



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Государственная Дума разрешила предпринимателям расторгать договоры аренды в одностороннем порядке

Государственная Дума РФ приняла в третьем, окончательном чтении законопроект, регулирующий арендные отношения во время режима повышенной готовности.

Принятый закон позволяет малому и среднему бизнесу из перечня пострадавших от коронавируса отраслей досрочно расторгать договоры аренды до 1 октября 2020 г. и не возмещать убытки в виде упущенной выгоды.

Расторгнуть договор на этих условиях можно, если владелец помещений отказался снизить арендную плату. При этом депозит (обеспечительный платеж), который внес арендатор, ему возвращать не будут.

Изначально предполагалось, что право в текущем году в одностороннем порядке расторгать договоры аренды без штрафов и возмещения убытков получат все компании (не только малый и средний бизнес), чьи доходы снизились более чем на 50% после введения режима самоизоляции. При этом арендодатели должны были вернуть им обеспечительный платеж, если он был уплачен.

Противниками такого подхода оказались представители индустрии коммерческой недвижимости, в том числе торговых центров, в то время как представители торговых сетей и другие арендаторы поддерживали именно такую редакцию. Госдума, после недельного перерыва, доработала ее, исключив норму о снижении доходов более чем на 50%.

Закон предоставляет арендаторам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства (МСП) и осуществляющим деятельность в наибольшей степени пострадавших от коронавируса отраслях, право потребовать у арендодателя уменьшения арендной платы на срок до одного года по заключенному до введения режима самоизоляции договору.

Необходимо отметить, что это право предоставляется лишь в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых им для осуществления своей деятельности.

Установлено, что **если в течение 14 рабочих дней с момента обращения сторонам не удастся договориться о снижении размера арендной платы или ином изменении условий договора, то арендатор будет вправе не позднее 1 октября 2020 года расторгнуть договор.**

Обращаем внимание на то, что **расторжение будет осуществляться без возмещения арендатором убытков в виде упущенной выгоды владельца помещения, но обеспечительный платеж останется у арендодателя.**

Кроме того, субъекты малого и среднего предпринимательства получают право на отсрочку выкупных платежей на срок от шести месяцев до одного года в случае приобретения арендуемого государственного или муниципального имущества.

Закон должен вступить в силу со дня его официального опубликования.

Автор: *GRATA International*, Санкт-Петербург

Специализации

[КОНТРАКТНОЕ ПРАВО](#), [НЕДВИЖИМОСТЬ](#)

Отрасли

[СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНФРАСТРУКТУРА](#)

Регионы

[РОССИЯ](#)

