

Обзор изменений законодательства РФ

Дата: 06/04/2020

Кас.: Обзор изменений законодательства Российской Федерации в части предоставления отсрочки и снижения размера арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества

1 и 6 апреля соответственно вступили в силу Федеральный закон № 98-ФЗ¹ и постановление Правительства РФ № 439², предусматривающие:

1. Возможность отсрочки внесения арендной платы за 2020 г.³ в отношении государственного, муниципального и «частного» имущества (за исключением жилых помещений) при соблюдении условий:

- 1.1. отсрочка предоставляется по инициативе арендатора. Арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение в течение 30 дней со дня обращения арендатора;
- 1.2. договор аренды должен быть заключен до введения в 2020 г. особого режима⁴ в соответствующем субъекте РФ;
- 1.3. отсрочка предоставляется арендаторам, включенным в перечень, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434⁵ (на момент подготовки обзора официально не опубликовано). Перечень включает в себя только:
 - (1) авиаперевозки, аэропортовую деятельность, деятельность автовокзалов;
 - (2) творческую деятельность, деятельность в области искусства и организации развлечений;
 - (3) физкультурно-оздоровительную деятельность и спорт, санаторно-курортные организации;
 - (4) деятельность турагентств и прочих организаций в сфере туризма;
 - (5) гостиничный бизнес;
 - (6) общественное питание;
 - (7) дополнительное образование, услуги по дневному уходу за детьми;
 - (8) деятельность по организации конференций и выставок;
 - (9) бытовые услуги населению (ремонт, стирка, химчистка, парикмахерские и салоны красоты)

и определяется по коду основного вида деятельности, информация о котором содержится в ЕГРЮЛ или ЕГРИП по состоянию на 1 марта 2020 г.⁶;

- 1.4. отсрочка предоставляется до 01.10.2020 начиная с даты введения особого режима.

Условия отсрочки:

- задолженность подлежит уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023;
- задолженность уплачивается поэтапно не чаще 1 раза в месяц равными платежами, размер которых не превышает половины ежемесячной арендной платы;

¹ Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

² Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».

³ Ч. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ.

⁴ Режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

⁵ Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции».

⁶ П.2 постановления Правительства РФ от 02.04.2020 № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики».

- отсрочка предоставляется на срок действия особого режима в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50% арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия особого режима до 01.10.2020;
- меры ответственности, в том числе предусмотренные договором, не применяются;
- установление арендодателем дополнительных платежей в связи с отсрочкой не допускается;
- размер арендной платы, в отношении которой представляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон.

Отсрочка по предусмотренной договором плате за коммунальные услуги или расходы по содержанию имущества, включенные в арендную плату, не предоставляется, кроме случаев, когда арендодатель освобождается от их внесения в период действия особого режима.

Правительством РФ, органами субъектов РФ, органами местного самоуправления и сторонами договора могут быть установлены иные условия отсрочки, если это не приведет к ухудшению вышеуказанных условий для арендатора.

При предоставлении отсрочки арендодателям рекомендовано уменьшить размер арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором деятельности, а также с учетом нерабочих дней, установленных Указами Президента.

Органам власти субъектов, органам местного самоуправления рекомендовано предоставить собственникам недвижимости, предоставившим соответствующую отсрочку, меры поддержки по уплате налогов и арендной платы за землю.

2. Право арендатора требовать снижения арендной платы за период 2020 г. в связи с невозможностью использования имущества, связанной с введением особого режима.⁷

Обращаем внимание, что корреспондирующая обязанность арендодателя снизить арендную плату в законе не зафиксирована, размер снижения и сроки ответа арендодателя на требование арендатора не определены.

Напоминаем, что ранее был утвержден Порядок отсрочки внесения арендных платежей за пользование **федеральным имуществом, предоставляемым субъектам малого и среднего предпринимательства⁸**.

Кроме того, нормы, предусматривающие отсрочку по внесению арендных платежей в отношении имущества, принадлежащего субъектам РФ и муниципальным образованиям, были приняты в г. Москве⁹, Республике Саха (Якутия)¹⁰, Амурской области¹¹ и других субъектах РФ.

⁷ Ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ.

⁸ Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р.

⁹ Постановление Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности».

¹⁰ Указ Главы Республики Саха (Якутия) от 24.03.2020 № 1075 «О первоочередных мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, оказавшихся в зоне риска в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в Республике Саха (Якутия)».

¹¹ Распоряжение Правительства Амурской области от 26.03.2020 № 48-р «Об утверждении Перечня первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Амурской области в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-2019)».

Контактные данные:

<http://5stones-consulting.ru/contacts/>

Партнер фирмы, Александр Карпухин (<http://5stones-consulting.ru/leaders/alexander-karpukhin/>):
a.karpukhin@stonecons.com

Партнер фирмы, Ксения Казакова (<http://5stones-consulting.ru/leaders/ksenia-kazakova/>):
k.kazakova@stonecons.com

Партнер фирмы, Екатерина Болдинова (<http://5stones-consulting.ru/leaders/ekaterina-boldinova/>):
e.boldinova@stonecons.com