

Просрочен возврат имущества арендатора в условиях пандемии: какие санкции можно применить к арендодателю

Порядок возврата арендодателю арендованного имущества установлен гражданским законодательством. Если арендатор не вернул арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения ([ст. 622 ГК РФ](#)).

Последние месяцы ситуация осложнялась ограничениями из-за пандемии коронавируса, из-за которых терпели убытки по сути все. Вопросов с арендой много. Один из сложных: может ли арендатор при досрочном расторжении договора аренды в период пандемии отказаться от внесения арендной платы за просрочку возврата арендуемого имущества, мотивируя отказ ограничениями из-за пандемии, необходимостью получения результатов тестирования на COVID-19 ответственных за возврат работников.

Однако возникает вопрос: может ли арендатор при досрочном расторжении договора аренды в период пандемии отказаться от внесения арендной платы за просрочку возврата арендуемого имущества, мотивируя отказ ограничениями из-за пандемии по коронавирусу, а также необходимостью получения результатов тестирования ответственных за освобождение имущества работников на предмет отсутствия заболевания COVID-19.

Как в законодательстве

В соответствии с гражданским законодательством при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию ([п. 3 ст. 307 ГК РФ](#)). При этом обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таковых - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями ([ст. 309 ГК РФ](#)).

Запрещено злоупотребление правом, к которому можно отнести не только осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, но и действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав ([п. 1 ст. 10 ГК РФ](#)). По общему правилу [пункта 5 статьи 10 ГК РФ](#) добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное ([Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"](#)).

Таким образом, стороны любого договора, в том числе договора аренды, должны действовать добросовестно, с должной заботливостью и осмотрительностью. В силу требований приведенных правовых норм поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. Соответственно, при заключении дополнительного соглашения о расторжении договора аренды, определяющего порядок и сроки возврата арендуемого имущества арендодателю, в период режима повышенной готовности из-за пандемии по коронавирусу арендатор должен был оценить возможность исполнения условий такого соглашения с учетом рисков, связанных с постоянно меняющимся законодательством. Оценка предпринимательских рисков является прямой обязанностью арендатора как коммерческого юридического лица ([ст. 2 ГК РФ](#)).

Можно ли сослаться на коронавирус

Ссылка на то, что просрочка возврата арендуемого имущества была вызвана объективными обстоятельствами, на которые арендатор не мог влиять: необходимость тестирования на коронавирус и длительность ожидания результата, которая возникла после заключения дополнительного соглашения в период, когда должно было проводиться освобождение имущества арендодателя, - также представляется несостоятельной в силу следующего.

Основания и случаи обязательного и рекомендованного тестирования на коронавирус установлены в ряде актов, в частности, во "Временных методических рекомендациях "Профилактика, диагностика и лечение новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Версия 7 (03.06.2020)" (утв. Минздравом России) (вместе с "Инструкцией по проведению этиологической лабораторной диагностики коронавирусной инфекции", "Рекомендованными схемами лечения в зависимости от тяжести заболевания", "Инструкцией по соблюдению мер инфекционной безопасности для выездных бригад скорой медицинской помощи, "МР 3.1.0173-20. 3.1. Профилактика инфекционных болезней. Организация противоэпидемических мероприятий в период пандемии COVID-19. [Методические рекомендации](#)" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 21.04.2020), Постановлении Главного государственного санитарного врача РФ от 30.03.2020 N 9 (ред. от 13.04.2020).

Регионы могут установить обязательные меры по проведению тестирования работников.

Москва. В частности, в Москве с 12 по 31 мая было предусмотрено обеспечение проведения исследований на предмет наличия новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) в организациях, допущенных к проведению таких исследований в соответствии с законодательством РФ, в отношении не менее 10% работников. С 1 июня 2020 г. должно быть обеспечено в течение каждых 15 календарных дней проведение исследований в отношении не менее 10% работников (п. п. 2.4 - 2.5 Требований к организации деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении которой не принято (отменено) решение о приостановлении посещения гражданами территорий, зданий, строений, сооружений (помещений в них), где осуществляется деятельность таких организаций и индивидуальных предпринимателей, приведенных в Приложении 6 к Указу Мэра Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ).

Санкт-Петербург. В Санкт-Петербурге режим повышенной готовности был введен [Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 N 121](#) "О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)". В данном Постановлении, а также в иных нормативных актах г. Санкт-Петербурга не было установлено требования об обязательном тестировании на коронавирус лиц, продолжающих работу в условиях ограничительных мер.

Таким образом, необходимость получения данных тестирования руководителя арендатора и лиц, ответственных за подготовку и передачу арендодателю имущества, на отсутствие коронавируса не лишает права данных лиц работать удаленно по месту собственного жительства, если данные лица не были помещены в медицинскую организацию. Кроме того, если тестирование проводилось в рамках мониторинга работников, т.е. без наличия признаков заболевания, без контактов с зараженными или заболевшими, ожидание результатов не предусматривает обязательной самоизоляции.

Кроме того, при выявлении невозможности исполнить обязательство в срок арендатор мог незамедлительно уведомить арендодателя о возможной просрочке, а также согласовать новую дату возврата имущества удаленно, а также предложить внести иные изменения в дополнительное соглашение используя телефон, средства конференц-связи или электронную почту.

Позиция Верховного Суда

Применить к ситуации с просрочкой возврата арендуемого имущества нормы [Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ \(ред. от 08.06.2020\) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций"](#), статья 19 которого предусматривает право арендаторов ходатайствовать о снижении арендной платы также нельзя. С одной стороны, данная статья не предусматривает полного освобождения арендатора от арендной платы.

С другой стороны, ее применение обусловлено невозможностью использовать арендуемое имущество из-за введенных в период повышенной готовности ограничений, а не невозможностью передачи имущества арендодателю.

Также Верховный Суд отметил, что распространение новой коронавирусной инфекции не в каждом случае признают обстоятельством непреодолимой силы. Важны ваш тип деятельности, условия ее осуществления, в том числе регион, в котором действует организация. Учитываются и срок исполнения обязательства, характер неисполненного обязательства, разумность и добросовестность действий должника и т.д. Также Верховный Суд РФ разъяснил, что применительно к нормам [ст. 401 ГК РФ](#) обстоятельства, которые вызваны угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, а также меры органов госвласти и местного самоуправления по ограничению ее распространения (в частности, запрет на передвижение транспортных средств, ограничение передвижения физлиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений) могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы, если будет установлено их соответствие критериям обстоятельств непреодолимой силы и причинная связь между ними и тем, что вы не исполнили обязательства (["Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции \(COVID-19\) N 1"](#) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020)).

Соответственно, при просрочке возврата арендуемого имущества в период ограничительных мер из-за пандемии по коронавирусу освобождение арендатора от обязанностей, установленных законом, как то: внесение арендной платы и возмещение убытков арендодателя, - не предусмотрено.



Еще по теме

Готовое решение

[Как приостановить договор в связи с пандемией коронавируса COVID-19](#)
(КонсультантПлюс)