



Как предпринимателю воспользоваться «арендными каникулами» в условиях распространения коронавирусной инфекции

(Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ (ст. 19), постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439, распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р, от 10.04.2020 № 968-р, от 28.04.2020 № 1155-р и от 16.05.2020 № 1296-р)

! ЧТО ЭТО ТАКОЕ



! ДЛЯ КОГО



- ✓ любые **организации и ИП**, осуществляющие деятельность в **отраслях, пострадавших** в результате распространения коронавирусной инфекции*, арендующие **недвижимое имущество** (кроме жилья)
- ✓ **субъекты МСП**, арендующие движимое и недвижимое **имущество** федеральной, региональной или муниципальной казны (в том числе земельные участки)
- ✓ **субъекты МСП**, осуществляющие деятельность в **отраслях, пострадавших** в результате распространения коронавирусной инфекции*, арендующие **имущество у ФГУП, федеральных учреждений**



- ✓ **субъекты МСП**, осуществляющие деятельность в **отраслях, пострадавших** в результате распространения коронавирусной инфекции*, арендующие **имущество государственной или муниципальной казны** (в том числе земельные участки) для осуществления такой деятельности



- ✓ **организации и ИП**, осуществляющие деятельность в **отраслях, пострадавших** в результате распространения коронавирусной инфекции*, арендующие **недвижимое имущество** (кроме жилья)

*Отрасли, наиболее пострадавшие в результате распространения коронавирусной инфекции:

(постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434)

Сведения об арендаторе – субъекте МСП должны быть включены в:



СМИ



Розничная торговля



Культура. Досуг и развлечения



Физкультура. Спорт



Турагентства. Туристические услуги



Гостиничный бизнес



Авиaperезовки
Аэропортовая деятельность.
Автоперезовки



Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства



Народные промыслы



Частные образовательные учреждения



Организация конференций и выставок



Бытовые услуги



Общественное питание



Здравоохранение



Торговля через автоматы



! КАК ПОЛУЧИТЬ ОТСРОЧКУ ПРИ АРЕНДЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

КЛЮЧЕВЫЕ УСЛОВИЯ

1 апреля – 1 октября 2020 г. - льготный период (период «заморозки» уплаты арендных платежей). Для арендаторов, освобожденных от уплаты арендных платежей за имущество государственной и муниципальной казны, – **с 1 июля 2020 г.**)

1 октября 2020 г. – 31 декабря 2020 г. - период возобновления арендных платежей в обычном режиме

1 января 2021 г. - 31 декабря 2022 г. - период **полной выплаты задолженности** за льготный период **по арендной плате**

1/2 месячного размера арендной платы – максимальный ежемесячный платеж по задолженности за льготный период

Запрет - на применение штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами или иных мер ответственности за неуплату арендных платежей и **на установление доп. платежей** – в течение льготного периода

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ



* Максимальный срок для рассмотрения заявления и заключения дополнительного соглашения – **7 дней** для имущества государственной и муниципальной казны и имущества ФГУП и ФГУ

ВАЖНО!

! Для регламентации **отсрочки** по уплате арендных платежей по договорам аренды **регионального и муниципального имущества** необходимо **решение органов государственной власти и органов местного самоуправления**

! Для предоставления **отсрочки** по уплате арендных платежей по договорам аренды **федерального имущества, закрепленного за ФГУП и ФГУ, согласование** со стороны **ФОИВ**, в ведении которых они находятся, **не требуется**



! КАК ПОЛУЧИТЬ ОТСРОЧКУ ПРИ АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

КЛЮЧЕВЫЕ УСЛОВИЯ

Дата введения в регионе режима ПГ или ЧС* – 1 октября 2020 г. - льготный период (период «заморозки» уплаты арендных платежей) по договорам аренды, заключенным до этой даты

100% - размер арендной платы, который не уплачивается до даты отмены в регионе режима ПГ или ЧС

50% - размер арендной платы, который не уплачивается в период с даты отмены в регионе режима ПГ или ЧС до 1 октября 2020 г.

1 октября 2020 г. – 31 декабря 2020 г. - период возобновления арендных платежей в обычном режиме

1 января 2021 г. - 31 декабря 2022 г. - период полной выплаты задолженности за льготный период по арендной плате

1/2 месячного размера арендной платы – максимальный ежемесячный платеж по задолженности за льготный период

Запрет - на применение штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами или иных мер ответственности за неуплату арендных платежей и на установление доп. платежей – в течение льготного периода

** Режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, введенный в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»*

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ

1. Направить
заявление
арендодателю

2. Дождаться
рассмотрения
заявления**

3. Заключить дополнительное
соглашение к договору аренды
об условиях отсрочки

** Максимальный срок для рассмотрения заявления и заключения дополнительного соглашения – 30 дней

ВАЖНО!

! Стороны договора аренды вправе самостоятельно установить условия отсрочки, если они не ухудшают для арендатора условия, установленные актами Правительства РФ



! ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ КАЗНЫ

КЛЮЧЕВЫЕ УСЛОВИЯ

- ✓ ведение деятельности в отраслях, наиболее пострадавших в результате распространения коронавирусной инфекции
- ✓ арендатор определяется по основному или дополнительным видам экономической деятельности, информация о которых содержится в ЕГРЮЛ/ЕГРИП по состоянию на 1 апреля 2020 г.

СРОК ОСВОБОЖДЕНИЯ

Период
с 1 апреля по 1 июля 2020 г.

! Освобождение не влечет формирования задолженности по арендной плате

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ



* Максимальный срок для рассмотрения заявления и заключения дополнительного соглашения – 7 дней

ВАЖНО!

! Для регламентации освобождения по уплате арендных платежей по договорам аренды регионального и муниципального имущества необходимо решение органов государственной власти и органов местного самоуправления



! КАК УМЕНЬШИТЬ АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ

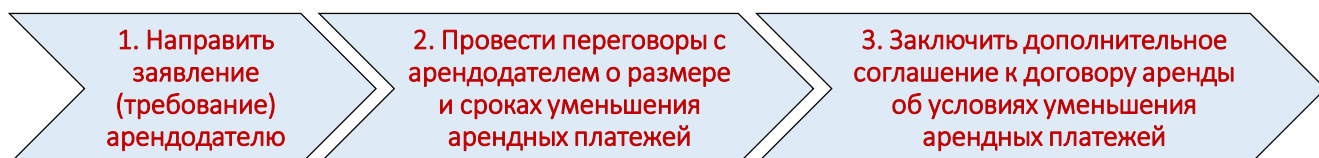
ОСНОВАНИЯ

- **невозможность использования** арендатором имущества, связанная с введением режима ПГ или ЧС
- **фактическое приостановление** арендатором деятельности в связи с реализацией мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения

СРОК (варианты):

- ✓ на **период** действия в 2020 г. **режима ПГ или ЧС**
- ✓ на **льготный период**, установленный при предоставлении **отсрочки уплаты арендных платежей**

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ



РИСКИ

- ! Арендодатель вправе отказаться от пересмотра условий договора аренды в части размера арендной платы
- ! Требование об изменении договора аренды в части снижения арендной платы, возможно, придется заявлять в судебном порядке на основании ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ, ст. 451 ГК РФ