

NEWSLETTER – COVID-19 – AKTUELLE INFORMATION ZUM THEMA MIETEN

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir teilen Ihnen hiermit mit, dass am 06.04.2020 das [Regierungsdekret der Russischen Föderation vom 03.04.2020 Nr. 439](#) (im Folgenden als "Beschluss" bezeichnet) veröffentlicht wurde, in dem das Verfahren für die Gewährung des Aufschubs der Mietzahlung klargestellt wurde. Die Möglichkeit, eine solche Verzögerung zu erreichen, wurde bereits früher durch das Bundesgesetz Nr. 98-FZ vom 01.04.2020 "Über die Änderung bestimmter Rechtsakte der Russischen Föderation zur Vermeidung und Abwicklung von Notfällen" (im Folgenden "Gesetz") eingeführt.

Gemäß dem Dekret sollte Mietern - Unternehmen und Einzelunternehmern (aber nicht Einzelpersonen) aus den am stärksten betroffenen Wirtschaftssektoren aufgrund der Coronavirus-Pandemie - eine Aufschiebung der Mietzahlung gewährt werden.

Die Liste enthält die folgenden Branchen:

Lufttransport, Flughafenaktivitäten, Transportunternehmen; Kultur, Freizeit und Unterhaltung; Fitnessaktivitäten und Sport; die Aktivitäten von Reisebüros und anderen Organisationen, die touristische Dienstleistungen erbringen; Hotelgeschäft; Catering; die Aktivitäten von Weiterbildungsorganisationen und nichtstaatlichen Bildungseinrichtungen; Organisation von Konferenzen und Ausstellungen; Aktivitäten zur Erbringung von Haushaltsdienstleistungen für die Bevölkerung (Reparatur, Waschen, chemische Reinigung, Friseur- und Schönheitssalons).

Gleichzeitig kann eine Verzögerung bei der Zahlung der Miete für Mietobjekte aller Eigentumsformen (einschließlich privater) mit Ausnahme von Wohngebäuden erzielt werden.

Wie bereits im Gesetz angegeben, gilt eine solche Verzögerung für Mietverträge, die abgeschlossen werden, bevor die betreffende Teilgesellschaft der Russischen Föderation in Alarmbereitschaft oder Notfall gerät (im Folgenden als „Regime“ bezeichnet). Denken Sie daran, dass in Moskau der Hochverfügbarkeitsmodus am 05.03.2020 eingeführt wurde.

Die allgemeine Frist für die Gewährung eines Aufschubs beginnt mit dem Zeitpunkt der Einführung des Regimes und endet am 01.10.2020. Dieser Zeitraum ist in zwei Phasen unterteilt:

Während der Laufzeit des Regimes hat der Mieter das Recht, die Miete mit Ausnahme der Zahlungen für Versorgungsunternehmen und (oder) der Instandhaltung von Eigentum nicht zu zahlen, wenn diese Zahlungen in der Miete enthalten sind und der Vermieter nicht von ihnen befreit wurde.

Vom Tag des Ablaufs der Regelung bis zum 01.10.2020 hat der Mieter das Recht, 50% der Miete zu zahlen.

Die Verlängerung der Verspätung muss durch eine zusätzliche Vereinbarung zum Mietvertrag formalisiert werden, die der Vermieter innerhalb von 30 Tagen nach der entsprechenden Behandlung des Mieters gemäß dem Gesetz mit dem Mieter abschließen muss. In diesem Fall ist der Vermieter nicht berechtigt, dem Mieter zusätzliche Zahlungen im Zusammenhang mit der Gewährung einer Verspätung in Rechnung zu stellen.

In dieser Vereinbarung ist es erforderlich, das Verfahren für die spätere Zahlung von Schulden aus Mietzahlungen zu regeln, die während des Aufschubs entstanden sind.

In dieser Hinsicht wird eine Reihe von verbindlichen Anforderungen festgelegt:

der Beginn der Zahlung der Schuld - nicht früher als der 01.01.2021,

das Ende der Zahlung - nicht später als der 01.01.2023.

Die Schulden sind in gleichen Raten höchstens einmal im Monat zu zahlen.

Der Betrag einer Zahlung sollte nicht mehr als die Hälfte der monatlichen Zahlung im Rahmen eines Mietvertrags betragen.

Es ist zu beachten, dass Vermietern, die ihren Mietern eine Verzögerung bei der Zahlung der Miete gemäß dem Dekret gewährt haben, auch empfohlen wird, mit den Mietern eine Reduzierung des Mietbetrags zu koordinieren (eine solche Verpflichtung wird ihnen jedoch durch das Dekret nicht direkt zugewiesen).

Es wurde empfohlen, dass die Bevollmächtigten der Mitgliedsgruppen der Russischen Föderation und der lokalen Regierungen Unterstützungsmaßnahmen für die Zahlung von Steuern (Grundsteuern für Immobilienbesitzer) vorsehen, die ihren Mietern den angegebenen Zahlungsaufschub gewährt haben.