



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ
ПО РАЗВИТИЮ МАЛОГО,
СРЕДНЕГО БИЗНЕСА
И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский проспект, 67
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311
Телетайп: 821022, 821025 LENOB RU
Тел.: (812) 710-00-16, факс: (812) 710-00-18
E-mail: small.lenobl@lenreg.ru

08.09.2020 № 18-1-4217/2020

На № _____ от _____

Главам администраций
муниципальных районов
и городского округа
Ленинградской области

Уважаемые коллеги!

Комитет по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка Ленинградской области (далее – комитет) сообщает о необходимости информирования субъектов малого и среднего предпринимательства о следующих мерах поддержки арендаторов-субъектов МСП, принятых 08.06.2020 в соответствии с положениями Федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции»:

1. Получение отсрочки на срок от 6 до 12 месяцев по договору купли-продажи недвижимого имущества, заключенному до 13.03.2020 (дата введения на территории Ленинградской области в 2020 году режима повышенной готовности в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера») в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельных законодательных актах Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 159-ФЗ). В период предоставления отсрочки проценты на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется отсрочка, предусмотренные частью 3 ст. 5 Федерального закона 159-ФЗ, не начисляются. Штрафы, неустойки или иные меры ответственности в связи с несоблюдением субъектом малого или среднего предпринимательства изначально установленных договором купли-продажи

недвижимого имущества порядка и сроков внесения платы за приобретаемое в рассрочку арендуемое имущество, в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором, в период предоставления отсрочки не применяются.

Основание: ст. 5.1 Федерального закона 159-ФЗ (в редакции федерального закона от 08.06.2020 №166-ФЗ).

2. Арендатор, являющийся субъектом малого или среднего предпринимательства и осуществляющий деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации, вправе потребовать уменьшения арендной платы на срок до одного года по договору аренды, заключенному до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых в целях осуществления этим арендатором указанной деятельности.

В случае недостижения соглашения между арендатором и арендодателем об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы по договору аренды арендатор вправе не позднее 01.10.2020 года отказаться от указанного договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом убытки в виде упущенной выгоды, убытки при прекращении договора, предусмотренные статьей 393.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, связанные исключительно с досрочным расторжением договора аренды, иные денежные суммы, если в соответствии с пунктом 3 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации договором аренды право арендатора на односторонний отказ от договора было обусловлено необходимостью выплаты определенной денежной суммы арендодателю, с арендатора не взимаются, а обеспечительный платеж, если он был предусмотрен договором аренды и уплачен арендодателю, возврату арендатору не подлежит.

Основание: часть 4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (ред. от 08.06.2020).

3. Арендодатель, являющийся владельцем государственного или муниципального недвижимого имущества, за исключением земельных участков, указанных в части 6 статьи 19 Федерального закона 98-ФЗ, независимо от срока истечения договора аренды недвижимого имущества, заключенного по результатам проведения торгов в отношении недвижимого имущества до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»

решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, не вправе отказать арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности до принятия такого решения, в заключении в 2020 году дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды на срок до одного года на тех же условиях или иных согласованных сторонами условиях, не ухудшающих положение арендатора. Заключение такого дополнительного соглашения осуществляется без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды.

Основание: часть 5 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (ред. от 08.06.2020).

4. До 01.03.2021 арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия такого договора, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

1) договор аренды земельного участка заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации;

2) на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении такого договора аренды;

3) на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением определяется арендатором, но не может превышать срок действия договора аренды земельного участка, согласованный сторонами до его увеличения, или три года, если срок действия договора составляет более чем три года. При этом положения пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

Арендодатель обязан без проведения торгов заключить указанное дополнительное соглашение в срок не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении.

Основание: части 6, 7 и 8 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (ред. от 08.06.2020).

Комитет рекомендует разместить вышеуказанную информацию о мерах имущественной поддержки на официальных сайтах администраций муниципальных образований.

В срок следующего предоставления отчетов по мониторингу реализации антикризисных мер имущественной поддержки (не позднее 14.09.2020) просим представить в комитет информацию о проделанной работе по информированию арендаторов-субъектов МСП о вышеуказанных мерах поддержки, а также информацию о ходе их реализации.

В связи с выявлением неточностей в ранее предоставленных отчетах обращаем внимание на необходимость корректного заполнения форм отчетности для предоставления в Минэкономразвития России, направленные в адрес ОМСУ письмами комитета от 20.05.2020 №18-1-2335/2020 и от 10.08.2020 №18-1-3763/2020.

Председатель комитета



С.И. Нерушай

Лист согласования к документу № 18-1-4217/2020 от 08.09.2020

Инициатор согласования: Ожегина Евгения Владимировна Главный специалист Отдел ресурсной поддержки

Комитет по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка Ленинградской области

Согласование инициировано: 08.09.2020 10:26

Краткое содержание: О мерах имущественной поддержки

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
1	Нерушай Светлана Ивановна		ЭП Подписано 08.09.2020 14:41	-