Прокуратура разъясняет:

«о недопущении нарушении прав арендаторов торговых площадей, вынужденно прекративших деятельность в период распространения новой коронавирусной инфекции, собственниками зданий торговых центров, нежилых помещений в связи с отказами в предоставлении отсрочек по уплате арендных платежей, выставлением требований о полной их оплате».

Обращаем Ваше внимание, что ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации ЧС» предусмотрена обязанность арендодателя соответствующего объекта недвижимого имущества в течении 30 дней со дня поступления обращения арендатора заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Данная обязанность распространяется на договора аренды недвижимого имущества, заключенные до принятия в 2020 году органом местного государственной власти субъекта РФ решения о введения режима повышенной готовности или ЧС на территории субъекта РФ (в Иркутской области такой режим введен Указом Губернатора области от 18.03.2020 г. № 59-уг с 18.03.2020г.).

Требования к условиям и срокам такой отсрочки установлены постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439.

Пунктом 2 постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления рекомендовано предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества 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.

Законом области от 28.04.2020 № 37-ОЗ внесены изменения в ч. 3 ст. 1 Закона области «О налоге на имущество организаций» в части уменьшения налоговой ставки в отношении объектов недвижимого имущества: административно-деловых центров, торговых центров и помещений в них, для организации, применяющих упрощенную систему налогообложения и (или) систему налогообложения в виде единого налога на вмененный подход.

Постановлением Правительства РФ от 16.05.2020 № 699 «О внесении изменений в Правила предоставления помещения отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, авансовых платежей по налогам и страховых взносов» арендодателям, предоставившим пользователям помещений отсрочки (рассрочки) по арендной плате налога, дано право на получение отсрочки по уплате отдельных налогов и авансовых платежей по ним. При этом арендодатель должен быть собственником недвижимости с основным видом деятельности по коду ОКВЭД 68.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

В силу Закона № 98-ФЗ (ч.2,3 ст. 19) арендатор также вправе требовать уменьшения арендной платы за период 2020 в связи с невозможностью использовать имущество ввиду режима повышенной готовности или ЧС. При этом размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон.

В случае неправомерного отказа в предоставлении арендатору уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущество, обращайтесь с письменным обращением в Нижнеудинскую межрайонную прокуратуру, расположенную по адресу: Иркутская область, г. Нижнеудинск, ул. 2-я Пролетарская, д. 18.