

Rödl & Partner

ВМЕСТЕ
К УСПЕХУ

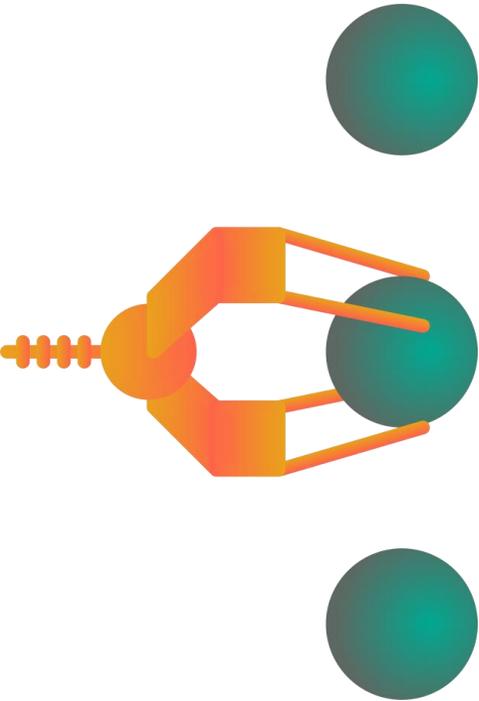


КОРОНА-КРИЗИС: АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ У ГОСУДАРСТВА

Сергей Вершинин

г. Москва

12 мая 2020 г.



- Какие меры поддержки возможны?
- Кто вправе получить поддержку?
- Можно ли рассчитывать на поддержку тем, кто не является субъектом малого и среднего бизнеса?

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ МЕР ГОСПОДДЕРЖКИ

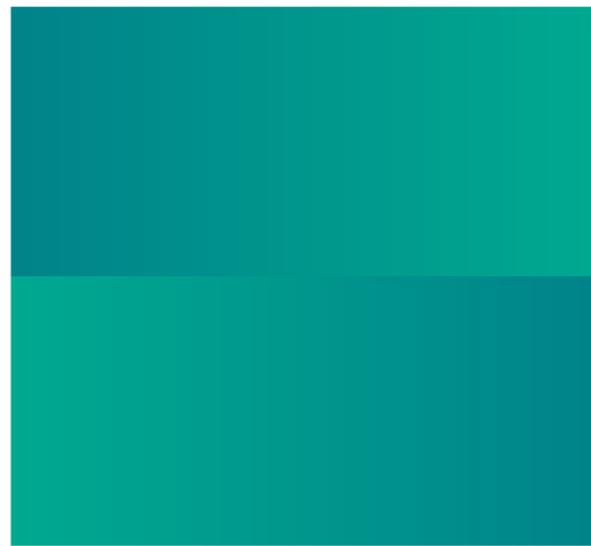
- Ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – «ФЗ-98») – вступил в силу с 01.04.2020
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 «Об установлении требований к **условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы** по договорам аренды недвижимого имущества» – касается арендаторов **из наиболее пострадавших отраслей**, арендующих государственную и муниципальную недвижимость (кроме жилья) – далее «ПП-439» – действует с 06.04.2020
- Перечень наиболее пострадавших отраслей – Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 10.04.2020 N 479, от 18.04.2020 N 540) – действует в окончательной редакции с 20.04.2020
- Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р (в ред. распоряжений Правительства РФ от 10.04.2020 N 968-р, от 28.04.2020 N 1155-р) «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» – далее «РП-670-р» – действует с 29.04.2020

УРОВНИ ГОСПОДДЕРЖКИ

Федеральный уровень



Региональный уровень



Муниципальный уровень



ВОЗМОЖНЫЕ МЕРЫ ГОСПОДДЕРЖКИ

- Изменение размера арендной платы по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года (п. 2 ст. 19 ФЗ-98)
- Уменьшение размера арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества (п. 3 ст. 19 ФЗ-98)
- Освобождение от уплаты арендных платежей за апрель-июнь 2020 года
- Отсрочка уплаты по арендным платежам за апрель-июнь 2020 года
- Отсрочка по уплате аренды с даты введения режима повышенной готовности до 1 октября 2020 г. (п. 3 ПП-439)
- Иные меры поддержки (Правительство РФ, регионы, органы местного самоуправления) – главное, не ухудшать положение арендаторов по сравнению с ПП-439

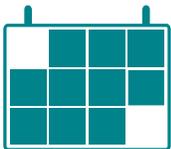
ОТ ЧЕГО ЗАВИСЯТ МЕРЫ ГОСПОДДЕРЖКИ?



- Кто арендатор – субъекты малого и среднего бизнеса, иные предприятия



- Вид имущества (кто арендодатель) – федеральное (казна), федеральное, региональное, муниципальное



- Дата заключения договора аренды – только договоры аренды, заключенные до даты принятия органом региональной власти решения о мерах повышенной готовности (п. 1 ст. 19 ФЗ-98)

ПЕРЕЧЕНЬ НАИБОЛЕЕ ПОСТРАДАВШИХ ОТРАСЛЕЙ

- Авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки
- Культура, организация досуга и развлечений
- Физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт
- Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма
- Гостиничный бизнес
- Общественное питание
- Деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений
- Деятельность по организации конференций и выставок
- Деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)
- Деятельность в области здравоохранения
- Розничная торговля непродовольственными товарами
- Конкретика по кодам ОКВЭД

АРЕНДА ЛЮБОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА (I)

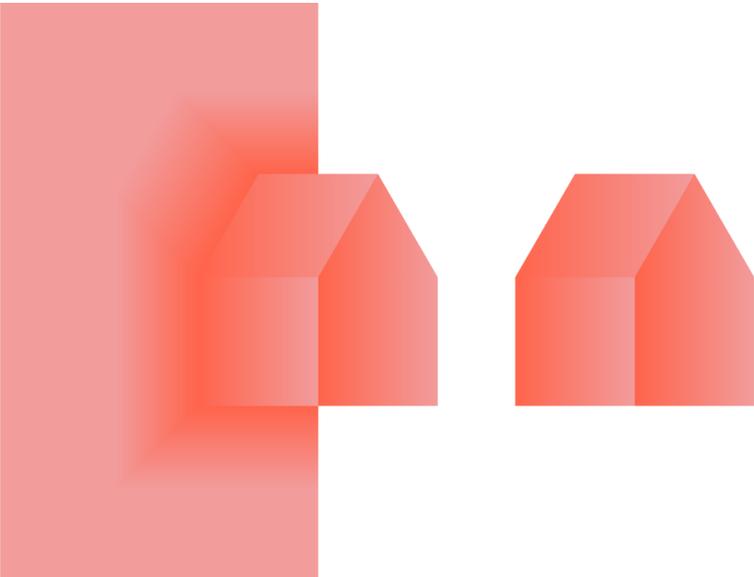
- Для любых арендаторов из отраслей наиболее пострадавших от пандемии
- Основание: ПП-439
- Отсрочка по арендным платежам за – с момента введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (РПГЧС) до 1 октября 2020 года
- До окончания режима повышенной готовности арендатор не оплачивает арендную плату, но оплачивает только коммунальные услуги и (или) расходы за содержание имущества, если эти платежи включены в арендную плату и арендодатель не был от них освобожден
- С окончания режима повышенной готовности до 1 октября 2020 года – арендатор оплачивает 50% арендной платы
- Штрафы, проценты или иные меры ответственности за невнесение арендной платы в связи с отсрочкой не применяются
- Размер арендной платы может быть уменьшен
- Арендодатель обязан в силу закона в течение 30 дней с момента обращения арендатора заключить доп.соглашение об отсрочке

Как погашается долг по арендной плате?

Задолженность подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает 50% размера ежемесячной арендной платы по договору аренды.

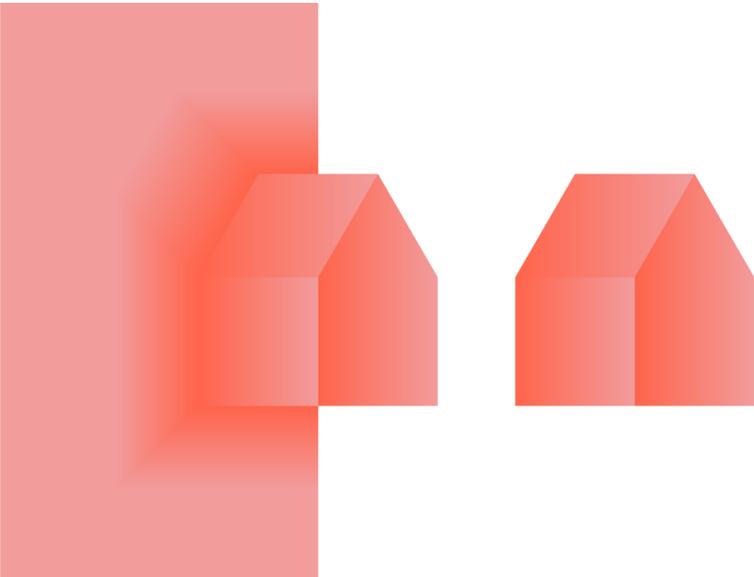
АРЕНДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА (ГОСУД. КАЗНА)

- Только для арендаторов – субъектов малого и среднего предпринимательства из наиболее пострадавших отраслей
- Договоры с РОСИМУЩЕСТВОМ
- При аренде федерального имущества (государственной казны РФ и имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями, подведомственными федеральным органам исполнительной власти)
- Освобождение от уплаты арендных платежей за апрель – июнь 2020 (пп. "б" п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р)
- Освобождение оформляется в течение 7 рабочих дней с даты обращения



АРЕНДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА (ГОСУД. КАЗНА)

- Только для арендаторов – **субъектов малого и среднего предпринимательства** (должны быть внесены в реестр МСП)
- Договоры с РОСИМУЩЕСТВОМ
- При аренде федерального имущества (**государственной казны РФ и имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями, подведомственными федеральным органам исполнительной власти**)
- Отсрочка по арендным платежам за апрель – июнь 2020 г.
- Срок отсрочки предлагает арендатор, но он не может быть позднее 31.12.2021 (пп. "а" п. 1 РП-670-р).
- Оформление в течение 7 рабочих дней с даты обращения

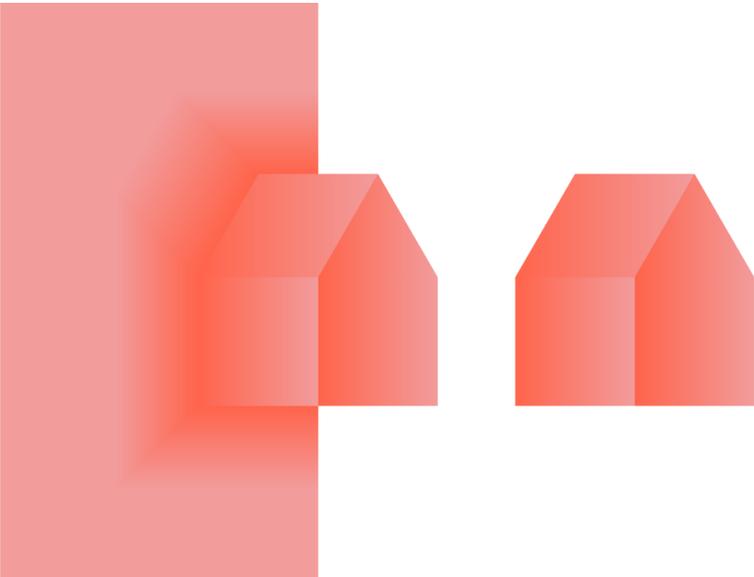


АРЕНДА ИНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

- Только для арендаторов – субъектов МСП
- При аренде федерального имущества у государственных предприятий и учреждений, сдающих в аренду федеральное имущество
- Только по договорам аренды, заключенным в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2010 г. N 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества»
- Перечень федерального имущества, предоставленного в рамках постановления Правительства РФ N 645, размещен на сайте Росимущества:
https://www.rosim.ru/activities/rent/arenda_info/small_business
- Арендатор вправе вносить плату за 2020 г. в 2021 г. равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды
- Основание: п. 2 РП 670-р
- Оформление в течение 3 рабочих дней с даты обращения

АРЕНДА ИНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА НЕ ИЗ ПЕРЕЧНЯ

- Только для арендаторов – субъектов МСП
- При аренде федерального имущества при аренде иного федерального имущества (**не входящего в перечень** из постановления Правительства РФ от 21 августа 2010 г. N 645)
- Арендатор вправе вносить плату за 2020 г. в 2021 г. равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды
- Основание: п. 2 РП 670-р
- Оформление в течение 3 рабочих дней с даты обращения



АРЕНДА ИМУЩЕСТВА У СУБЪЕКТА РФ ИЛИ МУНИЦИПАЛИТЕТА

- Для арендаторов – не субъектов МСП, но из отраслей, наиболее пострадавших от пандемии
- Отсрочка по арендным платежам за апрель – июнь 2020 г.
- Органы власти субъекта РФ или местного самоуправления могут предусмотреть дополнительные меры, не ухудшающие положение арендаторов по сравнению с требованиями Правительства РФ
- Для арендаторов-субъектов МСП – Правительство РФ рекомендовало субъектам РФ и муниципалитетам установить такие же меры поддержки, как для арендаторов федерального имущества, составляющего госказну РФ (п. 4 РП-670-р): **отсрочка** для субъектов МСП и **освобождение** для субъектов МСП из наиболее пострадавших отраслей



СЕРГЕЙ ВЕРШИНИН

Ассоциированный партнер
Руководитель практики строительного права, экологического права и
инфраструктурных проектов

T +7 (495) 933-5120
sergey.vershinin@roedl.com