

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишневский урамы,
26-нчы йорт, Казан шәһәре, 420043

Телефон: (843) 221-40-83, факс: (843) 236-27-71. E-mail: mzio@tatar.ru, сайт: <http://mzio.tatarstan.ru>

№ _____
На № _____ от _____

Главам муниципальных
образований
Республики Татарстан

Об изменениях федерального
законодательства

8 июня 2020 года принят Федеральный закон № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» (далее – Федеральный закон).

Федеральным законом предусматривается ряд мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики, в частности вносятся изменения в Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», а именно в статью 19.

Федеральным законом предоставлено право арендатору – **субъекту малого и среднего предпринимательства**, осуществляющему деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции», потребовать **уменьшения арендной платы на срок до одного года** по договору аренды, заключенному до принятия органом государственной власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых в целях осуществления этим арендатором указанной деятельности.

При недостижении соглашения об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение 14 рабочих дней с момента официального обращения арендатор:

- вправе по истечении указанного срока и не позднее 01.10.2020 г. отказаться от договора аренды в одностороннем порядке;
- в случае одностороннего отказа арендатор не обязан оплачивать арендодателю убытки в виде упущенной выгоды, убытки при прекращении договора, связанные исключительно с досрочным расторжением договора, а также денежные средства, которые он обязан выплатить в случае одностороннего отказа от договора (если такая обязанность прописана в договоре аренды);
- обеспечительный платеж остается у арендодателя;
- с арендатора могут быть взысканы иные убытки, предусмотренные ГК РФ.

В 2020 году арендаторы государственной или муниципальной недвижимости (кроме земельных участков) вправе обратиться к арендодателю с предложением заключить дополнительное соглашение о продлении срока аренды недвижимости до одного года на тех же условиях или иных согласованных сторонами условиях, не ухудшающих положение арендатора.

При этом заключение дополнительного соглашения осуществляется:

- независимо от срока истечения договора аренды;
- без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды;
- если арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности до введения на территории региона режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. В этом случае арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении дополнительного соглашения. Заключить дополнительное соглашение о продлении срока аренды возможно до конца 2020 года.

Федеральный закон предоставляет арендаторам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, право на пролонгацию срока аренды.

До 1 марта 2021 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия договора, независимо от оснований заключения такого договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

- договор аренды земельного участка заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации;
- на дату обращения срок действия договора аренды земельного участка не истек;

- на дату обращения арендодатель не заявлял в суд требование о расторжении договора аренды;
- на дату обращения у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных и неустранённых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

При соблюдении указанных условий арендодатель обязан в течение пяти рабочих дней с даты обращения арендатора заключить дополнительное соглашение, предусматривающее продление срока действия договора аренды, независимо от оснований заключения такого договора (без проведения торгов), даже при наличии задолженности по арендной плате.

При этом:

- срок продления договора определяется самим арендатором;
- срок продления договора не должен превышать срока действия договора, установленного до его увеличения;
- если договор заключен на срок более трех лет, то продление его возможно на срок не более чем три года.

Внесены изменения и в статью 5 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанная статья дополнена частью 5.1, предусматривающей, что в случае **приобретения субъектом малого или среднего предпринимательства арендуемого имущества в рассрочку** продавец обязан в течение тридцати дней со дня обращения субъекта малого или среднего предпринимательства заключить дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества, заключенному до принятия в 2020 году органом государственной власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Дополнительное соглашение должно предусматривать отсрочку уплаты платежей, предусмотренных в 2020 году, на срок от шести до двенадцати месяцев. Проценты на сумму отсроченных платежей в период предоставления отсрочки не начисляются. Штрафы, неустойки или иные меры ответственности в связи с несоблюдением субъектом малого или среднего предпринимательства установленных договором порядка и сроков внесения платы в период предоставления отсрочки не применяются. Установление дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки не допускается.

Также обращаем внимание на изменения, которые внесены в распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 марта 2020 г. № 670-р распоряжением от 16 мая 2020 г. № 1296-р. Указанным распоряжением предусмотрено:

1) расширение круга лиц, которым может быть предоставлена отсрочка (освобождение) уплаты арендных платежей по договорам аренды казны, наряду с субъектами малого и среднего предпринимательства, социально ориентированными некоммерческими организациями – исполнителями общественно полезных услуг, включенными в реестр некоммерческих

организаций – исполнителей общественно полезных услуг (далее - МСП и НКО);

2) установление нового срока начала уплаты задолженности (начало – не ранее 1 января 2021 года, окончание – не позднее 1 января 2023 года);

3) установление права МСП и НКО на освобождение от уплаты арендных платежей с 1 апреля по 1 июля 2020 года и отсрочку уплаты арендных платежей с 1 июля по 1 октября 2020 года, осуществляющих деятельность в одной или нескольких отраслях по перечню отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции».

При этом предусматривается, что арендатор определяется по основному или дополнительному видам экономической деятельности, содержащимся в ЕГРЮЛ или ЕГРИП по состоянию на 1 апреля 2020 г.

Сообщаем, что 23.06.2020 Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан направлен запрос о разъяснении необходимости при предоставлении отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды государственного имущества определять сферу деятельности арендатора по коду вида деятельности, содержащемуся в ЕГРЮЛ либо в ЕГРИП, на конкретную дату, если требование в Постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» не установлено.

В связи с вышеизложенным предлагаем до получения официального ответа из Минэкономразвития Российской Федерации руководствоваться требованием пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики», установившим, что осуществление организациями и индивидуальными предпринимателями деятельности в соответствующей сфере деятельности определяется по коду вида деятельности, информация о котором содержится в ЕГРЮЛ либо в ЕГРИП по состоянию на 1 марта 2020 года, разработку и принятие муниципальных нормативных правовых актов осуществлять в соответствии с актами федерального законодательства.

Поступившая информация будет направлена дополнительно.

Министр

Ф.А.Аглиуллин