

Защита прав арендодателей-собственников в период пандемии коронавируса

Научный руководитель – Дворецкий Михаил Юрьевич

Несмеянов Сергей Андреевич

Студент (бакалавр)

Тамбовский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Тамбов, Россия

E-mail: nesmeyanovsargay@yandex.ru

В марте 2020 г. во всём мире начались массовые заражения коронавирусной инфекцией. Введённые властями ограничения изменили привычный ритм жизни граждан и поставили многих арендодателей в трудное финансовое положение. В связи с этой ситуацией были приняты нормативно-правовые акты, которые позволили арендодателям избежать крупных убытков.

В статистических показателях за 2020 г, средняя ставка посуточной аренды в городах-миллионниках во время весеннего локдауна снизилась на 17%, по итогам всего года падение составило 11%. Объем предложения долгосрочной аренды в городах-миллионниках вырос на время локдауна на 13% [3].

Поддержка арендодателей - собственников объектов недвижимости, предусматривается в части уплаты: налога на имущество, земельного налога, арендной платы за землю, на которой находится объект недвижимости.

С 1 апреля 2020 высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе издавать нормативные акты, продлевающие в 2020 году установленные в регионах сроки уплаты транспортного налога, налога на имущество организаций и земельного налога, а также авансовых платежей по ним. Мера применяется, если указанные сроки не были продлены Правительством Российской Федерации, либо если предусмотрены более ранние сроки уплаты этих налогов и авансовых платежей по ним.

Региональным и муниципальным органам власти рекомендовано снизить имущественные налоги для арендодателей в «обмен» на снижение ставок аренды или отсрочки платежей для арендаторов отдельных категорий бизнеса, в т.ч. в отношении объектов недвижимости, находящихся в частной собственности [5].

В письме Федеральной налоговой службы России от 09.04.2020 № БС-4-21/5994@ «О рекомендуемых пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 мерах поддержки, касающихся налогообложения объектов недвижимости, находящихся в аренде» содержатся рекомендации по вопросам реализации мер поддержки, касающихся уплаты налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога (в части установления налоговых льгот) по объектам недвижимости, находящимся в аренде [6].

Регионы и муниципальные образования могут реализовать свои антикризисные меры поддержки. Это установлено в п.5 Требований, утвержденных Постановлением от 03.04.2020 № 439, п.4 Распоряжения от 19.03.2020 № 670-р [1], [2].

Для реализации мер по снижению арендной платы за имущество и земельные участки, находящихся в государственной и муниципальной собственности, уполномоченными органами власти должны быть приняты соответствующие решения.

Например, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности», освобождение от платежей действует в Москве для организаций и индивидуальных

предпринимателей, в установленных сферах деятельности, в отношении аренды земли и нежилого фонда [4].

Для получения поддержки арендодателям-собственникам имущества необходимо уточнить, принят ли в субъекте или муниципальном образовании аналогичный документ, устанавливающий льготы в части арендной платы, а также порядок их получения.

На основе вышеизложенного можно произвести следующий вывод о том, что в период пандемии государство создало защитные механизмы, позволяющие арендодателю, пострадавшему от ограничительных мер, выплатить налоги

Литература

Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р «Об отсрочке арендных платежей по договорам аренды федерального имущества для субъектов МСП и НКО»: <http://base.garant.ru/73775101/>

Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73750806/>

Итоги 2020 года на рынке долгосрочной и краткосрочной аренды России: <https://finance.rambler.ru/economics/45516171-itogi-2020-goda-na-rynke-dolgosrochnoy-i-kratkosrochnoy-arendy-rossii/>

№ 212-ПП от 24.03.2020 «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности»: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/43571220/>

Особенности арендных отношений в период пандемии: <https://zen.yandex.ru/media/id/5c7d29e2d4b4f400b219deb4/osobennosti-arendnyh-otnoshenii-v-period-pandemii-5f60aa7e249b32282ba0a5d6>

О рекомендуемых пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 мерах поддержки, касающихся налогообложения объектов недвижимости, находящихся в аренде: https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/about_nalog/9723068/
