



## **КОРОНАВИРУСНАЯ ИНФЕКЦИЯ COVID-19**

### **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ: МОРАТОРИЙ ПО ОПЛАТЕ АРЕНДЫ**

ЗАКОН N.º 4-C/2020 и ЗАКОН N.º 1-A/2020

#### **К каким контрактам эти меры относятся?**

Принятые меры применяются ко всем договорам аренды и арендной плате, подлежащей оплате с 18 марта 2020 года и до первого месяца после окончания чрезвычайного положения.

#### **А – Аренда жилых помещений:**

##### **Меры применяются, если:**

- 1) Арендатор потерял более 20% общего семейного дохода (по сравнению с предыдущим месяцем или аналогичным периодом предыдущего года), и сумма арендной платы превышает 35% этого дохода;
- 2) Арендодатель потерял более 20% общего семейного дохода (по сравнению с предыдущим месяцем или аналогичным периодом предыдущего года) вследствие неуплаты арендной платы, обусловленной этим законом.

##### **Меры:**

- 1) Арендодатель может расторгнуть договор аренды только в том случае, если арендатор не выплачивает арендную плату, которая должна была быть выплачена в период чрезвычайного положения и следующего месяца после его окончания, в течение следующих 12 месяцев.
- 2) Ежемесячные выплаты не могут быть ниже одной двенадцатой части арендной платы и оплачиваются вместе с арендной платой за каждый месяц.
- 3) Беспроцентный кредит на следующих условиях:



4) Арендаторы, которые не могут оплатить арендную плату, должны уведомить арендодателя в письменной форме за 5 дней до наступления срока оплаты и предоставить подтверждающий документ.

5) В случае, если арендная плата подлежит выплате 1 апреля 2020 года, арендатор может письменно уведомить арендодателя в течение 20 дней после вступления закона в силу (то есть до 27 апреля).

## **Б - Аренда нежилых помещений:**

### **Меры применяются к:**

- 1) Предприятиям, открытым для общего пользования, предназначенным для розничной торговли и предоставления услуг, которые были закрыты или чья деятельность была приостановлена вследствие введения чрезвычайного положения или в соответствии с законодательным или административным распоряжением;
- 2) Предприятиям общественного питания и подобным.



**Меры:**

- 1) Арендатор может выплачивать арендную плату, накопленную в период действия чрезвычайного положения и в течение месяца после его окончания, в течение 12 месяцев ежемесячными выплатами суммой не менее чем одна двенадцатая часть арендной платы, выплачиваемой вместе с арендной платой за каждый месяц.
- 2) Вследствие неуплаты аренды в период действия чрезвычайного положения и в течение месяца после его окончания договор не может быть расторгнут, равно как не могут быть предъявлены требования об освобождения имущества и требования исполнения других наказаний.
- 3) Если арендатор расторгает договор, с даты расторжения можно требовать немедленную выплату всех арендных платежей.

**В - Приостановка сроков:**

- 1) Действия по выселению, специальные процедуры по выселению и процессы возврата арендованного имущества, когда арендатор, в результате вынесения окончательного судебного решения, может оказаться в уязвимом положении из-за отсутствия собственного жилья или по другой социально обусловленной причине;
- 2) Расторжение договора аренды арендодателем;
- 3) Окончание сроков договоров аренды жилых и нежилых помещений, исключая случаи, когда арендатор не возражает против расторжения договора;
- 4) Расторжение договоров или возражения против возобновления договоров аренды жилых и нежилых помещений, представленные арендодателем;
- 5) Срок возврата помещения (1053.º ГК);
- 6) Взыскание на недвижимость, которая является постоянным жилым помещением ответчика.