фактического неосуществления деятельности арендаторами, а также с учетом нерабочих дней

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА/ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ



Просить приостановить договор

Закон прямо не предусматривает обязанность приостановить договор – только по соглашению сторон

Примерные основания

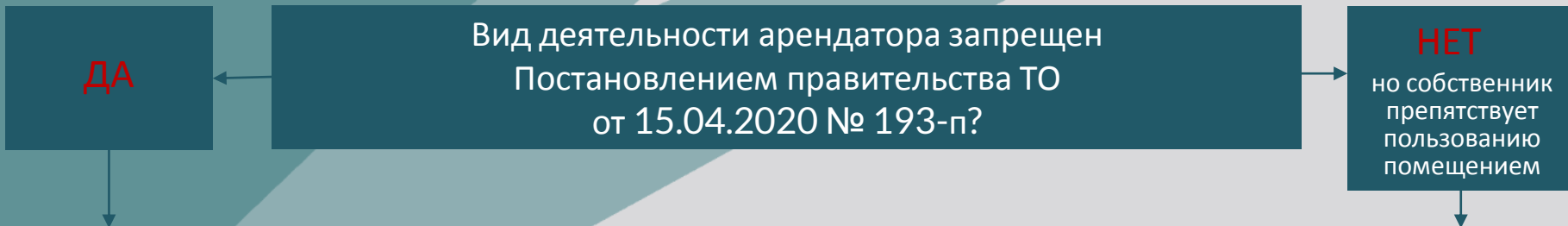
(применяются с оговорками):

- ст. 328 ГК РФ - в случае непредоставления помещения в пользование, арендатор вправе приостановить оплату (но помещение не предоставляется не по воле собственника)

1. Потребовать исполнения договора
2. Заявить о приостановлении оплаты (договор не приостанавливается)

Основание: ст. 328 ГК РФ - в случае неисполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, свидетельствующих, что исполнение не будет произведено в срок, другая сторона вправе приостановить исполнение своего обязательства

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА



1. Просить расторжения договора

Основания (применяются совокупно):

- ст. 416, 417 ГК РФ – невозможность исполнения обязательств, если она вызвана актом органа власти или иным обстоятельством, за которое стороны не отвечают
 - ст. 451 ГК РФ - существенное изменение обстоятельств
- Если арендодатель не согласен – иск в суд

2. В одностороннем порядке уведомить о расторжении

Только если право отказаться указано в договоре аренды

1. Просить расторжения договора

Основание - ст. 328 ГК РФ - в случае неисполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, свидетельствующих, что исполнение не будет произведено в срок, другая сторона вправе отказаться от его исполнения и потребовать возмещения убытков

Если арендодатель не согласен – иск в суд по п. 1 ст. 620, пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ

2. В одностороннем порядке уведомить о расторжении

Только если право отказаться указано в договоре аренды

ВЫ – АРЕНДОДАТЕЛЬ И У ВАС:

ТРЕБУЮТ ОТСРОЧКУ

В обязательном порядке отсрочка - только арендаторам из перечня наиболее пострадавших

Отказ в отсрочке не должен создавать сильный дисбаланс – проверяйте основания, требуйте расчет, отказывайте мотивированно

Если в аренду включены коммунальные расходы, то по ним отсрочка не предоставляется, исключение: если сам арендодатель на региональном уровне освобожден от их оплаты

ТРЕБУЮТ СНИЖЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

Потребовать подробного обоснования и расчета снижения платы

Система open book:

- собственники помещений раскрывают реальные затраты на эксплуатацию объекта (коммунальные расходы, кредитные обязательства) - эту сумму компенсирует арендатор
- арендатор показывает динамику своей выручки, от которой зависит размер скидки

ТРЕБУЮТ ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА/ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Если требуют приостановления – предложить снижение платы

Контраргумент – в помещении осталось имущество, значит, пользуетесь

Разумно, когда арендатор больше не может платить, а нового найти трудно/невозможно

ВЫ - АРЕНДОДАТЕЛЬ

Если арендатор не платит, не выходит на связь, либо сохранение договора невозможно:

1. Потребовать досрочного внесения платы, неустойку (с соблюдением баланса)

ч. 5 ст. 614 ГК РФ - в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать досрочного внесения в установленный им срок

2. Только после п. 1 и отсутствии реакции на требование, отсутствия оплаты

2.1. Потребовать расторжения договора

Основание - ст. 328 ГК РФ - в случае неисполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, свидетельствующих, что исполнение не будет произведено в срок, другая сторона вправе отказаться от его исполнения и потребовать возмещения убытков

Если арендатор не согласен – иск в суд по пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ

2.2. В одностороннем порядке уведомить о расторжении при условии, что право отказаться указано в договоре аренды

АРЕНДА ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

СОБСТВЕННИК - РФ

Апрель - июнь 2020 - для субъектов малого и среднего бизнеса - отсрочка максимум до 31.12.2021

Апрель - июнь 2020 - для организаций, включенных в перечень пострадавших - освобождение от уплаты аренды

Льготы предоставляются в заявительном порядке: подача заявления в территориальное управление Росимущества, заключение допсоглашения

СОБСТВЕННИК – ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

01.03 по 30.04 – арендные платежи не взимаются

01.05 по 31.12.2020 - предоставляется отсрочка

Льготы предоставляются автоматически, допсоглашение к договорам не заключается

СОБСТВЕННИК – ГОРОД ТЮМЕНЬ

Для субъектов малого и среднего бизнеса, имеющим статус социального предприятия, снижен коэффициент рыночной стоимости до 0,2

ОФОРМЛЕНИЕ

- Письма – максимально подробные, с цифрами, расчетами снижения прибыли, доказательствами, чеками
- Переписка - по Почте России либо способом, установленным договором, либо иным, с обязательной фиксацией обратной связи
- Результаты переговоров фиксировать письменно («по итогам переговоров 24.04.2020, с учетом отказа по причине ... дополнительно поясняем / предлагаем...»)
- Если договорились отсрочить плату / приостановить действие договора и т.д. – подписать дополнительное соглашение

ДС к зарегистрированному договору аренды подлежит регистрации

Вопрос: применять ли меры ответственности за нарушение договора?



Аспект

юридическая компания

+7 (3452) 217-501

aspect-m.com

info@aspect-m.com