

ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 7 апреля 2020 г. N Пр/0349

В последнее время в торгово-промышленные палаты поступают многочисленные обращения субъектов предпринимательской деятельности об оформлении заключений об обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажора) в отношении обязательств по уплате арендных платежей за пользование помещениями в объектах недвижимого имущества коммерческого назначения.

В целях противодействия распространению новой коронавирусной инфекции "COVID-19" Правительством Российской Федерации, а также органами государственной власти субъектов Российской Федерации предпринимаются меры, многие из которых непосредственно затрагивают сферу бизнеса. Среди таких мер - принятие решения о приостановлении работы организаций розничной торговли, общественного питания и услуг, располагающихся в торговых и офисных центрах, а также гостиниц, кинотеатров, клубов и иных аналогичных объектов, в связи с чем многие арендаторы, лишившись выручки, испытывают значительные финансовые затруднения, в том числе с выплатой контрагентам арендных платежей.

1. Информлируем о том, что с 1 апреля 2020 г. вступил в силу Федеральный [закон](#) N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (далее - Закон N 98-ФЗ).

В соответствии со [статьей 19](#) Закона N 98-ФЗ арендатор по договору аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения и (или) отсрочки уплаты арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования арендованного имущества, связанной с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Условия и сроки предоставления отсрочки уплаты арендных платежей в отношении договоров аренды недвижимого имущества установлены [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439.

Круг арендаторов, к которым применяются вышеуказанные льготы, содержится в [постановлении](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 434.

Таким образом, вышеуказанная проблема взаимоотношений между арендодателями коммерческой недвижимости и арендаторами по поводу сроков и размера уплаты в условиях угрозы распространения новой коронавирусной инфекции "COVID-19" арендных платежей во многом решена на законодательном уровне и на уровне подзаконных нормативных актов. В этой связи полагаем, что необходимость в указанных выше случаях оформлять заключения об обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажора) по договорам аренды недвижимого имущества отсутствует, поскольку в упомянутых нормативных актах решены не только вопросы временного освобождения сторон от ответственности за неисполнение обязательств, но и определены период и обстоятельства, в течение которых арендаторы могут рассчитывать на снижение арендной платы.

В подобной ситуации торгово-промышленным палатам необходимо разъяснять предпринимателям целесообразность обращения не в торгово-промышленную палату за получением заключения, а к арендодателю с требованием об изменении условий договора аренды (об уменьшении, отсрочки (рассрочка) уплаты арендной платы) на основании [статьи 19](#) Закона N 98-ФЗ и постановлений Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439 и N 434.

2. Исходя из того, что в соответствии со [статьей 3](#) Закона РФ "О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации" торгово-промышленные палаты призваны содействовать урегулированию споров между предпринимателями, а также с учетом того, что арендодатели коммерческой недвижимости также являются представителями бизнеса, рекомендовать торгово-промышленным палатам оказывать необходимое содействие в урегулировании этих вопросов, в том числе с участием созданных при торгово-промышленных палатах Коллегий посредников (примирителей).

3. Исходя из того, что руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации Правительством РФ даны рекомендации применить к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества, указанным в [пункте 2](#) постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439, 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, рекомендовать торгово-промышленным палатам субъектов Российской Федерации оперативно обратиться в органы законодательной и исполнительной власти субъектов Российской Федерации с предложением предусмотреть соответствующие льготы.

Просим руководствоваться этой информацией в практической деятельности и провести соответствующую разъяснительную работу в членских организациях и с иными субъектами предпринимательской деятельности.

Президент ТПП РФ
С.Н.КАТЫРИН
