**Как предоставляются арендные каникулы из-за пандемии коронавируса субъектам малого и среднего бизнеса, арендующим государственное и муниципальное имущество**

Условия и порядок получения арендных каникул - освобождения или отсрочки уплаты арендных платежей - во многом общие. Надо подать арендодателю заявление и приложить документы о праве на льготу. Часто это можно сделать через Интернет. Затем арендодатель заключит с арендатором дополнительное соглашение к договору.

Вид льготы обычно зависит от того, какое имущество арендуется и какая деятельность ведется. Освобождение на федеральном уровне дают лишь определенным категориям пострадавших арендаторов федерального имущества из госказны: кафе, гостиницам, салонам красоты, химчисткам и др. Для ряда арендаторов других есть отсрочка.

Но на освобождение от арендной платы может рассчитывать и арендатор имущества субъекта РФ или муниципального образования, если соответствующий акт принят их властями.

**На какую льготу при аренде федерального имущества вы имеете право**

Это зависит от того, какое федеральное имущество вы арендуете, и в ряде случаев - от некоторых условий:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид арендуемого федерального имущества и условия, которые нужно соблюсти для получения льготы** | **Вид льготы и ее условия** |
| * имущество, которое составляет госказну РФ;
* арендатор ведет деятельность в наиболее пострадавших от распространения коронавируса отраслях - турагентства, гостиницы, парикмахерские и др.;
* вы брали имущество в аренду под эту деятельность, о чем указано в договоре, и сможете доказать именно такое использование документами
 | Освобождение от арендной платы за апрель - июнь 2020 г. |
| * имущество, которое составляет госказну РФ.

Можно использовать вариант с отсрочкой, если у арендатора нет права на освобождение от арендной платы по пп. "б" п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р | Отсрочка арендной платы за апрель - июнь 2020 г..Допустимый срок отсрочки - не позднее 31.12.2021, конкретный срок в этих пределах предлагает арендатор. |
| * имущество из специального перечня;
* договор аренды заключен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 N 645
 | Отсрочка арендной платы за 2020 г.Порядок уплаты - равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 г. Арендатор может предложить арендодателю свой вариант и согласовать его с ним, но скорее всего соглашения будут типовые, на предложенных Правительством РФ условиях |
| * недвижимое имущество, за исключением жилых помещений;
* договор аренды нежилой недвижимости был заключен до того, как в 2020 г. региональный орган принял решение о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации;
* арендатор ведет деятельность в наиболее пострадавших от распространения коронавируса отраслях - турагентства, гостиницы, парикмахерские и др.
 | Отсрочка арендной платы на условиях, которые указаны в п. 3 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 (п. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ, п. п. 1, 2 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 439) |

***ВАЖНО!!! Вид наиболее пострадавшей от распространения коронавируса деятельности определяется по коду ОКВЭД 2, который по состоянию на 1 марта 2020 г. указан у арендатора в ЕГРЮЛ как вид основной деятельности (п. 2 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 N 409). Поэтому, чтобы быть уверенными, что можно рассчитывать на льготу, сначала нужно проверить, какой код указан в разделе "Сведения об основном виде деятельности" в вашей выписке из ЕГРЮЛ.***

**Как получить льготы, если вы арендуете федеральное имущество из госказны**

Необходимо совершить следующие шаги:

1) нужно составить заявление в ТУ (МТУ) Росимущества, которое является арендодателем. Шаблоны заявлений на отсрочку и освобождение от арендной платы можно найти на странице сайте Росимущества;

2) заполнить электронную форму на сайте Росимущества и приложите к ней единым файлом:

• заявление;

• документы о правах на льготу: копию договора, выписку из ЕГРЮЛ, выписку из реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (СМП). Если арендатор просит освободить его от платежей, нужно приложить и те документы, которые подтвердят, что это имущество он используете для нужного вида деятельности. Например, справки за подписью руководителя, копии сертификатов соответствия, листов из книги отзывов и предложений, приказов руководителя и др. Полагаем, что, если нет документов, можно приложить фото фасада с вывеской ("Салон красоты" и т.п.), заверенные руководителем скриншоты интерьеров с сайта кафе и т.д.;

3) заключить дополнительное соглашение к договору аренды. ТУ Росимущества обязано заключить его с арендатором в течение семи рабочих дней с момента обращения.

Стоит учесть, что если договор аренды подлежал регистрации, нужно зарегистрировать и дополнительное соглашение к нему.

**Как получить льготы, если арендуется федеральное имущество из специального перечня**

Если организация или ИП арендует имущество из перечня в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 N 645, то для получения льгот:

1) нужно составить заявление арендодателю с просьбой об отсрочке в уплате арендных платежей. Если установленной формы нет, можно написать его по аналогии с заявлением о льготе по аренде федерального имущества из госказны РФ. Но просьбу к арендодателю лучше сформулировать иначе: попросить отсрочку арендной платы за 2020 г. и перенос платежей на 2021 г. Порядок их внесения можно предложить такой же, как в норме - заплатить за 2020 г. равными частями в сроки уплаты за 2021 г. или предложить свои условия. В заявлении рекомендуется сослаться на п. 2 Распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р;

2) направить заявление арендодателю в предусмотренном договором аренды порядке. Приложите все документы, которые подтвердят право арендатора на льготу: копию договора аренды, выписки из ЕГРЮЛ, выписки из реестра СМП и т.д.;

3) заключить дополнительное соглашение об отсрочке к договору аренды. Арендодатель должен заключить его с арендатором в течение трех рабочих дней с момента его обращения.

***ВАЖНО!! Если договор аренды подлежал регистрации, нужно зарегистрировать и дополнительное соглашение к нему.***

**Как получить льготы, если арендуется федеральное имущество в остальных случаях**

Для этого необходимо совершить следующие шаги:

1) составить заявление арендодателю с просьбой о предоставлении отсрочки. Установленных форм нет, рекомендуется включить в него:

• данные (полное наименование, ОГРН, ИНН, адрес, контактный телефон);

• реквизиты договора аренды;

• вид льготы (отсрочка от платежей) и условия, на которые арендатор претендует. Можно просто указать, что арендатор просит отсрочку на условиях, предписанных Требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 439;

• название и реквизиты нормативного акта, который дает право на эту льготу и содержит требования и условия для нее. В данном случае это будет п. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 439;

• условия, которым соответствует арендатор и его ситуация и которые необходимы для права на льготу (в частности отрасль, которая относится к одной из наиболее пострадавших от коронавируса). Нужно указать также, что подтверждает ваше соответствие этим критериям. Например, для подтверждения работы в конкретной отрасли будет достаточно указания на сведения в выписке из ЕГРЮЛ с нужным кодом ОКВЭД 2.

2) направить заявление арендодателю в предусмотренном договором аренды порядке. Рекомендуется приложить документы, которые подтвердят право арендатора на льготу: копию договора аренды, выписки из ЕГРЮЛ;

3) заключить дополнительное соглашение об отсрочке к договору аренды. Арендодатель должен заключить его в течение 30 дней со дня обращения арендатора. Сама отсрочка предоставляется с даты введения в субъекте РФ режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации вне зависимости от даты заключения дополнительного соглашения.

Стоит учесть, если договор аренды подлежал регистрации, нужно зарегистрировать и дополнительное соглашение к нему.

***ВАЖНО!!! Если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отрасли, которая отнесена к наиболее пострадавшим из-за коронавируса, то он должен информировать арендатора о праве на предоставление законной отсрочки. Если он не сделал это, то считается, что отсрочка предоставлена на условиях, установленных п. 3 указанных выше Требований. Аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты платы на условиях, установленных п. 3 Требовани.***

***ВАЖНО!!! В случае, когда арендодатель откажет арендатору в отсрочке и он обратиться из-за этого в суд, необходимо учесть следующее. Если арендодатель докажет, что арендатор не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации из-за коронавируса и заведомо недобросовестно потребовал отсрочку, суд с учетом конкретных обстоятельств может отказать арендатору в защите права на получение отсрочки.***

**На какую льготу при аренде имущества субъекта РФ или муниципального имущества вы имеете право**

На федеральном уровне для ряда арендаторов предусмотрена отсрочка арендных платежей за 2020 г.

Арендатор имеет право на такую отсрочку, если:

1) у него аренда нежилой недвижимости;

2) договор аренды заключен до принятия в 2020 г. региональным органом решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации;

3) он ведет деятельность в одной из наиболее пострадавших от распространения коронавируса отраслей - турагентства, гостиницы, парикмахерские и т.п.

Обращаем внимание, что вид деятельности определяется по коду ОКВЭД 2, который по состоянию на 1 марта 2020 г. указан в ЕГРЮЛ как вид основной деятельности. Поэтому необходимо сверить код ОКВЭД 2 из перечня особо пострадавших от коронавируса отраслей с кодом, который указан в разделе "Сведения об основном виде деятельности" в вашей выписке из ЕГРЮЛ.

Минимально допустимые условия отсрочки указаны в п. 3 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 439.

***ВАЖНО!!! Обязательно нужно проверить, нет ли в вашем субъекте или муниципальном образовании (в зависимости от того, кому принадлежит арендованное имущество) особенностей в условиях льгот и порядке их получения. Возможно, вы даже вправе освободиться от части арендной платы. Дело в том, что регионы и муниципальные образования могут реализовать свои меры. Так, освобождение от платежей действует в Москве для организаций и ИП в сфере физкультуры и спорта, общественного питания и др. в отношении аренды земли и нежилого фонда.***

**Как получить льготы, если вы арендуете имущество субъекта РФ или муниципальное имущество**

Особенности действий арендатора могут зависеть от того, что установил орган власти конкретного субъекта РФ или орган местного самоуправления. Общий порядок такой:

1) составить заявление (письмо) на имя арендодателя с просьбой о предоставлении льготы.

Уточнить у арендодателя, есть ли утвержденная форма заявления или обязательные требования к заявлению. Если этого нет, рекомендуем включить в заявление:

• свои данные (полное наименование, ОГРН, ИНН, адрес, контактный телефон);

• реквизиты договора аренды;

• вид льготы (например, освобождение от арендных платежей) и условия, на которые арендатор претендует (например, освобождение от платежей за март - июнь 2020 г.);

• название и реквизиты нормативного акта, который дает право арендатору на эту льготу и содержит требования и условия для нее. Например, это могут быть п. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ и Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 либо акт органа субъекта РФ, который установил иные, более льготные условия;

• критерии, которым соответствуете арендатор или его ситуация и которые необходимы для права на льготу (например, арендатор работает в одной из наиболее пострадавших от коронавируса отраслей). Нужно указать также, что подтверждает соответствие этим критериям, например, приложить копию выписки из ЕГРЮЛ с нужным кодом ОКВЭД 2, фотографии вывески на фасаде здания, приказы по организации;

2) направить заявление арендодателю в предусмотренном договором аренды или нормативным актом порядке. Приложить все документы, которые подтвердят право на льготу: копию договора аренды, выписки из ЕГРЮЛ, выписки из реестра СМП и т.д.

Порядок направления заявления и перечень приложений могут предписывать региональные акты;

3) заключить дополнительное соглашение о льготе к договору аренды. Сроки, в которые арендодатель должен заключить дополнительное соглашение, обычно установлены тем же нормативным актом, которым предусмотрена сама льгота.

Стоит учесть, что, если договор аренды подлежал регистрации, нужно зарегистрировать и дополнительное соглашение к нему.

**Как на получение льгот по арендной плате влияет коронавирус как обстоятельство непреодолимой силы (форс-мажор)**

Сам по себе коронавирус и связанные с ним ограничения не являются обстоятельством непреодолимой силы. Нужно исходить из обстоятельств конкретной ситуации. Более того, даже если в вашем случае будет признано наличие форс-мажора, это не дает вам права на арендные каникулы. Ссылка на обстоятельства непреодолимой силы позволит не возмещать убытки и неустойку арендодателю за время вынужденной неуплаты, но не дает отсрочку или освобождение от обязанности вносить плату.

Чтобы получить отсрочку или освобождение от арендной платы, вы должны подходить под определенные требования и соблюсти условия, которые предусматривают правовые акты. Вид льготы и порядок ее получения никак не зависят от наличия или отсутствия в вашем случае форс-мажора, поэтому руководствуйтесь положениями, которые указаны выше в данном материале.