

Меры поддержки арендаторов в период пандемии



САРКСЯН Д. Младший юрисконсульт АО «АльтаВиа»

Пандемия коронавирусной инфекции по сей день влечет за собой негативные последствия как для обычных граждан, так и для предпринимателей. Одним из способов минимизации финансовых потерь организаций, возможности сохранения их устойчивого положения на рынке, является законодательное регулирование. Российская Федерация как гарант закрепленных в Конституции прав и свобод предусмотрела целый ряд мер поддержки хозяйствующих субъектов в условиях пандемии. Рассмотрим подробно меры поддержки арендаторов недвижимого имущества.

Правительством РФ было принято Распоряжение № 670-р от 19.03.2020 г., которым были установлены меры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. По заключенным с субъектами малого и среднего предпринимательства до 1 апреля 2020 г. договорам аренды недвижимости, находящейся в федеральной собственности, предоставляется ряд льгот.

По указанным договорам арендаторы вправе получить отсрочку за период с 1 апреля 2020 г. по 1 октября 2020 г., а если арендаторы освобождены от уплаты арендной платы, то отсрочка предоставляется с 1 июля 2020 г. по 1 октября 2020 г. Субъектами, освобожденными от уплаты арендной платы, являются субъекты, осуществляющие деятельность в отраслях, в большей мере пострадавших в результате распространения коронавирусной инфекции.

Перечень таких отраслей определен Постановлением Правительства Российской Федерации № 434 от 3 апреля 2020 г. Среди них - деятельность пассажирского и грузового воздушного транспорта, деятельность в области демонстрации кинофильмов, деятельность санитарно-курортных организаций, деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков.

Арендная плата подлежит выплате не раньше, чем 1 января 2021 г., но не позднее 1 января 2023 г.

Оплата задолженности осуществляется по этапам, не чаще одного раза в месяц, равными арендными платежами. При этом размер платежей не должен превышать половины размера ежемесячной договорной арендной платы.

В период рассрочки не подлежат применению штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами, установленные статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также меры, установленные законом и договором за нарушение графика внесения арендной платы.

Законодателем установлен прямой запрет обуславливать предоставление отсрочки уплатой какихлибо дополнительных платежей с арендатора. После получения от арендатора запроса о предоставлении отсрочки уплаты арендных платежей в течение семи рабочих дней заключается дополнительное соглашение о предоставлении такой рассрочки. При этом, из установленного в Постановлении Правительства положения, следует обязанность арендодателя предоставить отсрочку и закрепить договоренность в дополнительном соглашении к договору.

Вышеуказанные условия предоставления отсрочки должны быть обеспечены:

- 1. Росимуществом по договорам аренды федерального имущества в составе государственной казны;
- 2. Федеральными органами исполнительной власти, а также находящимися в их ведении государственными предприятиями и учреждениями.

С целью обеспечения информационной осведомленности субъектов малого и среднего бизнеса, в наибольшей степени пострадавших из-за пандемии коронавируса, на федеральные органы исполнительной власти и находящиеся в их ведении государственные предприятия и учреждения, возложена обязанность постоянного размещения в личных кабинетах в сети "Интернет" информации обо всех мерах, которые принимаются такими органами в отношении таких субъектов.

Контроль за соблюдением установленных Правительством мер будет осуществляться путем обеспечения Росимуществом, начиная со второго квартала текущего года, ежеквартального отчета в Правительство Российской Федерации и Министерство финансов в срок не позднее 10-го числа месяца, идущего за отчетным кварталом.

Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" закрепил целый ряд законодательных преобразований, часть которых коснулась аренды недвижимого имущества. При этом правила поведения, устанавливаемые при введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации носят императивный характер, а значит подлежат обязательному исполнению гражданами и организациями.

Так, статьей 19 вышеназванного Федерального Закона установлено, что **по договорам аренды недвижимости**, которые были заключены до принятия решения о введении режима повышенной готовности, чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в тридцатидневный срок со дня обращения арендатора арендодатель обязуется заключить дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы, установленной в нынешнем году. Требования к условиям и срокам предоставления устанавливаются Правительством Российской Федерации и будут рассмотрены ниже.

Если арендатор осуществляет деятельность в отраслях экономики, которые согласно перечню Правительства отнесены к отраслям в наибольшей степени пострадавшим из-за распространения новой коронавирусной инфекции, то он вправе потребовать уменьшения арендной платы на срок до одного года по тем договорам аренды, которые были заключены им до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации. Арендная плата по таким договорам подлежит уменьшению, если об этом будет достигнуто соглашение сторон.

Если соглашения достичь не удастся, то арендатор вправе в течение четырнадцати рабочих дней отказаться в порядке ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации от договора аренды, заключенного на определенный срок. Убытки в виде упущенной выгоды, убытки при прекращении договора, связанные с досрочным расторжением договора аренды, а также иные денежные суммы, подлежащие уплате в связи с отказом от договора, не подлежат уплате. Обеспечительный платеж, уплаченный по договору аренды, не возвращается арендатору.

Предоставление отсрочки внесения арендной платы не обусловлено невозможностью использования недвижимого имущества или иными условиями. Об этом прямо отмечено в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2", утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020 года.

При этом, в указанном Обзоре Верховный Суд указал, что в случае если арендодатель докажет, что его контрагент фактически не пострадал и не пострадает в условиях распространения новой коронавирусной инфекции, и его требования являются недобросовестным поведением, то суд (с учетом обстоятельств дела, характера и последствий такого поведения вправе отказать в защите принадлежащего арендатору права на отсрочку в полном объеме или в части.

Если арендодатель - владелец государственного или муниципального недвижимого имущества, за исключением земельных участков, то вне зависимости от срока истечения договора аренды недвижимого имущества, заключенного на торгах до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, то он не вправе отказать арендатору о продлении срока аренды на срок до одного года на условиях ранее заключенного договора или иных согласованных сторонами условиях, которые не будут не ухудшать положение арендатора. При этом дополнительное соглашение заключается без проведения торгов и оценки рыночной стоимости недвижимого имущества- объекта аренды.

Что касается земельных участков государственной и муниципальной собственности, то их арендаторы имеют право до 1 марта будущего года потребовать от арендодателя заключить дополнительное соглашение об увеличении срока действия договора, вне зависимости от оснований заключения договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате.

Однако должны быть соблюдены условия: договор заключен до введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации; срок действия договора аренды на дату обращения арендатора земельного участка не истек, в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении договора аренды; на дату обращения арендатора у уполномоченного органа нет информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях использования земельного участка.

При этом срок увеличения срока действия договора аренды земельного участка определяется арендатором, однако не может превышать срок действия договора аренды земельного участка, согласованный сторонами до его увеличения, или три года, если срок действия договора составляет более чем три года.

Во исполнение вышеназванного федерального закона Правительством было принято Постановление №439 от 3 апреля 2020 г., утвердившее Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (далее- требования).

Требования подлежат применению к условиям, срокам отсрочки выплаты арендной платы за объекты недвижимости по договорам аренды, заключенным до принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта страны, арендаторами по которым выступают организации и индивидуальные предприниматели, виды деятельности которых осуществляются в отраслях, в наибольшей мере пострадавших из-за распространения новой коронавирусной инфекции. Претендовать на отсрочку внесения арендной платы могут арендаторы недвижимого имущества следующих форм собственности: государственная, муниципальная, частной собственности. Исключение составляют такие объекты недвижимости как жилые помещения.

Срок отсрочки - с даты введения режима повышенной готовности, чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, до 1 октября 2020 г. Арендные платежи, на которые предоставляется отсрочка, должны быть выплачены до 1 января 2023 г., но не раньше 1 января 2021 г. Задолженность оплачивается по этапам, не чаще раза в месяц размере половины арендной платы договору аренды. При этом, ни штрафы, ни проценты за пользование чужими денежными средствами, ни иные меры ответственности за несоблюдение порядка, сроков внесения арендной платы арендатором, установленные законом и договором, не подлежат применению.

Стороны вправе договориться о снижении размера арендной платы. В случае, если по условиям договора аренды в размер арендной платы включаются коммунальные платежи, расходы на содержание объекта недвижимости, то в размере стоимости таких платежей и расходов отсрочка не будет предоставлена. Исключение составляют случаи, когда арендодатель был освобожден от оплаты коммунальных платежей и несения таких расходов в период режима повышенной готовности, чрезвычайной ситуации на территории соответствующего субъекта.

Регулирование вопроса предоставления отсрочек также предоставлено органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления в части определения иных условий предоставления отсрочек внесения арендной платы за пользование недвижимым имуществом государственной или муниципальной собственности, но, если это не приведет к ухудшению условий, уже установленных требованиями. Ввиду диспозитивности договорных отношений по аренде недвижимости, стороны таких договоров также вправе по взаимному соглашению установить другие условия отсрочки, но только если такие условия не приведут к ухудшению ранее установленных условий.

В вышеназванном Постановлении Правительства № 439 дана рекомендация субъектам предпринимательской деятельности, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, являющимся арендодателями объектов недвижимого имущества, при предоставлении отсрочки внесения арендной платы, также предусматривать снижение размера арендной платы, учитывая то, что фактически арендатор не осуществлял никакую деятельность.

Также, таким субъектам при снижении арендной платы необходимо учитывать нерабочие дни, установленные соответствующими указами Президента Российской Федерации, определяющими меры обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с распространением новой коронавирусной инфекции. Высшим должностным лицам органов государственной власти субъектов страны, руководителям органов местной власти также дана рекомендация по поддержке юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками недвижимого имущества и предоставившими отсрочку внесения арендных платежей.

Мерами поддержки, предоставляемыми по усмотрению органов власти субъектов, местных властей, являются **меры по уплате налога на имущество** организаций и имущество физических лиц, земельного налога, арендной платы за землю по объекту недвижимого имущества на период, идентичный периоду предоставления отсрочки внесения арендной платы.