**Новые меры поддержки арендаторов недвижимости**

В целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики, Федеральным законом от 08.06.2020 № 166-ФЗ внесены изменения в отдельные законодательные акты РФ, касающиеся господдержки пострадавших отраслей экономики в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Арендаторы государственной или муниципальной недвижимости могут продлить договор, а если уже начали выкупать объект аренды — получить отсрочку платежей. Воспользоваться мерой поддержки могут субъекты малого и среднего бизнеса, которые  до введения в регионе режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (РПГЧС) заключили договоры купли-продажи арендуемого имущества по Закону № 159-ФЗ.

Мера заключается в том, что:

- по выкупным платежам, которые приходятся на 2020 год, предоставляется отсрочка от 6 до 12 месяцев;

- проценты на сумму отсроченных платежей не начисляются;

- соглашение об отсрочке заключается в течение 30 дней с момента обращения покупателя;

- какая-либо плата за заключение соглашения взиматься не может.

Продление аренды государственной или муниципальной земли. Обратиться за данной мерой поддержки может любой арендатор, если: договор заключен до введения в регионе РПГЧС; срок договора не истек; арендодатель не потребовал через суд расторгнуть договор; отсутствуют или устранены нарушения, выявленные в ходе государственного земельного надзора.

При этом, не имеет значения основания заключения договора аренды и наличия по нему задолженности.

Продлить аренду можно не более чем на 3 года. Если договор изначально заключался на срок менее 3 лет, его можно продлить максимум на тот же срок. Арендодатель обязан заключить соглашение об увеличении срока аренды в течение 5 рабочих дней с момента обращения арендатора.

Продление аренды государственной и муниципальной недвижимости (помимо земли). Обратиться за данной мерой поддержки может любой арендатор, если: договор заключен по результатам торгов и до введения в регионе РПГЧС; до введения РПГЧС арендатор надлежащим образом исполнял свои обязательства.

Заключить допсоглашение о продлении срока аренды можно до конца 2020 года. Максимальный срок продления составляет 1 год. Условия допсоглашения не могут ухудшать положения арендатора. Для заключения соглашения не требуется оценка рыночной стоимости объекта аренды.

Отказ от срочного договора аренды. Воспользоваться мерой поддержки можно, если:

- арендуемое имущество — здание, сооружение, нежилое помещение или их части. Вид собственности значения не имеет;

- арендатор относится к малому или среднему бизнесу;

- арендатор ведет деятельность в пострадавших отраслях экономики и использует арендуемое имущество для такой деятельности;

- договор является срочным и заключен до введения в регионе РПГЧС режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации (РПГЧС);

- арендатор потребовал от арендодателя снизить плату на период до одного года;

- арендодатель не стал уменьшать плату или иным образом менять договор;

- с момента обращения арендатора прошло 14 рабочих дней.

Если все условия соблюдены, то не позднее 1 октября арендатор вправе направить арендодателю уведомление об отказе от договора.

В случае отказа: арендатор не возмещает упущенную выгоду, а также убытки по ст. 393.1 ГК РФ; арендатор не платит установленную договором сумму за односторонний отказ; обеспечительный платеж остается у арендодателя.

Старший прокурор отдела по надзору за исполнением

Законодательства в сфере экономики и охраны природы М.В. Потурнак