

Рассказываем, как составить письмо для арендодателя и какие аргументы использовать, чтобы получить отсрочку в связи с пандемией коронавируса. Узнайте, как законодательство регулирует подобные ситуации и как предприниматель может защитить себя сам.

Малый и средний бизнес получил послабления при выплате арендной платы до мая 2020 года. Вернуть деньги в бюджет предприниматели смогут через год, однако данная мера распространяется только на государственное и муниципальное имущество. А как быть бизнесменам, арендующим коммерческие помещения? В случае невыполнения обязательства избежать ответственности поможет объявление о форс-мажорных обстоятельствах. Мы подготовили для вас инструкцию, как составить письмо для арендодателя и получить отсрочку.

Правовые институты, которые могут применяться к договорным отношениям при возникновении кризисной ситуации:

- обстоятельства непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ);
- невозможность исполнения обязательства (ст. 416 и 417 ГК РФ);
- существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

По сложившейся практике, в российском законодательстве не прописано строго определение форс-мажора. Это может быть пожар, наводнение, эпидемия и т. д. При этом форс-мажор должен соответствовать двум критериям – чрезвычайность и непредотвратимость.

Даже если в вашем договоре не обозначены конкретные виды форс-мажорных обстоятельств, вы можете обратиться к Гражданскому кодексу, где п. 3 ст. 401 устанавливает, что лицо, не исполнившее обязательство или исполнившее его ненадлежащим образом, несёт ответственность, если нет доказательства, что исполнение оказалось невозможным из-за непреодолимой силы (то есть форс-мажора).

Чтобы применить положения о форс-мажоре в конкретных сделках, прежде всего необходимо оценить условия договора – этот пункт должен быть прописан надлежащим образом с подробным перечислением обстоятельств, которые можно считать форс-мажорными. Необходимо проработать стратегию защиты: невозможность исполнения обязательства должна быть связана с текущим коронавирусом. Вы можете апеллировать к указам и актам госорганов, которые уже обозначили коронавирус в качестве обстоятельства непреодолимой силы (например, указы мэра Москвы № 12-УМ от 05.03.2020 «О введении режима повышенной готовности», № 17-УМ от 10.03.2020 «О внесении изменений в указ мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ», Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)», соответствующие распоряжения Роспотребнадзора и т. д.).

В отношениях с арендодателями также можно воспользоваться и другими способами защиты:

- ст. 416 ГК РФ позволяет прекратить обязательства, если обе стороны договора объективно не могут их исполнить;
- положения ст. 451 ГК РФ позволяют инициировать изменение или расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

В остальных случаях применение положений о форс-мажоре – это исключительно добровольная мера. Таким образом, любое заинтересованное лицо, например арендатор, может обратиться к арендодателю с просьбой освободить его от ответственности за возможные просрочки и нарушения, признав вирус обстоятельством непреодолимой силы. Если исполнить обязательства из-за пандемии невозможно и на этой почве возник спор, то стороны пойдут в суд.

Если наличие форс-мажорных обстоятельств не будет доказано, суд обяжет виновную сторону компенсировать убытки и выплатить неустойку за просрочку

исполнения обязательства. Однозначно определить перспективы таких судебных споров нельзя, однако можно предположить, что у многих бизнесменов, пострадавших от ограничений из-за коронавируса, есть на это неплохие шансы.

Предлагаем вам ознакомиться с примерным шаблоном письма, которое можно направить арендодателю для получения отсрочки.