

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Иркутская область
АДМИНИСТРАЦИЯ
Усть-Кутского муниципального образования

666793, г. Усть-Кут,
ул. Халтурина, 52

руководителям предприятий,
индивидуальным предпринимателям

тел. 5-74-97
факс. 5-76-04
e-mail: Ukmo@irmail.ru

«13» 04 2020 г. № 1-0-1529
на № _____

«Об арендных платежах»

Уважаемые представители бизнес-сообщества!

С 1 апреля 2020 года вступил в силу Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». Пунктом 1 статьи 19 указанного закона определена **обязанность арендодателя** государственных, муниципальных, частных объектов недвижимости **заключить в 30-дневный срок со дня обращения арендатора** соответствующего объекта **дополнительное соглашение** к договору аренды недвижимого имущества, подписанному до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации о введении режима повышенной готовности, **по предоставлении отсрочки уплаты арендной платы**. Требования к условиям и срокам предоставления отсрочки определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439.

Поскольку на территории Иркутской области режим функционирования повышенной готовности в связи с угрозой возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции, введен 18 марта 2020 года Указом Губернатора Иркутской области № 59-уг, **предлагаем:**

- **арендаторам** объектов недвижимости, **попавших в категорию пострадавших отраслей**, (перечень утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434) обратиться с соответствующими заявлениями о предоставлении отсрочки к арендодателям;

- **арендодателям коммерческой недвижимости, принявшим ограничительные меры в виде запрета доступа в арендуемые помещения для арендаторов, не попавших в категорию пострадавших отраслей**, рассмотреть вопрос по предоставлению отсрочки по уплате арендных платежей.

Кроме того, положениями пунктов 2 и 3 статьи 19 вышеназванного федерального закона также определена возможность изменения размера арендной платы в любое время, в том числе по обращению арендатора недвижимого имущества. В связи с этим **предлагаем арендодателям коммерческой недвижимости** рассмотреть возможность снижения арендной платы до размера обязательных платежей по содержанию данного объекта недвижимости (коммунальных платежей).

Приложение: выдержка из Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ, Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439, № 434.

С уважением,

Мэр Усть-Кутского
муниципального образования



Т.А. Климина

Даникёрова Ф.И.
8 (395-65) 5-79-12, 8-950-088-83-32

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ВОПРОСАМ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И ЛИКВИДАЦИИ
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Принят
Государственной Думой
31 марта 2020 года

Одобен
Советом Федерации
31 марта 2020 года

Статья 19

1. Установить, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) 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.

3. Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 3 апреля 2020 г. N 439

ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К УСЛОВИЯМ И СРОКАМ ОТСРОЧКИ УПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с Федеральным законом "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" и с учетом положений пункта 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества.

2. Рекомендовать:

юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям - арендодателям объектов недвижимости при предоставлении отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества в соответствии с требованиями, утвержденными настоящим постановлением, предусмотреть уменьшение размера арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором недвижимого имущества деятельности, а также с учетом нерабочих дней, установленных указами Президента Российской Федерации о мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с новой коронавирусной инфекцией;

руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям-собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества, указанным в пункте 1 требований, утвержденных настоящим постановлением, меры поддержки, касающиеся уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога, арендной платы за землю по данному объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка.

3. Настоящее постановление вступает в силу с даты его официального опубликования.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.МИШУСТИН

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. N 439

ТРЕБОВАНИЯ К УСЛОВИЯМ И СРОКАМ ОТСРОЧКИ УПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Настоящие требования применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества, которые заключены до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" решения о введении режима

повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации и арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (далее соответственно - договор аренды, отсрочка).

2. Отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

3. Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.;

в) штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

г) установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;

д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

е) если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

4. Условия отсрочки, предусмотренные пунктом 3 настоящих требований, применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения.

5. Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

6. Стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 3 апреля 2020 г. N 434

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ
ОТРАСЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ, В НАИБОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ
ПОСТРАДАВШИХ В УСЛОВИЯХ УХУДШЕНИЯ СИТУАЦИИ В РЕЗУЛЬТАТЕ
РАСПРОСТРАНЕНИЯ НОВОЙ КОРОНАВИРУСНОЙ ИНФЕКЦИИ

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемый перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

2. Установить, что перечень, утвержденный настоящим постановлением, используется в целях применения части 1 статьи 7 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа" в отношении заемщиков, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, заключивших до дня вступления в силу указанного Федерального закона с кредитором - кредитной организацией или некредитной финансовой организацией, которая осуществляет деятельность по предоставлению кредитов (займов), кредитный договор (договор займа), в том числе кредитный договор (договор займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, которые вправе в любой момент в течение времени действия такого договора, но не позднее 30 сентября 2020 г., обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств на срок, определенный заемщиком.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня вступления в силу Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа".

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.МИШУСТИН

Утвержден
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. N 434

ПЕРЕЧЕНЬ
ОТРАСЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ, В НАИБОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ
ПОСТРАДАВШИХ В УСЛОВИЯХ УХУДШЕНИЯ СИТУАЦИИ В РЕЗУЛЬТАТЕ
РАСПРОСТРАНЕНИЯ НОВОЙ КОРОНАВИРУСНОЙ ИНФЕКЦИИ

Сфера деятельности, наименование вида экономической деятельности	Код ОКВЭД 2
1. Авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	49.3

Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	49.4
Деятельность пассажирского воздушного транспорта	51.1
Деятельность грузового воздушного транспорта	51.21
Деятельность автовокзалов и автостанций	52.21.21
Деятельность вспомогательная, связанная с воздушным транспортом	52.23.1
2. Культура, организация досуга и развлечений	
Деятельность творческая, деятельность в области искусства и организации развлечений	90
3. Физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт	
Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	93
Деятельность физкультурно-оздоровительная	96.04
Деятельность санаторно-курортных организаций	86.90.4
4. Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	
Деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	79
5. Гостиничный бизнес	
Деятельность по предоставлению мест для временного проживания	55
6. Общественное питание	
Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	56
7. Деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений	
Образование дополнительное детей и взрослых	85.41
Предоставление услуг по дневному уходу за детьми	88.91
8. Деятельность по организации конференций и выставок	
Деятельность по организации конференций и выставок	82.3
9. Деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты)	
Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения	95
Стирка и химическая чистка текстильных и меховых изделий	96.01
Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	96.02
