

Правительство Российской Федерации установило правила отсрочки арендной платы в условиях распространения коронавирусной инфекции

9 апреля 2020 г.

Во исполнение недавно принятого федерального закона, предусматривающего отсрочку по уплате арендной платы для арендаторов, затронутых мерами по борьбе с распространением коронавируса («Закон об отсрочке арендной платы»)¹, Правительство Российской Федерации приняло постановление («Постановление Правительства по вопросу арендной платы»)², регламентирующее право арендаторов на получение отсрочки исполнения своих обязательств по уплате арендной платы в 2020 г. в течение 30 дней после направления соответствующего запроса арендодателю. Закон об отсрочке арендной платы и Постановление Правительства по вопросу арендной платы применяются к договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до введения режима повышенной готовности / чрезвычайной ситуации в соответствующем регионе.

РЕЗЮМЕ: Постановление Правительства по вопросу арендной платы, более подробное описание которого приводится ниже: (1) предоставляет отсрочку по уплате арендной платы тем предприятиям, которые «в наибольшей степени пострадали в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции», но не дает точного определения таким предприятиям; (2) предусматривает, что отсрочка предоставляется в отношении 100% суммы арендной платы, начисленной за период действия режима повышенной готовности / чрезвычайной ситуации, и в отношении 50% арендной платы, начисленной с момента окончания действия указанного режима и до 1 октября 2020 г., с уплатой отсроченных сумм (без начисления процентов) в рассрочку в течение 2021-2022 гг.; и (3) содержит необязательные к выполнению рекомендации для арендодателей по уменьшению суммы арендной платы, если арендаторы не в состоянии использовать помещения в период действия режима повышенной готовности / чрезвычайной ситуации, и для региональных и муниципальных органов по предоставлению таким арендодателям мер поддержки в части отсрочки уплаты налогов и арендной платы за земельные участки.

¹ Федеральный закон Российской Федерации № 98-ФЗ, вступивший в силу 1 апреля 2020 г. – см. наш предыдущий меморандум, опубликованный по ссылке: <https://www.clearygottlieb.com/news-and-insights/publication-listing/russian-federal-assembly-passes-legislation-to-provide-relief-to-russian-tenants>.

² Постановление Правительства № 439 от 3 апреля 2020 г., опубликованное и вступившее в силу 6 апреля 2020 г.

Если у Вас имеются вопросы по данному меморандуму, пожалуйста, обращайтесь к Вашим контактными лицам в Клири Готтлиб или лицам, обозначенным ниже.

MOSCOW

Скотт Сенекал
+7 495 660 8520
ssenecal@cgsh.com

Юлия Соломахина
+7 495 660 8588
ysolomakhina@cgsh.com

Владислав Мирошниченко
+7 495 660 8503
vmiroshnichenko@cgsh.com

Тимофей Неклюдов
+7 495 660 8584
tnekludov@cgsh.com

Валериан Мамагенишвили
+7 495 660 8506
vmamageishvili@cgsh.com



1. В Постановлении Правительства по вопросу арендной платы указано, что претендовать на отсрочку по уплате арендной платы вправе только те юридические лица (и индивидуальные предприниматели), которые осуществляют деятельность в отраслях, наиболее пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, но при этом не уточняет, о каких именно предприятиях идет речь. Можно ожидать, что разъяснения будут опубликованы в ближайшее время.

В число таких предприятий потенциально смогут войти предприятия, осуществляющие определенные виды деятельности (согласно классификатору кодов ОКВЭД³) в отраслях экономики, перечисленных в постановлении Правительства⁴, предусматривающем отсрочку по погашению задолженности по кредитам для предприятий малого и среднего бизнеса⁵:

- рестораны и другие предприятия общественного питания
- услуги в сфере туризма и гостиницы
- предприятия, оказывающие бытовые услуги, как, например, салоны красоты, парикмахерские, прачечные и ремонтные мастерские

- предприятия, осуществляющие деятельность в области спорта и физкультурно-оздоровительную деятельность, как, например, тренажерные залы
- предприятия, занимающиеся перевозками и аэропортовой деятельностью
- предприятия, осуществляющие деятельность в области культуры и организации досуга (исключая кинотеатры)
- предприятия, занимающиеся образовательной и выставочной деятельностью.

Представляется, что вышеуказанные предприятия составят минимальный список тех, кто сможет воспользоваться отсрочкой по уплате арендной платы⁶. В любом случае можно ожидать публикации разъяснений, в том числе по поводу применимости отсрочки не только к предприятиям малого и среднего бизнеса, но и крупным предприятиям. По некоторым данным⁷, в настоящее время обсуждается вопрос расширения списка и включения в него дополнительных предприятий, в том числе непродуктовой розницы.

Право на отсрочку по уплате арендной платы применяется как к частным, так и государственным (муниципальным)

³ Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, утвержденный Приказом № 14-ст Росстандарта от 31 января 2014 г. (с учетом изменений).

⁴ Постановление Правительства № 434 от 3 апреля 2020 г.

⁵ Под предприятиями малого и среднего бизнеса понимаются юридические лица (и индивидуальные предприниматели):

- (а) которые имеют доход и количество работников, не превышающие следующие значения: (i) 800 миллионов рублей (приблизительно 10,6 миллионов долл. США) и 100 работников для предприятий малого бизнеса; и (ii) 2 миллиарда рублей (приблизительно 26,4 миллиона долл. США) и 250 работников (с учетом некоторых исключений) для предприятий среднего бизнеса;
- (б) уставный капитал которых (i) не более, чем на 49% принадлежит крупному бизнесу; (ii) не более, чем на 25% принадлежит государству и определенным

видам некоммерческих организаций (ограничение, описанное в данном пункте (b) не применяется к некоторым предприятиям, например, ведущим деятельность в высокотехнологичном секторе экономики).

Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства ведется Федеральной налоговой службой и доступен по ссылке: <https://rmsp.nalog.ru/>.

⁶ Похожий перечень предприятий, имеющих право на получение господдержки (за исключением некоторых различий в кодах деятельности для предприятий, занимающихся перевозками, и аэропортовой деятельностью) был опубликован Министерством экономического развития 27 марта 2020 г.

https://www.economy.gov.ru/material/news/ekonomika_bez_vir_usa/pravitelstvo_opredelilo_22_otrasli_kotorye_pervymi_poluchat_gospodderzhku.html.

⁷ См.: <https://pln-pskov.ru/society/374544.html>.

объектам недвижимости. При этом в Постановлении Правительства по вопросу арендной платы указано, что арендаторы жилых помещений права на отсрочку не имеют.

2. Что касается условий отсрочки по уплате арендной платы, предоставляемой арендаторам, и срока ее окончательной уплаты:

- отсрочке подлежат следующие платежи:
 - (i) 100% арендной платы за период действия в соответствующем регионе режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации; и (ii) 50% арендной платы за период с момента окончания действия соответствующего режима и до 1 октября 2020 г.;
- отсроченные платежи должны быть уплачены в период с 1 января 2021 г. и по 1 января 2023 г. (включительно) равными взносами не чаще одного раза в месяц; каждый такой платеж не должен превышать 50% от ежемесячной арендной платы (независимо от того, когда истекает договор аренды);
- на отсроченные платежи пени и проценты не начисляются;
- арендодатели не вправе обходить данные правила, требуя с арендаторов уплаты других сумм в связи с такой отсрочкой; и

- в отношении коммунальных платежей и операционных расходов (если они включены в арендную плату) отсрочка не предоставляется, однако, если в отношении обязательств арендодателя по осуществлению таких платежей в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации предоставляется отсрочка (или обязанность по их уплате снимается), то и в отношении обязательств арендатора также будет применима отсрочка (или, если это следует из договора аренды, обязанность по их уплате арендатором прекращается).

Правила отсрочки по уплате арендной платы действуют для всех соответствующих предприятий независимо от того, когда было подписано соответствующее дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку.

Арендодатель и арендатор могут согласовать более благоприятные для арендатора условия, но не вправе включать в договор условия, ставящие арендатора в менее выгодное положение. Аналогичным образом, Правительство РФ, органы власти субъектов РФ и муниципальные органы вправе издавать акты, содержащие более благоприятные условия для арендаторов государственных (или муниципальных) объектов недвижимости, но не вправе ухудшать положение арендаторов.

3. Постановление Правительства по вопросу арендной платы также содержит следующие рекомендации (не являющиеся требованиями):

➤ арендодателям снизить арендную плату, учитывая (i) фактическое неосуществление арендаторами деятельности в арендуемом помещении, а также (ii) нерабочие дни, установленные указами Президента РФ; и

➤ региональным и местным властям предоставить меры поддержки арендодателям, касающиеся уплаты налога на имущество, земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности (на период действия отсрочки по арендной плате). Органы власти г. Москвы уже одобрили ряд мер поддержки в этой связи (Постановление Правительства Москвы № 212-ПП от 24 марта 2020 г.).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в связи с вышеизложенным или Вам необходимы более подробные разъяснения в связи с Постановлением Правительства по вопросу арендной платы, пожалуйста, обращайтесь к Вашим контактными лицам в Клири Готтлиб.

КЛИРИ ГОТТЛИБ СТИН ЭНД
ГАМИЛЬТОН ЛЛК