**Утверждены требования к условиям отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимости**

8 апреля 2020

1 апреля 2020 года в законодательство [были внесены изменения](http://www.garant.ru/news/1343615/), предусматривающие предоставление арендаторам недвижимости права на отсрочку уплаты арендных платежей по договорам аренды, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или ЧС в регионе ([постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 439](http://base.garant.ru/73850806/)).

В связи с этим Правительством РФ утверждены [Требования](http://base.garant.ru/73850806/#1000) к условиям и срокам предоставления такой отсрочки. Установлено, что:

1. Воспользоваться отсрочкой можно будет только по тем 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.

2. Отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

3. Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября.2020 г., начиная с даты введения режима повышенной готовности или ЧС.

4. Отсрочка предоставляется на следующих условиях:

 -задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще 1 раза в месяц равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

 -отсрочка предоставляется в размере арендной платы за соответствующий период – на срок действия режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ и в объеме 50% арендной платы за соответствующий период – со дня прекращения действия такого режима и до 1 октября 2020 г.;

 -штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе предусмотренные договором) в связи с отсрочкой не применяются;

 -установление арендодателем дополнительных платежей в связи с предоставлением отсрочки не допускается;

 -размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

 -не предоставляется отсрочка по оплате коммунальных услуг и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, если такие платежи включены в арендную плату (за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или ЧС арендодатель сам освобождается от таких услуг и несения таких расходов).

Перечисленные условия отсрочки применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения.

Стороны договора аренды, а в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, – Правительство, органы госвласти субъектов РФ и органы МСУ, могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных рассматриваемыми [Требованиями](http://base.garant.ru/73850806/#1000).