

# Информационное письмо

## Условия предоставления отсрочки по оплате арендной платы

10 апреля 2020 г.

### Уважаемые дамы и господа!

Информируем вас об официальном опубликовании Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» («**Постановление**»). Постановление принято на основании п. 1 ст. 19 федерального закона от 1 апреля 2020 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» («**Закон**») и регулирует условия и сроки предоставления отсрочки по оплате арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества.

#### 1 Лица, имеющие право на отсрочку

Напомним, что в соответствии с п. 1 ст. 19 Закона правом на отсрочку могут воспользоваться только арендаторы по договорам аренды, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ.<sup>1</sup> Правительство дополнительно ограничило перечень лиц, которые могут воспользоваться отсрочкой.

Во-первых, отсрочка не предоставляется арендаторам жилых помещений.

Во-вторых, право на отсрочку предоставляется только по договорам, арендаторами по которым являются организации и ИП, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации

в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Список таких отраслей применительно к предоставлению права на отсрочку пока не утвержден, что создает трудности с применением Постановления на практике. Решением возникшей проблемы может быть применение по аналогии списка отраслей, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 434, который был утвержден для целей предоставления кредитных каникул. Следует учитывать, что данный перечень достаточно короткий и не содержит, например, непродовольственный ритейл. Также важно иметь в виду, что критерием отнесения к пострадавшей отрасли является код ОКВЭД организации или ИП, указанный в качестве основного вида деятельности в ЕГРЮЛ или ЕГРИП.

При этом мы не исключаем того, что отдельные арендодатели займут позицию, что данный список не применим к вопросам отсрочки арендных платежей и, соответственно, до момента определения специального списка для целей Постановления отсрочка не может быть предоставлена в принципе.

#### 2 Срок отсрочки

Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 года начиная с даты введения режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ.

При этом важно учитывать, что отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ в размере арендной платы за

<sup>1</sup> Для Москвы это 5 марта 2020 года (Указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности»).

соответствующий период *и только в объеме 50 процентов арендной платы* за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 года.

### 3 Условия отсрочки

Постановление определяет ряд условий предоставления отсрочек.

Во-первых, накопленная за период отсрочки задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 года и не позднее 1 января 2023 года поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды.

Постановление запрещает установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате в связи с предоставлением отсрочки.

Важно учитывать, что если договором 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 ЧС на территории субъекта РФ

арендодатель *освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов*.

При этом Постановление допускает снижение арендной платы наряду с предоставлением отсрочки по ее оплате. Кроме того, стороны могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Постановлением.

### 4 Рекомендации

Важно помнить, что в соответствии с п. 1 ст. 19 Закона отсрочка не является автоматической, поэтому необходимо, чтобы стороны подписали соответствующее дополнительное соглашение.

С учетом формулировок Постановления мы полагаем, что наибольшие шансы на успешную реализацию права на отсрочку в настоящее время имеют арендаторы, основной вид деятельности которых по ЕГРЮЛ или ЕГРИП соответствует кодам, приведенным в перечне, установленном Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 434.

Вместе с тем, мы рекомендуем всем арендаторам занимать активную позицию и направить дополнительные соглашения об отсрочке и обоснованном уменьшении арендной платы, например, до размера операционных расходов и коммунальных платежей (при наличии оснований, предусмотренных п. 3 ст. 19 Закона).

Надеемся, что предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте ему [ссылку](#) на электронную форму подписки. Если вы хотите больше узнать о нашей [Практике Недвижимости](#), пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

*Примечание: Обращаем ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Авторы данного письма не несут ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,  
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей  
Жарский**

Партнер

Недвижимость,  
Энергетика, природные  
ресурсы и инфраструктура,

E: andrey.zharskiy@alrud.com