

DOI: 10.26794/1999-849X-2021-14-1-142-150
УДК 347.2/.3(045)
JEL K12, K15, L26

Меры финансовой и иной поддержки субъектов малого и среднего бизнеса в правоотношениях аренды государственной недвижимости в приоритетных отраслях российской экономики в 2021–2023 годах

М.В. Демченко^а, Е.П. Симаева^б

Финансовый университет, Москва, Россия

^а <https://orcid.org/0000-0001-7010-8445>; ^б <https://orcid.org/0000-0003-1221-5677>

АННОТАЦИЯ

Предмет исследования – система нормативно-правовых актов, регламентирующих меры финансовой поддержки хозяйствующих субъектов малого и среднего бизнеса в правоотношениях аренды недвижимого имущества. *Цель статьи* – выработка предложений по оптимизации положений законодательства, направленных на оказание поддержки органов власти малому и среднему бизнесу в сфере аренды недвижимости на основе анализа действующих льгот. В результате исследования выявлено, что процесс оказания финансовой, имущественной помощи малому и среднему бизнесу в реализации арендных правоотношений связан с введением режима повышенной готовности, устанавливаемого при угрозе возникновения чрезвычайной ситуации, и имеет временный характер. Определено, что для обеспечения эффективной работы предпринимателей в приоритетных отраслях экономики, многие из которых претерпевают существенные негативные последствия распространения коронавирусной инфекции, необходимо принятие дополнительных финансовых мер в переходный период по окончании действия режима повышенной готовности. Действующие на настоящий момент льготы по отсрочке выплаты арендной платы рекомендуется продлить на срок до конца 2021 г. Кроме того, целесообразно рассмотреть возможность сохранения льгот по окончании действия режима повышенной готовности. *Сформулированы выводы* о том, что выработанные в результате проведенного исследования практические рекомендации могут применяться при разработке дополнительных мер имущественно-финансовой государственной (муниципальной) поддержки хозяйствующих субъектов малого и среднего бизнеса в приоритетных отраслях экономики, связанных с правоотношениями аренды недвижимости. **Ключевые слова:** малый бизнес; аренда; государственная недвижимость; финансовая поддержка; рынок аренды недвижимости; «арендные каникулы»; арендная плата; приоритетная отрасль экономики

Для цитирования: Демченко М.В., Симаева Е.П. Меры финансовой и иной поддержки субъектов малого и среднего бизнеса в правоотношениях аренды государственной недвижимости в приоритетных отраслях российской экономики в 2021–2023 годах. *Экономика. Налоги. Право.* 2021;14(1):142-150. DOI: 10.26794/1999-849X-2021-14-1-142-150

ORIGINAL PAPER

Measures of Financial and other Support for Small and Medium-Sized Businesses in the Legal Relations of Leasing State-Owned Real Estate in Priority Sectors of the Russian Economy in 2021–2023

M.V. Demchenko^а, E.P. Simaeva^б

Financial University, Moscow, Russia

^а <https://orcid.org/0000-0001-7010-8445>; ^б <https://orcid.org/0000-0003-1221-5677>

ABSTRACT

The subject of the study is a system of normative legal acts regulating measures of financial support for economic entities of small and medium-sized businesses in the legal relations of renting real estate in priority sectors of the economy. *The purpose of the article* is to develop proposals for optimizing the provisions of the legislation aimed

© Демченко М.В., Симаева Е.П., 2021

at providing support to small and medium-sized businesses in the field of real estate rental based on the analysis of existing benefits. As a result of the study, it was revealed that the process of providing financial and property assistance to small and medium-sized businesses in the implementation of lease relations at the present stage is associated with the introduction of a high-alert regime and has a temporary character. It is established that for the further effective functioning of entrepreneurs in priority sectors of the economy, many of which are undergoing significant negative consequences of the spread of coronavirus infection, it is necessary to provide for a system of additional financial measures in the transition period after the end of the high-alert regime. The current benefits for deferring rent payments at government levels other than the federal level are recommended to be extended until the end of 2021. In addition, consideration should be given to maintaining the benefits after the end of the high-alert regime. *Conclusions are formulated* that the practical recommendations obtained as a result of the study can be applied in the development of additional measures of property and financial state (municipal) support for economic entities of small and medium-sized businesses in priority sectors of the economy related to the legal relations of real estate lease.

Keywords: small business; rent; state real estate; financial support; real estate rental market; “rental holidays”; rent payment; priority sector of the economy

For citation: Demchenko M.V., Simayeva E.P. Measures of financial and other support for small and medium-sized businesses in the legal relations of leasing state-owned real estate in priority sectors of the Russian economy in 2021–2023. *Ekonomika. Nalogi. Pravo = Economics, taxes & law*. 2021;14(1):142-150. (In Russ.). DOI: 10.26794/1999-849X-2021-14-1-142-150

ВВЕДЕНИЕ

Пандемия коронавируса повлияла на все отрасли российской экономики, среди которых можно выделить туризм, здравоохранение, образование¹. При этом заслуживают нашего внимания два последствия пандемии коронавируса:

- значительное падение потребительского спроса, приведшее к снижению выручки большинства предприятий;
- возникновение необходимости перестройки бизнес-процессов внутри компаний и перевода работников на удаленную работу, что не освободило предпринимателей от уплаты арендной платы в объеме, предусмотренном до введения в регионах России так называемого режима повышенной готовности с целью сохранения права пользования объектами недвижимости [1].

В то же время происходили преобразования в финансовой сфере государства. В период принятия бюджета на 2021 г. и последующие плановые периоды 2022–2023 гг. 638 млрд руб. предлагалось направить на поддержку экономики, в том числе 8,7 млрд руб. на развитие туристической инфраструктуры. Согласно принятым поправкам в федеральный бюджет 114 млрд руб. предложено выделить на поддержку производства продукции электронной промышленности. Таким образом, в 2021 г. общенациональный план по восстановлению экономики после коронавируса будет профинансирован на 2,6 трлн руб.

¹ Постановление Правительства РФ от 30.04.2019 № 532.

При рассмотрении общих тенденций развития рынка аренды следует отметить, что большинство аналитиков склонялись к мнению, что по итогам 2020 г. общее число сделок на рынке недвижимости сократится на 30–50%, а предложение арендных площадей превысит спрос таким образом, что приостановится ввод новых объектов в строй. В сложившихся обстоятельствах собственники недвижимости вынуждены предоставлять арендаторам скидки и даже соглашаться на так называемые арендные каникулы, предлагая более привлекательные условия аренды недвижимости [2].

Наименее пострадавшими в условиях пандемии коронавируса являются собственники производственно-складской помещений ввиду того, что потребность в них не уменьшается и в период кризиса, и во время выхода из него. Наименее пострадавшими в условиях пандемии коронавируса оказались владельцы высококлассных объектов, а также собственники недвижимости, расположенной в удобных для бизнеса локациях.

В условиях пандемии коронавируса предметы первой необходимости и дешевые товары пользуются повышенным спросом. Поэтому можно предположить, что массовое освобождение торговых помещений арендаторами не прогнозируется, хотя владельцы мест общественного питания и магазинов товаров повседневного спроса будут сокращать торговые площади или переориентироваться на новые рынки.

Предполагается, что самые серьезные потери понесут сегменты офисной и гостиничной недвижимости. Потребность в офисах уже никогда не восстановится до прежних масштабов, а загруженность гостиниц будет зависеть как от прекращения режима повышенной готовности, устанавливаемого при угрозе возникновения чрезвычайных ситуаций, так и от восстановления платежеспособного спроса населения. В любом случае цены снизятся на 15–30%. Таким образом, возникает объективная необходимость разработки на законодательном уровне государственных (муниципальных) мер финансовой и имущественной поддержки хозяйствующих субъектов малых и средних форм бизнеса в сфере аренды недвижимости.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

За последние два года на рынке офисной недвижимости наблюдались крайне низкие объемы девелопмента, т. е. коммерческой деятельности, направленной на создание объектов недвижимости либо на их реконструкцию, приводящую к значительному увеличению стоимости, площадь которых по итогам 2018 г. составила 167 000 кв. м. Отсутствие нового строительства и сокращение площадей оставшейся недвижимости обусловили рост арендных ставок в течение 2019 г., создав благоприятные условия для деятельности арендаторов. На конец 2018 г. общий объем офисных площадей в Москве составил 20,6 млн кв. м, из которых 22% приходилось на офисы класса А (4,6 млн кв. м), 37% — на здания класса В+ (7,6 млн кв. м) и оставшиеся 41% площадей (8,4 млн кв. м) — на недвижимость класса В. В течение 2018 г. вакантные арендные площади уменьшились во всех классах недвижимости, а доступность помещений класса А/В+ в Москве стала на настоящий момент на половину ниже, чем пять лет назад. При этом спрос недвижимости на рынке остается повышенным, и потенциальные арендаторы проявляют большой интерес к строящимся офисам.

В связи с более сложной макроэкономической ситуацией на рынке недвижимости инвесторы стали проявлять больше осторожности при заключении сделок, придерживаясь «выжидательной» стратегии. В отличие от многих столиц восточноевропейских стран, Москва предлагает на прода-

жу обширный пул высококачественных активов с большим разрывом в доходности. Наиболее привлекательным сегментом для инвесторов по-прежнему остаются офисы, на которые приходится более половины инвестиций.

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОКАЗАНИЯ ФИНАНСОВОЙ И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ МАЛОМУ И СРЕДНЕМУ БИЗНЕСУ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

На сегодняшний момент оказание финансовой поддержки хозяйствующим субъектам малого и среднего бизнеса в правоотношениях регулирования недвижимости в приоритетных отраслях экономики обеспечивается системой законодательных и подзаконных нормативно-правовых актов федерального уровня, включающей:

- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон 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» (далее — Закон № 166-ФЗ), предусматривающий предоставление ряда льгот хозяйствующим субъектам малого и среднего бизнеса, арендующим недвижимость, находящуюся в государственной, муниципальной или частной собственности. Дополнена ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», где приводятся гарантии, предоставляемые арендаторам имущества, заключившим договор аренды недвижимости до установления на территории конкретного региона России режима повышенной готовности либо возникновения чрезвычайной ситуации. Кроме того, положения Закона № 166-ФЗ предусматривают предоставление дополнительных льгот арендаторам из числа субъектов малого и среднего бизнеса, которые ведут деятельность

в сферах, признанных наиболее пострадавшими в период пандемии коронавируса. Предполагается, что, хотя такая деятельность арендаторов не является для них основной, соответствующий код ОКВЭД должен быть все-таки указан в ЕГРЮЛ (ЕГРИП). Для включения в единый реестр предприятие должно соответствовать критериям малого и среднего предпринимательства в части объема годовой выручки и среднесписочной численности сотрудников и предоставить налоговую отчетность до 30 июня 2020 г. После включения в единый реестр предприниматели смогут рассчитывать на все действующие меры господдержки, льготы и преференции.

Новый закон разрешает предпринимателям расторгать на особых условиях договоры аренды в период нынешнего кризиса при условии, что они занимаются малым или средним бизнесом в наиболее пострадавших отраслях экономики. Следует отметить, что в первоначальной редакции документа предполагалось предоставить арендаторам больше прав. Право на досрочное расторжение договоров аренды получили бы все наниматели арендных площадей, чьи доходы уменьшились более чем на половину. Если бы не были приняты соответствующие меры, наниматели недвижимости могли расторгать договоры аренды без уплаты штрафных санкций, а обеспечительный платеж подлежал возврату. Однако после консультаций с бизнес-сообществом была принята норма, согласно которой льготы предоставляются при условии, что договор аренды недвижимости был заключен до установления на региональном уровне так называемого режима повышенной готовности либо возникновения чрезвычайной ситуации, и заключаются в следующем:

- арендатор вправе потребовать по договору аренды недвижимости снижения стоимости аренды на срок не более года. Если соглашение о снижении арендных платежей между сторонами не достигнуто, арендатор вправе не позднее 1 октября 2020 г. односторонне отказаться от договора аренды. При этом с арендатора не взимаются убытки (упущенная выгода), а также потери денежных средств, вызванные прекращением договора или односторонним отказом от договора, если такая обязанность прописана в договоре аренды. Однако обеспечительный платеж, уплаченный арендодателю, возвращен не будет.

Кроме того, с арендатора могут быть взысканы иные убытки (денежные суммы) в соответствии с положениями действующего законодательства.

Хозяйствующие субъекты малой и средней форм предпринимательства, действующие в наиболее пострадавших от коронавируса отраслях экономики, имеют право на освобождение и рассрочку по арендным платежам в отношении федерального имущества.

Причем в рассматриваемом законе не уточняется, на арендаторов какого имущества распространяется такое право. Следовательно, этим правом могут воспользоваться «пострадавшие» хозяйствующие субъекты малых и средних форм, арендующие любое имущество — государственное или коммерческое, а именно:

- субъект малых и средних форм бизнеса по договору, связанному с арендой государственного (муниципального) имущества, имеет право обратиться к арендодателю за заключением в 2020 г. к договору аренды дополнительного соглашения, предметом которого является продление срока аренды недвижимости (кроме земельных участков) на срок до года на условиях, согласованных ранее [3]. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении такого соглашения при условии, что арендатор исполнял свои обязанности надлежащим образом до установления на территории региона режима повышенной готовности либо чрезвычайной ситуации. Однако не разъясняется, что понимается под надлежащим исполнением обязанностей арендатором. Полагаем, что речь идет о своевременном внесении арендных платежей на протяжении действия договора аренды, а также об отсутствии на дату обращения к арендодателю какой-либо задолженности, связанной с уплатой арендных платежей [4];

- хозяйствующий субъект малого и среднего бизнеса, вступивший в правоотношения аренды участков земли, которые находятся в государственной (муниципальной) собственности, имеет право требовать от арендодателя продления срока действия договора аренды, который определяется самим арендатором. Однако если первоначально договор аренды был оформлен более чем на три года, то продлить его дополнительным соглашением можно максимум еще на три года. Если же изначально этот срок составлял менее трех лет, то продлить аренду допустимо максимум на этот же срок [5]. В соответствии с законодательством обратиться с таким требованием к арендодателю можно до 1 марта 2021 г. Главное, чтобы на дату обращения соблюдались следующие условия:

- не истек срок действия договора аренды земельного участка;
- арендодатель не обращался с просьбой о расторжении договора аренды в судебном порядке;
- у органа земельного надзора отсутствует информация о выявленных или неустраненных нарушениях законодательства при использовании участка.

Согласно закрепленному порядку арендодатель обязан без проведения торгов заключить дополнительное соглашение в течение пяти рабочих дней с момента обращения арендатора. Эта обязанность возлагается на арендодателя, если даже за арендатором числится задолженность по арендным платежам [6].

Важно отметить, что хозяйствующие субъекты малой и средней форм предпринимательства, действующие в наиболее пострадавших от коронавируса отраслях экономики, имеют право на освобождение и рассрочку по арендным платежам в отношении федерального имущества.

Статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» установлен порядок имущественной помощи хозяйствующим субъектам.

Более конкретно и точно определены категории земельных участков, переданных предпринимателям малых и средних форм бизнеса в качестве имущественной поддержки. Однако не предоставляются земельные участки специального назначения (например, индивидуальное жилищное строительство). Запрещена также

продажа публичного имущества, которое входит в соответствующие перечни [7]. Кроме того, уточняется правовое регулирование формирования и использования перечней государственного (муниципального) имущества, передаваемого предпринимателям.

Органы исполнительной власти правомочны исходя из принципа федерализма устанавливать положения, определяющие перечень имущества государственных (муниципальных) форм собственности, на которое отсутствуют права иных заинтересованных лиц, за исключением отдельных видов ограниченных вещных прав, права имущественного характера хозяйствующих субъектов малых и средних форм бизнеса, с ежегодным дополнением таких перечней до 1 ноября текущего года [8].

Среди подзаконных нормативных актов федерального и регионального уровней можно выделить:

- 1) постановление Правительства РФ от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества»;

- 2) постановление Правительства РФ от 11.07.2020 № 1032, определяющее порядок применения льгот в отношении хозяйствующих субъектов малого и среднего бизнеса, согласно которым льготы предоставляются в виде отсрочки арендных платежей и освобождения от их уплаты на определенный период и зависят от категории арендатора и вида арендуемого имущества.

Согласно постановлению Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р хозяйствующие субъекты малого и среднего бизнеса, которые включены в соответствующий реестр и арендуют федеральное имущество (в том числе земельные участки), составляющее государственную казну, имеют право на отсрочку по аренде в соответствии с нижеприведенными условиями:

- договор по правоотношениям аренды заключен с Росимуществом до 1 апреля 2020 г.;
- отсрочка действует с 1 апреля по 1 октября 2020 г.;
- платежи за этот период вносятся в срок, согласованный с Росимуществом, но не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г.

Погашать образовавшуюся по аренде задолженность можно поэтапно. При этом арендодатель не вправе требовать, чтобы:

- платежи осуществлялись чаще одного раза месяц;
- величина ежемесячного платежа превышала половину размера арендной платы по договору;
- арендатор вносил дополнительные платежи в связи с предоставлением ему отсрочки.

На сумму задолженности по аренде, не погашенной до 1 января 2023 г., штрафы и проценты не начисляются, какие-либо иные меры ответственности не применяются. Для получения отсрочки нужно обратиться в Росимущество для заключения дополнительного соглашения к договору аренды, которое должно быть оформлено в течение семи рабочих дней с даты обращения в ведомство [9].

Другая группа субъектов малого и среднего предпринимательства, которые одновременно включены в соответствующий реестр, а также осуществляют деятельность, относящуюся к наиболее пострадавшим отраслям экономики, имеет право на:

- освобождение от уплаты арендных платежей с 1 апреля по 1 июля 2020 г.;
- последующую отсрочку по оплате аренды с 1 июля по 1 октября 2020 г.

Следует отметить, что для получения освобождения от оплаты аренды не требуется представление документов, подтверждающих использование имущества в пострадавшей деятельности [10].

И, наконец, третья группа хозяйствующих субъектов, которые включены в одноименный реестр и одновременно соответствуют следующим требованиям:

- арендуют федеральное имущество у федеральных органов власти или у государственных предприятий или учреждений;
- осуществляют деятельность, относящуюся к наиболее пострадавшим от пандемии коронавируса отраслям (при этом постановлением Правительства РФ от 11.07.2020 № 1032 уточняется, что такая деятельность должна быть для арендатора основной по данным ЕГРЮЛ/ЕГРИП по состоянию на 1 апреля 2020 г.);
- имеют право на получение отсрочки по внесению арендных платежей с 1 апреля по 1 октября 2020 г. Условия отсрочки те же, что и в отношении арендаторов федерального имущества, составляющего госказну. Для получения отсрочки нужно обратиться к арендодателю для оформления дополнительного к договору аренды соглашения.

Более того, Правительство РФ рекомендовало региональным органам власти, а также органам местного уровня принять аналогичные меры поддержки арендаторам регионального и муниципального имущества;

3) постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434, предусматривающее перечень наиболее пострадавших отраслей экономики;

4) Закон города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы».

Одной из существенных мер финансовой поддержки хозяйствующим субъектам малых и средних форм предпринимательства является содействие в выкупе объектов государственной (чаще муниципальной) недвижимости, особенно в период распространения коронавирусной инфекции. Отметим, что раньше бизнесмены указывали на сложность оплаты в условиях пандемии как налога на имущество, так и платежей за выкуп помещений. Так, по мнению уполномоченной по защите прав предпринимателей в Москве Татьяны Минеевой, беспроцентная отсрочка по оплате платежей субъектами малых форм бизнеса, выкупающими госимущество, стала одной из самых важных мер поддержки, включенных в третий антикризисный пакет, принятый правительством Москвы в условиях пандемии.

Еще три года назад представители малого бизнеса выкупили 550 городских помещений общей площадью 126 тыс. кв. м по московской программе преимущественного права выкупа. И с каждым годом доля выкупа публичной недвижимости увеличивается.

Кроме того, в период неблагоприятной экономической ситуации, связанной с пандемией коронавируса, упростить процесс приобретения госимущества для представителей малого и среднего предпринимательства предложила Торгово-промышленная палата России. В настоящее время разработан пакет законодательных мер, который будет направлен на согласование в профильные органы государственной власти. Инициатива предполагает, в частности, уточнение нормы, которая позволяет покупателю арендуемого имущества досрочно оплатить его при выкупе в рассрочку. Другим новшеством может стать увеличение минимального срока выкупа арендуемого имущества с пяти до семи лет.

ВЫВОДЫ

В настоящее время процесс развития российской экономики зависит от функционирования малых и средних форм бизнеса, которым объективно необходимо финансовое содействие со стороны государства. Осуществление предпринимательской деятельности в приоритетных отраслях экономики в условиях цифровизации требует существенных затрат не только на модернизацию производства, внедрение новых цифровых технологий, но также ежемесячных расходов на аренду недвижимости и выплату заработной платы своим сотрудникам [11].

В связи с этим Правительство РФ в рамках реализации мер имущественной поддержки хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность в наиболее пострадавших от распространения коронавирусной инфекции отраслях экономики, которые являются приоритетными согласно положениям действующего законодательства, реализуя свои нормотворческие функции:

- установило отсрочки внесения арендной платы, подлежащей уплате в 2020 г. в период реализации режима повышенной готовности, а также чрезвычайной ситуации;
- уменьшило арендную плату в связи с невозможностью использовать субъектами малых и средних форм предпринимательства имущество с учетом действия режима повышенной готовности либо чрезвычайной ситуации в субъектах Российской Федерации [12];
- предоставило возможность изменения арендной платы волеизъявлением сторон в течение

2020 г., когда действует режим повышенной готовности либо чрезвычайной ситуации;

- обеспечило возможность малым и средним формам бизнеса пользоваться публичными объектами для осуществления предпринимательской деятельности на основе безвозмездного пользования в ограниченный срок до конца 2021 г., а позднее — на льготных условиях оплаты аренды [14].

Однако в действующем законодательстве не устанавливается понятие режима повышенной готовности, что является правовым пробелом и негативно отражается на эффективной правовой регламентации предоставления помощи хозяйствующим субъектам малых и средних форм бизнеса в правоотношениях аренды в приоритетных отраслях экономики [13]. Более того, при реализации вышеуказанных мер следует предусмотреть использование льгот в переходный период, а не только в условиях действия режима повышенной готовности. В связи с этим рекомендуется продлить действие мер финансовой поддержки со стороны государства вплоть до конца 2021 г.

Таким образом, в целях обеспечения функционирования хозяйствующих субъектов малых и средних форм бизнеса необходимы продолжение оказания финансовой и имущественной поддержки со стороны государственных органов в правоотношениях аренды недвижимости в приоритетных отраслях экономики, а также предоставление «арендных каникул» на уровне власти, отличном от федерального уровня, на срок до конца 2021 г. с возможным продлением льготного периода [15].

БЛАГОДАРНОСТЬ

Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета в 2020 г.

ACKNOWLEDGEMENT

The article is based on the results of research carried out at the expense of budgetary funds for the state task for the Financial University in 2020.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Зобова Е. П. Субъектам МСП: адресная поддержка // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. — 2020. — № 5. — С. 9–18. — ISSN 1728–2616.
2. Ручкина Г. Ф., Демченко М. В., Бакулина А. А. Устойчивое развитие малого и среднего бизнеса: финансово-экономическое и правовое регулирование: монография / под общей ред. Г. Ф. Ручкиной. — Москва: Прометей, 2020. — 336 с. — ISBN 978–5–00172–039–3.

3. Ручкина Г.Ф. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков при осуществлении предпринимательской деятельности // Предпринимательское право. — 2020. — № 3. — С. 11–17. — ISSN 1999–4788.
4. Ручкина Г.Ф., Павликов С.Г. О перспективах использования промышленной собственности в предпринимательской и экономической деятельности // Юрист. — 2020. — № 10. — С. 26–31. — ISSN 1812–3929.
5. Ручкина Г.Ф. Правовые средства охраны отношений в сфере приобретения права собственности на недвижимое имущество и транспортные средства // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. — 2020. — № 2. — С. 81–95. — ISSN 2072–8557.
6. Суховская М.Г. Льготы для арендаторов госимущества: кому, какие и как получить // Главная книга. — 2020. — № 12. — С. 80–81.
7. Budurova N., Hofman O. Contractual use of state property: changes in lease and concession procedures // Law and public administration, January 2019. — DOI: 10.32840/pdu.2019.4.7
8. Спицына Т.В. Расширение имущественной поддержки субъектов МСП // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. — 2018. — № 8. — С. 53–59. — ISSN 1728–2616.
9. Сергеева Д.А. Правовое регулирование рынка аренды недвижимости // Московский экономический журнал. — 2019. — № 7. — С. 524–532. — ISSN 2412–046X.
10. Borisova T., Vorobey E, Gvarliani T. State support of small and medium-sized business in Russian Federation // MATEC Web Conf. Vol. 170, 2018 International Science Conference SPbWOSCE-2017 “Business Technologies for Sustainable Urban Development”. — DOI: 10.1051/matecconf/201817001021
11. Евсина В.А., Продан Е.А., Широбокова С.Н. Математическое моделирование процесса оценки стоимости аренды недвижимости с использованием искусственных нейронных сетей // Инженерный вестник Дона. — 2019. — Т. 52. — № 1. — С. 34. — ISSN 2073–8633.
12. Носов С.И., Дорохов А.В. Методы определения арендной платы за объекты офисной недвижимости в мегаполисе (на примере Москвы) // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. — 2019. — С. 136–141. — ISBN 978–5–7307–1344–4.
13. Бочкова С.С. Факторы, препятствующие развитию малого и среднего предпринимательства в России: организационно-правовой аспект // Самоуправление. — 2020. — Т. 119. — № 2. — С. 97–100. — ISSN 2221–8173.
14. Минваева М.С., Храмов А.Б. Государственная поддержка субъектов малого и среднего бизнеса в регионах России (опыт Тюменской области) // Безопасность бизнеса. — 2020. — № 2. — С. 7–12. — ISSN 2072–3644.
15. Дубова Я.Г. «Каникулы» для арендаторов и арендодателей недвижимости // Туристические и гостиничные услуги: бухгалтерский учет и налогообложение. — 2020. — № 3. — С. 23–30.

REFERENCES

1. Zobova E. P. For SMEs: targeted support. *Aktual'nye voprosy bukhgalterskogo ucheta i nalogooblozheniya = Topical issues of accounting and taxation*, 2020;(5):9–18. (In Russ.).
2. Ruchkina, M. V. Demchenko, A. A. Bakulin [and others]. Sustainable development of small and medium-sized businesses: financial, economic and legal regulation: Monograph / ed. G. F. Ruchkina. Moscow: Prometheus, 2020. 336 p. (In Russ.).
3. Ruchkina G. F. Legal regulation of relations on the lease of land plots in the implementation of entrepreneurial activity. *Predprinimatel'skoe pravo = Entrepreneurial Law*, 2020;(3):11–17. (In Russ.).
4. Ruchkina G. F., Pavlikov S. G. On the prospects for the use of industrial property in business and economic activity. *Yurist = Lawyer*. 2020;(10); 26–31. (In Russ.).
5. Ruchkina G. F. Legal means of protecting relations in the field of acquiring ownership of real estate and vehicles. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo oblastnogo universiteta. Seriya: Yurisprudentsiya = Bulletin of the Moscow State Regional University. Series: Jurisprudence*, 2020;(2):81–95. (In Russ.).
6. Sukhovskaya M. G. Benefits for tenants of state property: to whom, what and how to get. *Iavnaya kniga = Main Book*, 2020;(12):80–81. (In Russ.).

7. Budurova H., Hofman O. Contractual use of state property: changes in lease and concession procedures // Law and public administration, January 2019 DOI: 10.32840 / pdu.2019.4.7
8. Spitsyna T. V. Expansion of property support for SMEs. *Aktual'nye voprosy bukhgalterskogo ucheta i nalogooblozheniya — Topical issues of accounting and taxation*. 2018;(8);53–59. (In Russ.).
9. Sergeeva D.A. Legal regulation of the real estate rental market. *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal = Moscow Economic Journal*. 2019;(7);524–532. (In Russ.).
10. Borisova T., Vorobey E, Gvarliani T. State support of small and medium-sized business in Russian Federation // MATEC Web Conf. Volume 170, 2018 International Science Conference SPbWOSCE-2017 “Business Technologies for Sustainable Urban Development” DOI: 10.1051 / mateconf / 201817001021
11. Evsina V. A., Evsina V. A., Prodan E. A., Shirobokova S.N Mathematical modeling of the process of assessing the cost of renting real estate using artificial neural networks. *Inzhenernyi vestnik Dona = Engineering Bulletin of Don*. 2019;52(1):34.(In Russ.).
12. Nosov S. I., Dorokhov A. V. Methods for determining the rent for office real estate objects in the megalopolis (by the example of Moscow). *Sovremennye problemy upravleniya proektami v investitsionno-stroitel'noi sfere = Modern problems of project management in the investment and construction sphere and environmental management*. 2019;(1):136–141. (In Russ.).
13. Bochkova S. S. Factors hindering the development of small and medium-sized businesses in Russia: organizational and legal aspect. *Samoupravlenie = Self-government*, 2020;(2):97–100.(In Russ.).
14. Minvaeva M. S., Khramtsov A. B. State support of small and medium-sized businesses in the regions of Russia (experience of the Tyumen region). *Bezopasnost' biznesa = Business security*. 2020;(2):7–12. (In Russ.).
15. Dubova Ya.G. «Vacations» for tenants and landlords of real estate. *Turisticheskie i gostinichnye uslugi: bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie = Travel and hotel services: accounting and taxation*, 2020;(3):23–30. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Максим Владимирович Демченко — кандидат юридических наук, доцент, заместитель декана Юридического факультета по научной работе, доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности, Финансовый университет, Москва, Россия
MVDemchenko@fa.ru

Евгения Петровна Симаева — кандидат юридических наук, доцент, доцент Департамента международного и публичного права Юридического факультета, Финансовый университет, Москва, Россия
EPSimaeva@fa.ru

ABOUT THE AUTHORS

Maxim M. Demchenko — Cand. Sci. (Law), Assoc. Prof., Deputy Dean of the Faculty of Law for Research, Associate Professor of the Department of Legal Regulation of Economic Activity, Financial University, Moscow, Russia
MVDemchenko@fa.ru

Evgenia P. Simaeva — Cand. Sci. (Law), Assoc. Prof., Department of International and Public Law, Faculty of Law, Financial University, Moscow, Russia
EPSimaeva@fa.ru

*Статья поступила 08.11.2020; принята к публикации 07.01.2021.
Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.
The article was received 08.11.2020; accepted for publication 07.01.2021.
The authors read and approved the final version of the manuscript*