

**Леонтьев Максим Игоревич**

аспирант,

Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

maxim.leontiev2014@yandex.ru

**Левушкин Анатолий Николаевич**

доктор юридических наук, профессор, профессор,

профессор кафедры,

Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

maxim.leontiev2014@yandex.ru

**Maxim I. Leontiev**

graduate student,

Moscow Financial and Industrial University" Synergy "

maxim.leontiev2014@yandex.ru

**Anatoly N. Levushkin**

professor, Doctor of Law, Professor, Professor of the Department,

Moscow Financial and Industrial University" Synergy"

maxim.leontiev2014@yandex.ru

**Особенности прекращения договора аренды  
с субъектами малого предпринимательства**

**Features of termination of the lease agreement with small businesses**

***Аннотация:** К субъектам малого предпринимательства относятся юридические лица, индивидуальные предприниматели и самозанятые, отвечающие таким требованиям как: численность сотрудников менее 250, годовой доход меньше 2 млрд. рублей, другие критерии прописанные в Федеральном законе № 209-ФЗ. Больших различий в порядке прекращения договора аренды между субъектами предпринимательства нет, но есть особенности, характерные именно для субъектов малого предпринимательства, в основном касающиеся прекращения срочных договоров (договоров заключенных на определенный срок). Автором в статье рассмотрены некоторые особенности прекращения договора аренды с субъектами малого предпринимательства.*

***Ключевые слова:** договор аренды, субъекты малого предпринимательства, арендатор, арендодатель.*

***Annotation:** Small business entities include legal entities, individual entrepreneurs and the self-employed who meet such requirements as: the number of employees is less than 250, the annual income is less than 2 billion rubles, other criteria are prescribed in Federal Law No. 209-FZ. There are no major differences in the procedure for terminating a lease agreement between business entities, but there are features that are specific to small businesses, mainly concerning the termination of fixed-term contracts (contracts concluded for a certain period of time). The author*

*considers some features of the termination of the lease agreement with small businesses.*

**Keywords:** *lease agreement, small business entities, tenant, landlord.*

При заключении договора аренды большое значение имеет обоюдный баланс интересов. Договор аренды выступает в этом случае неким гарантом беспроблемного расторжения отношений между сторонами сделки в случае такой необходимости.

Договор аренды может быть заключен на какой-то определенный срок, или иначе срочный договор аренды, или быть заключен на неопределённый срок (бессрочный договор аренды).

Договор аренды, заключенный на определенный срок, по истечению оговоренного срока прекращает свое действие, при этом арендатор, исправно исполняющий свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды [1]. Для использования своего преимущественного права арендатор должен заявить о своем желании письменно и уведомить арендодателя. Однако бывают случаи, когда субъекты малого предпринимательства продолжают использовать арендованное имущество и после срока истечения договора, в этом случае происходит переход срочного договора в разряд бессрочных. До истечения срока действия договора аренды его прекращение происходит по требованию одной из сторон в судебном порядке при наличии нарушений другой стороны. Условия досрочного расторжения договоров аренды установлены в ст. 619 ГК РФ для арендодателя и в ст. 620 ГК РФ для арендатора.

В отличие от срочного договора бессрочный договор аренды согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ подразумевает возможность прекращения договора аренда в любой момент (но обязательно предупреждение об этом за три месяца). Договор аренды прекращается после составления акта приема-передачи с описанием арендуемого возвращаемого имущества и возврата имущества арендодателю.

В результате пандемии коронавируса возникла основная особенность прекращения договора аренды с субъектами малого предпринимательства. В 2020 году был принят закон «О принятии неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» [2], на основании которого субъекты малого и среднего предпринимательства могут задействовать облегченный порядок прекращения договора аренды в случае, если они относятся к наиболее пострадавшим отраслям экономики в пандемию. Список пострадавших отраслей определяло правительство (постановление 434 Правительства РФ) [4]. Арендатор, в лице субъекта малого предпринимательства, согласно данного закона может без штрафов и в упрощенном порядке расторгнуть срочный договор аренды если соблюдены следующие условия [3]:

- в регионе расположения рассматриваемой недвижимости был введен ЧС или режим повышенной готовности, заключение договора аренды при этом было осуществлено до введения указанных режимов;
- отказ арендодателя в предоставлении арендатору скидки по аренде;

- договор аренды был заключен относительно нежилых зданий, помещений, сооружений, их частей; арендатор использовал рассматриваемое имущество для осуществления своей деятельности (пострадавшей во время пандемии);
- уведомление о прекращении договора аренды субъект малого предпринимательства направил арендодателю не позднее 1.10.2020.

При этих условиях обеспеченный платёж, уплаченный арендатором, не возвращается, как и не является возможным вытребовать у арендатора возмещение упущенной выгоды, взыскать штраф или другие денежные суммы, прописанные в договоре аренды за односторонний отказ арендатора (п. 3 ст. 310 ГК РФ).

Согласно данному закону прекращение договора аренды с субъектами малого предпринимательства происходит в порядке ст. 450.1 ГК РФ, а именно во внесудебном порядке путем направления уведомления об отказе от договора аренды. Прекращение договора аренды начинается со дня получения уведомления арендодателем или с момента, когда уведомление будет считаться доставленным. Форма данного уведомления не установлена законом, но, если брать традиционный деловой оборот уведомление надо делать в письменной форме с указанием принятого закона. В виду того, что данная форма прекращения договора аренды все-таки иногда носит спорный характер желательно сохранение всех отчетных документов по отправке уведомления. При возникновении спора именно наличие документов по отправке поможет доказать, что арендатор отправил уведомление и отказ состоялся.

В целом если рассматривать порядок прекращения договоров аренды с субъектами малого предпринимательства можно отметить основные моменты. Большинство спорных вопросов возникает относительно срочных договоров, так как расторжение бессрочного договора возможно в любое время по уведомлению (за 1 месяц договор аренды, за 3 месяца – договор аренды недвижимости, если иное не обговорено законом или договором). Досрочное расторжение договора возможно в судебном порядке с инициативы арендатора (ст. 620 ГК РФ) при условии, что арендатор создает препятствия для пользования арендуемым имуществом или имущество в силу обстоятельств оказывается в непригодном состоянии. Кроме этого, в договоре могут быть дополнительно прописаны условия досрочного прекращения договора аренды по требованию одной из сторон. При одностороннем расторжении договора со стороны арендатора арендодатель вправе удержать обеспеченный платеж. В договоре не могут быть прописаны условия, исключающие любую возможность немотивированно от него отказаться. Как уже было отмечено в статье, в 2020 году был принят закон, позволяющий отказываться от договора аренды субъектам малого предпринимательства во внесудебном порядке, отвечающим всем прописанным в законе условиям.

### ***Литература***

1. *"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021). – Ст. 621. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:*

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/c22a45bebe759e5aеccca241cebe591612a842eb2/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/c22a45bebe759e5aеccca241cebe591612a842eb2/)

2. *Федеральный закон от 08.06.2020 № 166-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции"*. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202006080011>.

3. *Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (с изменениями и дополнениями)*. – п. 4 ст. 19. – П. 4. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://base.garant.ru/73828134/95ef042b11da42ac166eedeb998f688/#block\\_19](http://base.garant.ru/73828134/95ef042b11da42ac166eedeb998f688/#block_19)

4. *Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 434 "Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции" (с изменениями и дополнениями)*. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/73846630/>

#### **Literature**

1. *"The Civil Code of the Russian Federation (part two)" of 26.01.1996 N 14-FZ (ed. of 09.03.2021)*. - ARTICLE 621. [Electronic resource]. - Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/c22a45bebe759e5aеccca241cebe591612a842eb2/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/c22a45bebe759e5aеccca241cebe591612a842eb2/)

2. *Federal Law No. 166-FZ of 08.06.2020 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to take urgent measures aimed at ensuring sustainable economic development and preventing the consequences of the spread of a new coronavirus infection"*. [Electronic resource]. - Access mode: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202006080011>.

3. *Federal Law No. 98-FZ of April 1, 2020 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation on the prevention and elimination of emergency situations" (with amendments and additions)*. - item 4 of Article 19. - Item 4. [Electronic resource]. - Access mode: [http://base.garant.ru/73828134/95ef042b11da42ac166eedeb998f688/#block\\_19](http://base.garant.ru/73828134/95ef042b11da42ac166eedeb998f688/#block_19)

4. *Decree of the Government of the Russian Federation No. 434 of April 3, 2020 "On Approval of the List of Sectors of the Russian Economy Most Affected by the deterioration of the situation as a result of the spread of a new coronavirus infection" (as amended)*. [Electronic resource]. - Access mode: <http://base.garant.ru/73846630/>