**Как изменить или расторгнуть договора аренды в период распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции**

Договор аренды земельного участка можно изменить или расторгнуть:

1) по соглашению сторон, если иное не установлено законом или договором (п. 1 ст. 450 ГК РФ);

2) в одностороннем внесудебном порядке, если такое право установлено законом, иными правовыми актами или предпринимательским договором (п. п. 1, 2 ст. 310 ГК РФ);

3) через суд - по основаниям, установленным законом или договором. В частности, при существенном нарушении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Земельное законодательство закрепляет ряд специальных оснований для расторжения договора аренды земельного участка. Например, арендодатель может инициировать прекращение аренды в случае использования земельного участка с нарушением требований законодательства (пп. 1 п. 2 ст. 45, п. 2 ст. 46 ЗК РФ).

Договор можно изменить или расторгнуть и по ст. 451 ГК РФ из-за эпидемиологической обстановки, ограничительных мер или режима самоизоляции .

Внимание! Если договор аренды земли заключен до принятия в 2020 г. органом госвласти субъекта РФ решения о введении на его территории режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, то арендодатель обязан в течение 30 дней со дня обращения арендатора заключить дополнительно соглашение об отсрочке внесения арендной платы в 2020 г. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством РФ. Размер арендной платы по таким договорам можно изменять по соглашению сторон в течение 2020 г. в любое время. Арендатор по договорам аренды земли вправе потребовать уменьшить арендную плату за период 2020 г., если имущество невозможно использовать из-за принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ (ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ).

Положения данной статьи применяются и к договорам аренды части недвижимой вещи (вопрос 6 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)).

Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы применяются в 2020 г. при использовании недвижимости по договорам аренды, если соблюдены два условия:

• договоры заключены до принятия в 2020 г. органом госвласти субъекта РФ решения о введении указанного режима;

• арендаторами являются организации и ИП, осуществляющие деятельность в отраслях, в наибольшей степени пострадавших в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Наличие иных оснований или условий для предоставления отсрочки, в том числе невозможность пользоваться арендованным имуществом по назначению, устанавливать не нужно. Вместе с тем, если арендодатель докажет, что арендатор не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации из-за распространения новой коронавирусной инфекции и его требования являются заведомо недобросовестным поведением (например, он использует объект аренды вопреки установленным ограничительным мерам), суд может отказать арендатору в защите права полностью или частично. При этом будут учтены обстоятельства дела, характер и последствия такого поведения (вопрос 4 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)).

Внимание! Из-за введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ допускается заключать дополнительные соглашения об отсрочке и (или) уменьшении арендной платы по договорам аренды государственного (муниципального) имущества. Это не нарушает антимонопольное законодательство и не требует согласования с ФАС России (Информация ФАС России).

Заключение доп.соглашений к договорам аренды федерального недвижимого имущества по результатам торгов с СМСП об отсрочке внесения арендной платы не нарушает ст. 15 Закона о защите конкуренции. Кроме того, это не предоставляет каких-либо преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам, в связи с чем не признается преференцией в понимании данного Закона (Разъяснения ФАС России от 31.03.2020 N СП/26119-ПР/20).

Отсрочка предоставляется в отношении недвижимости, находящейся в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений (п. 2 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы). Она предоставляется до 01.10.2020 начиная с даты введения указанного режима на определенных условиях. В частности, задолженность по арендной плате погашается не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы (п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы).

Условия отсрочки, предусмотренные п. 3 Требований, применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения (п. 4 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы).

Обязательства сторон договора аренды в части предоставления отсрочки считаются измененными с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в субъекте РФ. Не имеет значения дата заключения доп.соглашения либо дата вступления в силу решения суда о понуждении арендодателя заключить его (вопрос 3 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)).

Правительство РФ, органы госвласти субъектов РФ, органы местного самоуправления могут установить иные (не ухудшающие) условия предоставления отсрочки в отношении государственного или муниципального имущества (п. 5 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы).

Стороны могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Требованиями (п. 6 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы).

Если арендатор не внес плату в размере и сроки согласно договору, а арендодатель знал (не мог не знать) о том, что деятельность арендатора осуществляется в отраслях экономики, которые в наибольшей степени пострадали из-за распространения новой коронавирусной инфекции, он информирует арендатора о праве на отсрочку в соответствии с Федеральным законом от 01.04.2020 N 98-ФЗ. Если этого не сделать, считается, что арендодатель предоставил отсрочку на условиях п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы. Аналогичные последствия наступят, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения допсоглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не возражал против внесения арендной платы на условиях, установленных п. 3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы (вопрос 3 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)).

Правительство РФ рекомендовало, в частности, арендодателям - юрлицам и ИП при предоставлении отсрочки уменьшить размер арендной платы с учетом того, что арендатор фактически не осуществляет деятельность, так как в соответствии с Указами Президента РФ установлены нерабочие дни (п. 2 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 N 439).

Арендная плата уменьшается на основании ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ с момента, когда стало невозможно использовать имущество по изначально согласованному назначению. Не имеет значения дата заключения доп.соглашения об уменьшении размера арендной платы либо дата вступления в силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора в части ее уменьшения. Кроме того, в возражениях на иск о взыскании арендной платы арендатор может ссылаться на то, что арендодатель необоснованно уклоняется от заключения такого доп.соглашения. В этом случае размер взыскиваемой арендной платы устанавливается с учетом требований ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ. Например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который она обычно снижается в сложившейся ситуации (вопрос 5 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)).

Внимание! До 1 марта 2021 г. арендатор государственного или муниципального земельного участка вправе требовать от арендодателя заключить доп.соглашение об увеличении срока действия договора. Такое право не зависит от оснований его заключения, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате и возникает при соответствующих условиях.

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды, не может превышать срока его действия, который стороны согласовали до его увеличения, или трех лет (если срок действия договора составляет более трех лет). При этом положения п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ не применяются. Арендодатель заключает доп.соглашение без проведения торгов не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении (п. п. 6 - 8 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ).