

Новое в аренде. Часть 3: Отсрочка

大成 DENTONS

Апрель 2020

Во исполнение Федерального закона от 01.04.2020 № 98 (98-ФЗ) принято Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 об условиях и сроках предоставления отсрочки уплаты арендных платежей в отношении договоров аренды недвижимого имущества, которые были заключены до принятия в 2020 году органом власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

Текст принятого Постановления существенно отличается от текста его проекта, о котором мы писали ранее

Основные моменты:

- Период отсрочки: на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации - **в размере арендной платы**, со дня прекращения действия данного режима до 1 октября 2020 года – **в объеме 50% арендной платы за соответствующий период**
- Срок уплаты задолженности: не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года, поэтапно не чаще 1 раза в месяц, равными платежами, в размере не более половины ежемесячной арендной платы
- Неустойка (штрафы, пени) к «отсроченной части» не применяются
- Установление дополнительных платежей в связи с отсрочкой не допускается
- Размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен **по соглашению сторон**
- Коммунальные платежи не подлежат отсрочке. Исключение: если арендодатель сам освобождается от таких расходов на период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации
- Напоминаем, что в соответствии с 98-ФЗ отсрочка не применяется автоматически: арендодатель, который получил обращение арендатора, обязан в течение 30 дней заключить с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды об отсрочке. Однако, условия отсрочки будут применяться независимо от даты заключения дополнительного соглашения.
- Иные условия отсрочки могут быть предусмотрены: Правительством РФ, ОГВ субъектов РФ или ОМС в отношении государственного или муниципального имущества, а также в дополнительном соглашении сторон договора аренды, **если это не ухудшит для арендатора условий, предусмотренных Постановлением**

Обращаем внимание, что Постановлением арендодателям всего лишь **рекомендовано** при предоставлении отсрочки в соответствии с Постановлением предусмотреть уменьшение размера арендной платы, тогда как в соответствии с п. 3 ст. 19 98-ФЗ арендаторы **вправе требовать** снижения размера арендной платы (что подразумевает обязанность арендодателя предоставить). Размер снижения нормативными актами не урегулирован и зависит от переговоров сторон.

Как мы уже писали ранее, Постановление существенно ограничивает действие льготы по отсрочке, в результате чего довольно большой сегмент бизнеса остается «за бортом».

Так, Постановление будет применяться только к договорам аренды, при соблюдении **одновременно двух условий**:

1. Договор аренды должен быть заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ
2. Арендатор должен входить в перечни наиболее пострадавших от распространения коронавирусной инфекции COVID-19 отраслей, утвержденные актом Правительства РФ. Данный перечень утвержден Правительственной комиссией по повышению устойчивости развития российской экономики, в него входят 22 отрасли: организация досуга и развлечений; физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт; деятельность туристических агентств и других организаций в сфере туризма; гостиничный бизнес;

общественное питание, организации дополнительного образования и негосударственные образовательные учреждения; деятельность по организации конференций и выставок; деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты). Соответственно, если во временно «закрывшемся» бизнес-центре, размещался пункт общественного питания, он вправе требовать отсрочку уплаты арендной платы, а, например, находившаяся там консалтинговая компания – нет. Магазины одежды в торговом центре, которые также были вынуждены временно прекратить свою деятельность, не имеют права на отсрочку, а рядом находящийся фудкорт – может.

Обращает на себя внимание и ссылка в Постановлении на п. 3. ст. 401 ГК РФ (освобождение от ответственности в связи с обстоятельствами непреодолимой силы), как на основание его принятия. Положительно, что Правительство последовательно оценивает текущую ситуацию, как наступление обстоятельств непреодолимой силы. Вместе с тем, указанная норма применима только к предпринимательской деятельности – то есть отсрочка может быть не применима к целому блоку «социальных» договоров аренды (например, договоры аренды с некоммерческими организациями). Надеемся, что этот вопрос будет урегулирован в местных актах ОГВ/ОМС.

Положительная новость для арендодателей: Руководителям исполнительных органов государственной власти **рекомендовано** предоставить льготы по налогу на имущество, земельному налогу и арендной плате за землю арендодателям, предоставившим отсрочку по арендным платежам в 2020 году в соответствии с Постановлением. Такая поддержка уже действует в Москве.

Напомним также что в Постановлении речь идет только об отсрочке уплаты арендной платы, остальные послабления для арендаторов, перечисленные в Федеральном законе от 01.04.2020 № 98, указанными в Постановлении условиями не ограничиваются. См. наши предыдущие алерты.

Глобальный хаб Dentons COVID-19 *



- Глобальный трекер трудового законодательства в связи с COVID-19
- Обзоры различных юрисдикций
- Полезные ссылки
- Информация о COVID-19 и его влиянии на глобальную экономику и право
- 70+ статей по теме COVID-19

Проект «Радио Dentons Санкт-Петербург» **



Периодические обзоры и аудио-подкасты на актуальные темы, такие как:

- Принятие решений без совместного физического присутствия участников на годовых собраниях – что нужно учесть?
- Форс-мажор: защита или риски?
- Как защитить свои персональные данные?
- Удаленная работа – не приговор для бизнеса.
- Собственники недвижимости и банки: реалии и прогнозы. Самоизоляция и дистанцирование друг от друга не помогут.

* <https://www.dentons.com/en/issues-and-opportunities/covid-19-coronavirus-hub>

**<https://www.dentons.com/ru/insights/alerts/2020/march/17/project-radio-dentons-st-petersburg>

Контакты

Карина Чичканова

Партнер, руководитель российской практики в области инфраструктуры и Санкт-Петербургской практики в области недвижимости и строительства, Dentons



T: +7 812 325 84 44

E: karina.chichkanova@dentons.com

Мария Оболенская

Юрист российской практики в области недвижимости и строительства, Dentons



T: +7 812 325 84 44

E: maria.obolenskaya@dentons.com