Ответы на часто задаваемые вопросы по отсрочке уплаты арендной платы

**Ответы на часто задаваемые вопросы по отсрочке уплаты арендной платы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вопрос** | **Ответ** |
| 1. | Предприятие закрыто в соответствии с распоряжением главы региона о повышенной готовности, наступают ли обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажора) по неуплате аренды? | Нет, эти обстоятельства форс-мажором не являются. В соответствии с законом и со сложившейся судебной практикой к обстоятельствам непреодолимой силы не могут быть отнесены предпринимательские риски, в частности, ухудшение экономического состояния предприятия, финансово-экономический кризис, изменение валютного курса, девальвация национальной валюты, отсутствие денежных средств у кредитора, арендатора и т.д. |
| 2. | Как получить отсрочку по аренде имущества, находящего в федеральной собственности? | Арендатору необходимо обратиться с письменным обращением в территориальный орган Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) по месту нахождения с письменным заявлением об отсрочке уплаты арендной платы.  В соответствии с п.1. [Распоряжения Правительства РФ от 19 марта 2020 г. № 670-р](https://xn--90aifd0az.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/uploads/ckfinder/userfiles/files/%D0%A0%D0%B0%D1%81%D0%BF%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%20670-%D1%80%20%D0%BE%D1%82%2019_03_2020_%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89.pdf)«Об отсрочке арендных платежей по договорам аренды федерального имущества для субъектов малого и среднего предпринимательства» в  течение 3 рабочих дней со дня обращения субъекта малого и среднего предпринимательства заключение дополнительного соглашения, предусматривающего отсрочку арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и ее уплату равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, предложенных арендатором, по согласованию. |
| 3. | Как получить отсрочку по аренде имущества, находящего в региональной и муниципальной собственности? | Необходимо обратиться с письменным обращением к арендодателю - органу государственной власти субъекта Российской Федерации либо органу местного самоуправления с письменным заявлением об отсрочке уплаты арендной платы.  В соответствии со ст. 19 Федерального закона №98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон №98-ФЗ) арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, в связи с невозможностью использования арендованного имущества, связанного с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации (режим функционирования «повышенная готовность» на территории Томской области введен с 18.03.2020 согласно [распоряжению Администрации Томской области № 156-ра от 18.03.2020](https://tomsk.gov.ru/documents/front/view/id/55145)).  В соответствии с п.1 [Постановления Правительства Российской Федерации №439 от 03.04.2020](https://xn--90aifd0az.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/uploads/ckfinder/userfiles/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%20439%20%D0%BE%D1%82%2003%2004_%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0.pdf)«Об установлении требований к условиям отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Постановление Правительства №439) арендодателям объектов недвижимости рекомендовано предусмотреть уменьшение арендной платы недвижимого имущества с учетом фактического неосуществления деятельности арендаторами, а также с учетом, нерабочих дней, установленных указами Президента Российской Федерации. Кроме того, в соответствии с п.3 пп.б) Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденных Постановлением Правительства №439, отсрочка предоставляется в объеме 50 % за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации до 1 октября 2020 г.  В ЗАТО Северск предоставление отсрочки по уплате платежей по договорам аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности ЗАТО Северск, договорам аренды земельных участков, расположенных на территории ЗАТО Северск в 2020 году осуществляется в соответствии с [распоряжением Администрации ЗАТО Северск № 445-р от 13.04.2020](https://xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/documents/front/view/id/29063).  По вопросу о предоставлении отсрочки арендных платежей по договорам аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности ЗАТО Северск, можно обратиться в Управление имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск по тел. (3823)[77-38-29](tel:%2838-23%29%2077-38-29), e-mail: [uio@uio.seversknet.ru](mailto:uio@uio.seversknet.ru), сайт: [https://имущество.зато-северск.рф](https://xn--b1afiqmqhf8c.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/) |
| 4. | Как получить отсрочку по аренде имущества, находящего в собственности у юридического лица или индивидуального предпринимателя? | Необходимо обратиться с письменным обращением к арендодателю – юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю с письменным заявлением об отсрочке уплаты арендной платы.  В соответствии со ст. 19 Закона №98-ФЗ  арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, в связи с невозможностью использования арендованного имущества, связанного с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.  В соответствии с п.1 [Постановления Правительства №439](https://xn--90aifd0az.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/uploads/ckfinder/userfiles/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%20439%20%D0%BE%D1%82%2003%2004_%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0.pdf)арендодателям объектов недвижимости рекомендовано предусмотреть уменьшение арендной платы недвижимого имущества с учетом фактического неосуществления деятельности арендаторами, а также с учетом, нерабочих дней, установленных указами Президента Российской Федерации. Кроме того, в соответствии с п.3 пп.б) Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденных Постановлением Правительства №439, отсрочка предоставляется в объеме 50 % за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации до 1 октября 2020 г. |
| 5. | На какие меры поддержки может рассчитывать добросовестный арендодатель (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) предоставивший отсрочку по уплате, (существенное снижение) арендных платеж для своих арендаторов | В соответствии  с п.2[Постановления Правительства №439](https://xn--90aifd0az.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/uploads/ckfinder/userfiles/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%20439%20%D0%BE%D1%82%2003%2004_%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0.pdf)требование к 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, рекомендовано предоставить 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.  Ряд регионов уже урегулировал этот вопрос  на законодательном уровне. Так, в соответствии с п.5. Постановления Правительства Москвы от 31 марта 2020 г. № 273-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 24 марта 2020 г. N 212-ПП» в качестве меры экономической поддержки организациям - собственникам зданий и помещений при условии снижения арендных ставок  не менее чем в два раза для организаций, деятельность которых была приостановлена в рамках режима повышенной готовности, собственникам - арендодателям выплатят средства в объеме уплаченной суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за землю за соответствующий период.  Поэтому для получения отсрочки, рассрочки (снижения размера) уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога, арендной платы за землю необходимо обратиться с письменным обращением к руководителю органа государственной власти субъектов Российской Федерации, органа местного самоуправления по месту регистрации объекта недвижимости, предоставляемого в аренду.  Важно отметить, что срок уплаты налога на имущество за 2020 года у организаций возникает в 2021 году. |
| 6. | Арендодатель отказывается предоставлять отсрочку по арендным платежам ссылаясь на то, что вид деятельности арендатора не относиться к наиболее пострадавшим отраслям | В соответствии с п. 2 [Постановления Правительства Российской Федерации №434 от 03.04.2020](https://xn--90aifd0az.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/uploads/ckfinder/userfiles/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%20434%20%D0%BE%D1%82%2003_04_2020_%D0%9E%D0%9A%D0%92%D0%AD%D0%94%D1%8B.pdf) «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» перечень наиболее пострадавших отраслей используется для закона «О Центральном банке» и не относится к арендным отношениям.  Таким образом, в соответствии со ст. 19 Закона №98-ФЗ арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, в связи с невозможностью использования арендованного имущества, связанного с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации. |
| 7. | Что делать в случае отказа арендодателя от изменения условий договора или расторжения на справедливых условиях? | В случае отказа арендодателя от изменения условий договора или расторжения на справедливых условиях, обратиться в суд с исковым заявлением (арбитражные суды принимают исковые заявления в удаленном режиме). |

**Ответы на часто задаваемые вопросы по финансовой поддержке бизнеса**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вопрос** | **Ответ** |
| 1. | Можно ли малому и среднему бизнесу в ситуации распространения коронавирусной инфекции рассчитывать на какие-то государственные меры финансовой поддержки? | Программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса, стимулирование кредитования субъектов МСП:   * Любая отрасль * Любая цель * Ставка – 8,5% годовых * Срок кредита – до 3-х лет * Для получения такого кредита необходимо обратиться в один из уполномоченных банков программы, перечень которых можно найти на сайте АО «Корпорация МСП»   Обращаем особое внимание, в случае обращения по нескольким программам кредитования, уточняйте в своем банке, насколько совместим доступ к нескольким продуктам одновременно. |
| 2. | Какие есть региональные и муниципальные финансовые меры поддержки? | На региональном уровне предоставляются льготные микрозаймы с отсрочкой уплаты основного долга на 6 месяцев для субъектов МСП. На сумму до 300 тыс.руб. – без залога и поручительства, от 300 до 1000 тыс.руб. – под поручительство физических лиц, от 1000 до 3000 тыс.руб. – с предоставлением залогового обеспечения. Финансовые средства направляются в том числе на выплату задолженности по заработной плате, оплату арендных платежей, уплату налогов и страховых взносов. Телефон для консультаций – (3822) 901-000, центр «Мой бизнес».  Для субъектов МСП, зарегистрированных на территории ЗАТО Северск, предоставляются льготные микрозаймы от 3% годовых на сумму от 100 тыс.руб., в том числе на рефинансирование текущих кредитов. Получить консультацию можно в Фонде «Микрокредитная компания фонд развития малого и среднего предпринимательства ЗАТО Северск» по тел. (3823) 78-53-78, сайт: [https://frmsp.ru](https://frmsp.ru/). |
| 3. | Можно ли получить целевую ссуду на выплату заработной платы сотрудникам? | Целевая ссуда:   * Выплата зарплат * Ставка – 0% годовых (малый и микро- бизнес), кредит выдает ежемесячными траншами. * Срок кредита – до 6 месяцев * Обратиться за получением указанной ссуды могут субъекты МСП, отнесенные к перечню отраслей экономики, в наибольшей степени пострадавших в результате распространения новой коронавирусной инфекции (в соответствии с [Постановлением Правительства Российской Федерации № 434 от 3 апреля 2020 года](https://xn--90aifd0az.xn----7sbhlbh0a1awgee.xn--p1ai/uploads/ckfinder/userfiles/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%20434%20%D0%BE%D1%82%2003_04_2020_%D0%9E%D0%9A%D0%92%D0%AD%D0%94%D1%8B.pdf)) |
| 4. | Куда можно обратиться за получением беспроцентного кредита на выплату заработной платы? | * В кредитную организацию, в которой у компании имеется зарплатный проект (Сбербанк, ВТБ и прочие). * В АО «МСП Банк» (с поддержкой и сохранением занятости работников МСП можно ознакомиться по ссылке<https://mspbank.ru/credit/zp-v-dolg/>) |
| 5. | Кому доступен кредит «На зарплату 0%»? | Кредит доступен для компаний­, имеющих активный зарплатный проект, ведущих деятельность более года и относящихся к наиболее пострадавшим бизнесам.  Для клиентов Сбербанка, чтобы получить кредит под 0%, необходимо перейти в [Сбербанк Бизнес Онлайн](https://sbi.sberbank.ru:9443/ic/dcb). Если доступна возможность получения такого кредита, появится карточка Story с текстом «Кредит на выплату зарплаты под 0% годовых» и суммой, рассчитанной по параметрам компании. Ее нужно нажать для оформления заявки.  Карточку Story с текстом «Кредит на выплату зарплаты под 0% годовых» появится  до 17.04.2020 по мере загрузки данных в информационную систему.  С условиями кредита «На зарплату 0%» от ПАО «Сбербанк» можно ознакомиться по ссылке<https://www.sberbank.ru/ru/s_m_business/credits/restr> |
| 6. | Какие причины отказа в кредите «На зарплату 0%»? | * У компании нет зарплатного проекта в банке * Компания не входит в список поддерживаемых отраслей (см п.2) * Количество сотрудников более 100 человек * Выручка по данным последней официальной отчётности более 800 млн руб в год * Компания работает менее 1 года |