



FORTE TAX & LAW

«АНТИВИРУСНЫЙ» ЗАКОН: ВОЗМОЖНОСТИ КОРРЕКТИРОВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ЧАСТНОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 апреля 2020 года был официально опубликован и введен в действие «антивирусный» Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее — Закон N 98-ФЗ).

Статья 19 Закона N 98-ФЗ предусматривает три возможности корректировки уплаты арендной платы:

- 1) отсрочку уплаты арендной платы;
- 2) возможность неоднократного изменения размера арендной платы в течение 2020 года;
- 3) право арендатора потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года.

Отсрочка уплаты арендной платы

Часть первая статьи 19 Закона № 98-ФЗ предоставляет арендатору возможность получить отсрочку уплаты арендной платы в случае принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации:

- арендатор имеет право обратиться к арендодателю с предложением заключить дополнительное соглашение об отсрочке уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году;
- арендодатель обязан в течение 30 дней со дня обращения заключить указанное дополнительное соглашение.

Условия и сроки предоставления отсрочки установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 439.

Отсрочкой по арендным платежам имеют право воспользоваться арендаторы (организации или ИП) из наиболее пострадавших отраслей экономики. Федеральная налоговая служба рекомендует руководствоваться перечнем, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года N 434, и кодом основного вида деятельности согласно ЕГРЮЛ/ЕГРИП по состоянию на 1 марта 2020 года.

Отсрочка предоставляется в размере арендной платы, которая подлежит уплате с даты введения в субъекте Российской Федерации режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации до 1 октября 2020 г. Если режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации будет отменен в субъекте Российской Федерации до этой даты, то за оставшийся период отсрочка предоставляется в размере половины арендной платы.

В связи с отсрочкой не начисляются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами и иные меры ответственности.

Тел.: +7 (812) 670-55-85, info@fortetaxandlaw.com. Россия, 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 12АП.



FORTE TAX & LAW

Также установлены следующие требования:

- начало уплаты задолженности — не ранее 1 января 2021 года;
- периодичность уплаты — равными платежами не чаще одного раза в месяц;
- размер одного платежа — не более половины месячной платы по договору аренды.

Что делать, если арендодатель проигнорирует требование арендатора и откажет в отсрочке? В этом случае арендатор может обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор на основании пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Возможность неоднократного изменения размера арендной платы

В соответствии с частью второй статьи 19 Закона № 98-ФЗ, размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

Вероятно, эта норма призвана преодолеть ограничения пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые иногда трактуются как запрет изменения арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и по соглашению сторон.

Уменьшение арендной платы

Часть третья статьи 19 Закона № 98-ФЗ предоставляет арендатору право потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Необходимо подчеркнуть, что данная норма предусматривает лишь право арендатора потребовать уменьшения арендной платы, но не обязанность арендодателя согласиться с этим.

Неоднозначным является также ответ на вопрос, в каких обстоятельствах присутствует «невозможность использования имущества». Распространяется ли это только на предприятия, деятельность которых приостановлена полностью? Или это также касается частичной невозможности использования имущества (например, ресторан закрыт для посетителей, но его кухня работает на доставку и «на вынос»)? Вероятно, ответы на эти вопросы даст судебная практика.

Мы будем рады проконсультировать Вас о возможностях корректировки уплаты арендной платы более детально.

Тел.: +7 (812) 670-55-85, info@fortetaxandlaw.com. Россия, 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 12АП.



FORTE TAX & LAW

У Вас остались вопросы или Вы хотели что-либо обсудить? Обязательно напишите [Михаилу Бородину](#) или [Юлии Талагаевой](#).

С уважением,

[Команда Forte Tax & Law](#)