

актуально на 15 апреля 2020 года

Уважаемые Клиенты!

Аренда в той или иной форме актуальна для большинства типов бизнеса, а также для личных нужд граждан. Сейчас, когда многие сферы деятельности находятся в простое, помещения не используются по назначению, люди теряют доход и работу, у арендаторов возникает вопрос – **можно ли не платить за аренду / снизить платежи**, а у арендодателей - **можно ли рассчитывать на получение аренды в полном объеме**.

К настоящему моменту уже сложилось общее понимание мер регулирования в этой сфере, в связи с чем **можно делать первоначальные выводы**. Сразу оговоримся – региональные акты по этой теме еще в процессе создания, в связи с чем возможны изменения. Что касается судебной практики, ситуации, аналогичной текущей, еще не было, в связи с чем предугадать, чью сторону займут суды по арендным спорам, сейчас невозможно.

ЧТО ДЕЛАТЬ УЖЕ СЕЙЧАС

Стороны арендных отношений могут (и обязаны) вступить в переговорный процесс уже на данном этапе. Это подтвердит добросовестность и облегчит доказывание на судебном этапе (если он случится).

Учитывая нестабильную работу судебной системы в текущий период, на ожидает завал судебных дел (и возможный коллапс судебной системы), а также лавина банкротств после завершения периода моратория. В связи с этим достижение договоренностей и их добровольное выполнение, пусть и с взаимными уступками - наиболее рекомендуемый способ урегулирования ситуации.

При этом обращаем Ваше внимание, что конкретный договор аренды может содержать специфические условия в отношении действий в ситуации форс-мажора, существенного изменения условий и т.д. Перед началом претензионной работы рекомендуем внимательно изучить условия договора, проконсультироваться с юристами.

Ниже будет дан короткий обзор изменений в законодательстве об аренде, которые УЖЕ приняты.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

- Статья 19 Федерального закона от 01.04.2020 г. №98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»
<https://rg.ru/2020/04/03/fz98-chs-dok.html>
- Постановление Правительства от 03.04.2020 N 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»
<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202004060005>
- Постановление Правительства от 03.04.2020 №434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»
<http://static.government.ru/media/files/CGHHI9UNm6PFNfn2X2rdgVW9fo757i7A.pdf>

МОСКВА:

- Постановление Правительства Москвы № 273-ПП от 30.03.2020 года
[https://www.mos.ru/upload/documents/docs/273-PP\(2\).pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/docs/273-PP(2).pdf)
- Указ Мэра Москвы № 12-УМ от 5 марта 2020 «О введении режима повышенной готовности» (с изменениями)
[https://www.mos.ru/upload/documents/docs/39-УМ\(4\).pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/docs/39-УМ(4).pdf)

Предлагаем более подробно разобрать ст. 19 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – «закон»), так как в ней установлены беспрецедентные указания, ограничивающие усмотрение сторон арендных договоров в отношении имущества, находящегося в частной собственности:

1. ОТСРОЧКА ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ:

Часть 1 ст. 19 закона устанавливает, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ, **арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году.**

Арендодатель обязан заключить такое дополнительное соглашение. **в течение 30 дней** со дня обращения арендатора

Что касается даты введения специального режима, до которой должен быть заключен соответствующий договор, четких разъяснений на эту тему пока нет, но можно предположить, что для Москвы это будет 5 марта 2020 года, когда был принят в первоначальной редакции Указ Мэра Москвы № 12-УМ от 5 марта 2020 «О введении режима повышенной готовности».

Кроме того, стоит отметить, что законодатель **обязывает заключить арендодателя дополнительное соглашение**, соответственно он не может отказаться от его заключения.

Требования к условиям и срокам отсрочки конкретизированы Правительством Российской Федерации в Постановлении №439 от 03.04.2020 г.

На каких субъектах распространяются указанные правила?

Исключительно на арендаторов НЕЖИЛОЙ недвижимости – как на организации, так и ИП, осуществляющие деятельность в отраслях экономики, в наибольшей степени пострадавших от распространения эпидемии.

То есть, если объект не попал под ограничения, введенные государственными органами, то соответствующее обязательство о предоставлении отсрочки неприменимо. Сюда относятся, например, офисы, по которым обязательства арендатора по уплате арендной платы действуют в соответствии с условиями, предусмотренными договором аренды.

Список соответствующих отраслей содержится в Постановлении Правительства от 03.04.2020 №434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»: <http://static.government.ru/media/files/CGHHI9UNm6PFNfn2X2rdgVW9fo757i7A.pdf>.

Заметим, что эти правила будут применяться к любой аренде: публичной и частной недвижимости, аренде зданий, помещений и иных объектов недвижимости. Однако ч.1 ст.19 закона не распространяется на нанимателей жилых помещений.

На какой срок предоставляется отсрочка?

Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020г., начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

При этом образовавшаяся задолженность за период отсрочки подлежит уплате равными платежами раз в месяц, размер которых не превышает 50 % ежемесячной арендной платы по договору аренды в срок с 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. Кроме того, в данный период необходимо будет вносить платежи по аренде за текущий период в случае продолжения действия договора аренды.

Условия предоставления отсрочки:

- предоставление отсрочки делится на условные два периода:
 - ✓ на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ – отсрочка предоставляется на весь размер арендной платы (то есть 100%) за соответствующий период;
 - ✓ на срок после прекращения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ и до 1 октября 2020г. – отсрочка будет предоставляться в отношении 50 % арендной платы за соответствующий период.
- штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в случае несоблюдения арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;
- установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;
- стороны вправе в дополнительном соглашении также предусмотреть уменьшение размера арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка.

Коммунальные платежи:

Если договор аренды предусматривал условие оплаты арендатором коммунальных платежей и расходов на содержание имущества, то отсрочка по таким платежам не предоставляется, за исключением случая, если арендодатель сам освобожден от их уплаты.

В случае отказа арендодателя от заключения соответствующего дополнительного соглашения необходимо будет обращаться в суд с требованием о понуждении к заключению соглашения в соответствии со ст.445 Гражданского кодекса РФ. К такому соглашению также будут применяться все условия, установленные в Постановлении Правительства №439 от 03.04.2020 г.

Стороны договора аренды, а также органы власти субъектов, органы местного самоуправления могут предусмотреть иные условия отсрочки, если они не приведут к ухудшению условий, описанных выше.

Что делать в такой ситуации плательщикам НДС и налога на прибыль?

Пока нет разъяснений, позволяющих предположить, что законодатель планирует предусмотреть также и соразмерную отсрочку по уплате НДС и налога на прибыль (по методу начисления) - в связи с тем, что получение доходов от аренды будет отсрочено.

На данном этапе мы можем порекомендовать следующее **решение по НДС**:

заключить дополнительное соглашение к договору аренды, в котором оформить соответствующие условия не через отсрочку по арендной плате (изменение порядка оплаты), т.к. в таком случае срок уплаты налогов наступит уже в текущем периоде, но через аналогичное изменение непосредственно размера арендной платы в зависимости от периода ее начисления.

В таком случае суммы останутся теми же, что при отсрочке, но изменится момент расчетов по НДС. Арендная плата в текущем периоде сокращается до номинальной цифры (1 рубль), а после прекращения режима повышенной готовности – составит до половины ранее уплачиваемой арендной платы. В такой ситуации формальный смысл такого допсоглашения позволит говорить о том, что налог с полных сумм аренды должен быть уплачен позднее, при их фактическом получении (в будущих периодах)¹.

Мы подготовили текст соответствующего доп. соглашения >>>>

Кроме того, обращаем ваше внимание, что, если формально трактовать положения п.1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 г. №98-ФЗ, стороны договора аренды вправе не применять условия об отсрочке, если договорятся об ином изменении размера арендных платежей. В такой

¹ Обращаем Ваше внимание, что решение адаптировано под текущие потребности участников рынка, но после принятия дополнительных разъяснений со стороны регулятора, может потерять свою актуальность и потребовать уточнения.

ситуации также рекомендуем заключить доп. соглашение об изменении размера арендной платы в зависимости от периода – с той же целью оптимизации порядка уплаты налога на прибыль и НДС.

2. ИЗМЕНЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Часть 2 ст.19 закона устанавливает, что размер арендной платы по таким договорам может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года. Также отметим, что данная норма не предусматривает обязанность арендодателя изменять размер арендной платы.

По сути, здесь ничего не изменилось – стороны и раньше были вправе сделать уступки, но обязанности такой нет. Каждый принимает решение, исходя из своей экономической целесообразности.

3. ПРАВО ТРЕБОВАТЬ УМЕНЬШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В соответствии с ч. 3 ст.19 закона арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года **в связи с невозможностью использования имущества**, связанной с принятием решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Внимание стоит обратить на формулировку «вправе потребовать», следовательно, арендатор не обязан ее предоставлять. Четких разъяснений по этому вопросу пока нет.

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Соответствующие меры устанавливаются на региональном уровне.

Постановлением Правительства Москвы № 273-ПП от 30 марта 2020 года обозначены некоторые компенсационные меры для арендаторов земельных участков (в собственности города Москвы и неразграниченной госсобственности), льготы по налогам на имущество.

Кто имеет право на такие льготы?

Арендаторы тех земельных участков:

- которые находятся в собственности г. Москвы и земельных участков, находящихся на территории г. Москвы, государственная собственность на которые не разграничена.
- на которых расположены объекты, чья работа приостановлена в связи с введением режима повышенной опасности.

На какие льготы можно рассчитывать?

- от уплаты арендных платежей по договорам аренды земельных участков освобождаются владельцы недвижимости, предоставляющие эти объекты в аренду для целей общественного питания, торговли, оказания бытовых услуг населению, досуга, культуры и спорта за период с 1 числа месяца приостановления деятельности и до месяца возобновления деятельности, но не ранее 1 июля 2020 года,

- собственникам зданий и помещений, в которых размещаются объекты торговли (в т.ч. собственникам торговых центров), которые снизят арендную плату не менее чем на 50% и не менее чем на двукратный размер суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы на землю, будет предоставлена поддержка в размере суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы на землю; но порядок предоставления поддержки еще должен быть утвержден.

Компания «Юридическое бюро»
127051, Москва, Цветной бульвар, 21
строение №6 (офис №67)
телефон/факс + 7 495 625 95 24
+ 7 495 621 66 08
+ 7 495 621 28 42
yb.administrator@yurbureau.ru
www.yurbureau.ru
facebook.com/yurbureau

