

Legal Alert практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

«Коронавирусные» поправки
в сфере недвижимости



■ Арендодателей обязали дать отсрочку по оплате

Распространение пандемии коронавируса отразилось на всех сферах экономики России, и сфера недвижимости не стала исключением. Законодательные и исполнительные органы государственной власти в ускоренном режиме принимают целый ряд мер, направленных на снижение негативных последствий инфекции для бизнеса.

Так, уже 1 апреля 2020 года в оперативном порядке был принят и вступил в силу «антивирусный пакет» законов, которыми внесены изменения в отдельные законодательные акты по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Без внимания законодателя не остались арендные отношения и вопросы долевого строительства.

Федеральный Закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ¹ предоставил арендаторам недвижимого имущества по уже заключенным договорам аренды право обратиться к арендодателю с требованием заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году, если органом власти субъекта РФ было принято решение о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории такого субъекта. Требования к условиям и продолжительности отсрочки установит Правительство РФ.

Принятие вышеуказанного решения также позволяет арендатору недвижимого имущества требовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества в силу введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Более того, стороны договора аренды недвижимого имущества могут изменить размер арендной платы в любое время в течение 2020 года в добровольном порядке по взаимному соглашению.



¹ Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». См.: <http://publication.pravo.gov.ru/>

■ Антикризисные меры в долевом строительстве

Федеральный Закон № 98-ФЗ также предоставил Правительству РФ новое полномочие определять особенности начисления и применения неустойки, штрафа, пеней и других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ).

Уже на следующий день Правительством РФ² было установлено, что в период начисления неустойки (пени) по ДДУ и при определении размера убытков не включается период, исчисляемый со 2 апреля 2020 года до 1 января 2021 года. В этот же период не начисляются проценты за пользование денежными средствами дольщика.

В отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, требования о которых уже были предъявлены к исполнению застройщику до 2 апреля 2020 года, застройщику предоставляется отсрочка до 1 января 2021 года.

Правительство РФ на вышеуказанный период также установило особенности включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства.

В целом, по мнению законодателя и Правительства РФ, данные поправки должны минимизировать размер ущерба, причиненный представителям бизнеса и строительным компаниям пандемией коронавируса. Вместе с тем новые нормы законодательства не могут быть однозначно оценены как положительные и вызывают множество вопросов об их правомерности и целесообразности среди юридического сообщества.

С наилучшими пожеланиями,
Команда практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»
Адвокатского бюро «Инфралекс»

Контакты:

123112, Россия, Москва,
Пресненская набережная, дом 8, стр. 1
Метро «Выставочная» и «Деловой центр»
Телефон: +7 495 653 82 99 (факс: доб. 199)
welcome@infralex.ru
www.infralex.ru



Настоящий Информационный Меморандум не является консультацией и/или иной формой правовой помощи адвоката клиенту и составлен исключительно для целей информирования получателя о некоторых актуальных изменениях законодательства РФ и развитии правоприменительной практики. Использование содержащихся в настоящем Информационном Меморандуме сведений применительно к конкретным ситуациям может потребовать разъяснений с учетом соответствующих целей и обстоятельств. За дополнительной информацией просьба обращаться по телефону +7 (495) 653 82 99 или по электронной почте welcome@infralex.ru

² Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423.
См.: <http://publication.pravo.gov.ru/>