

## ПОЧЕМУ НОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ АРЕНДЕ ОТСТАЕТ ОТ РЕАЛИЙ БИЗНЕСА?

Текст: Сергей Трахтенберг

Фото: Архив CRE Retail



**Сергей Трахтенберг**, партнер,  
руководитель российской практики  
недвижимости и строительства Dentons

**В**от уже на протяжении более трех месяцев участники рынка торговой недвижимости вынуждены вести свою деятельность в новых реалиях. Режим повышенной готовности, введенный в Москве 5 марта 2020 года, еще полностью не снят, и хотя многие объекты розничной торговли возобновили свою работу с 1 июня, ряд ограничений, направленных на борьбу с распространением коронавирусной инфекции, по-прежнему сохраняется.

На сегодняшний день сложно сказать, кто в большей степени пострадал от действовавшего в Москве запрета на розничную торговлю. Арендаторы, у которых не были налажены онлайн-продажи, по сути, не вели никакой деятельности с 28 марта по 1 июня, и даже теперь, когда соответствующий запрет был снят, не все из них смогли своевременно открыться для покупателей: многим потребовалось дополнительное время для возобновления работы (доставку товаров в магазины, проведение инструктажа для сотрудников, переоборудование торговых залов в соответствии с новыми санитарно-эпидемиологическими требованиями и т.д.).

Но даже несмотря на отмену режима самоизоляции и пропускного режима в Москве количество посетителей в магазинах сейчас ниже прежнего уровня. Очевидно, что с учетом сохранения в обществе опасений по поводу высокого риска заражения коронавирусной инфекцией и на фоне общей тенденции падения уровня доходов населения восстановление потребительского спроса до прошлогодних показателей займет, по разным оценкам, не менее года.

В то же время арендодатели, которые остались без арендного дохода, вынуждены были продолжать нести большинство расходов на содержание недвижимости, оплачивать налоги и обслуживать банковские кредиты, рискуя лишиться объектов недвижимости, предоставленных в качестве обеспечения банку.

В сложившихся обстоятельствах меры поддержки арендодателей и арендаторов, принятые на федеральном уровне, сложно назвать своевременными или достаточными.



“

**Арендодатели, которые остались без арендного дохода, вынуждены были продолжать нести большинство расходов на содержание недвижимости, оплачивать налоги и обслуживать банковские кредиты, рискуя лишиться объектов недвижимости, предоставленных в качестве обеспечения банку.**

Первыми мерами, направленными на стабилизацию отношений сторон договора аренды, стали отсрочки и скидки по арендной плате, введенные статьей 19 Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ. С учетом того, что отсрочки по факту были предоставлены только арендаторам из списка пострадавших отраслей экономики (к которым отнесена розничная торговля, но в которые не входят многие участники рынка), а порядок и условия предоставления скидок, применимых ко всем участникам рынка, вообще не были урегулированы на законодательном уровне, можно сделать вывод, что законодатель, принимая указанные меры, все же исходил в первую очередь из обеспечения интересов собственников. Принятые впоследствии разъяснения Верховного Суда РФ (Обзоры №1 и №2, касающиеся нового «коронавирусного» законодательства) также не внесли какой-либо ясности в применение вышеназванных положений об отсрочках и скидках. Достаточно сказать, что для определения размера скидки, которую вправе требовать арендаторы, Верховный Суд РФ предложил ориентироваться на «размер, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации». Понятно, что подобные разъяснения содержат мало ценности.

По прошествии двух месяцев с момента вступления в силу указанного закона стало очевидным, что введенные меры являются недостаточными и по большей части нерабочими, и арендаторам требуется более действенный механизм для защиты их интересов. Так появился проект о предоставлении арендаторам права на односторонний отказ от договоров аренды, который, в случае его принятия в первоначальной редакции, означал бы кардинальные изменения рынка недвижимости вплоть до дестабилизации всей отрасли.

Законопроект вызвал активное обсуждение не только в прессе, но и непосредственно между участниками рынка. Некоторые институциональные собственники обратились к органам власти с открытым письмом, выступив против принятия закона в первоначальной редакции. Крупнейшие банки также поддержали позицию собственников. В итоге собственникам и банкам все же удалось отстоять свои интересы – закон был принят в существенно усеченном виде, предоставив право на односторонний отказ только узкому кругу арендаторов – субъектам малого и среднего предпринимательства, входящим в список пострадавших отраслей экономики.

Не оправдалась и надежда арендаторов на июньские разъяснения Верховного Суда РФ, касающиеся вопросов прекращения гражданско-правовых обязательств. По результатам обсуждения проекта постановления Пленума Верховного Суда РФ положение, содержащееся в первоначальной редакции и потенциально предоставлявшее сторонам договора право на односторонний отказ от него на основании утраты интереса ввиду временно действующих обстоятельств непреодолимой силы, повлекших объективную невозможность исполнения обязательств по договору, было исключено. Таким образом, Верховный Суд РФ также не позволил арендаторам отказываться от исполнения договоров аренды, фактически встав на сторону собственников.

## Комментарии к новому законодательству

8 июня 2020 г. вступил в силу Федеральный закон № 166-ФЗ (Закон), дополнивший статью 19 Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ рядом новых положений, включая право на односторонний отказ от договора аренды со стороны арендаторов, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства (МСП) и входящих в список пострадавших отраслей экономики.

В регулировании нового права на односторонний отказ есть серые зоны. Отчасти их появление вызвано изменениями, которые претерпели первоначальные формулировки законопроекта в процессе его согласования.

Так, условием возникновения у арендатора права на односторонний отказ является недостижение сторонами согласия по вопросу предоставления арендатору скидки, которую он вправе потребовать на срок до одного года. Вместе с тем совершенно неясно, как данное условие должно соотноситься с ранее установленными правами арендаторов на отсрочку, а также скидку на период 2020 г. в связи с невозможностью использования арендованного имущества ввиду режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. Соответственно, если к моменту вступления в силу Закона собственник и арендатор уже провели переговоры и достигли договоренностей об отсрочке или скидке по арендной плате, может ли арендатор сейчас их «пересмотреть», исходя из по-



*\*8 июня 2020 г. вступил в силу Федеральный закон № 166-ФЗ (Закон), дополнивший статью 19 Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ рядом новых положений, включая право на односторонний отказ от договора аренды со стороны арендаторов, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства (МСП) и входящих в список пострадавших отраслей экономики.*

ложений Закона? Формально Закон не запрещает арендатору снова требовать уменьшения арендной платы (причем в неограниченных пределах), даже если до этого стороны уже договорились о каких-либо послаблениях. В этом случае следует помнить, что любое осуществление арендаторами их прав ограничивается законодательными критериями добросовестности и разумности, и арендодатели вправе оспорить односторонний отказ от договора со стороны арендаторов, которые в процессе переговоров касательно размера скидки по арендной плате будут злоупотреблять своим правом.

При этом сам по себе механизм «согласования» скидки, предусмотренный Законом, вызывает большие вопросы. По сути, если собственник не соглашается с тем, что предлагает арендатор, то последний может просто расторгнуть договор. Это не выглядит как нормальный процесс переговоров. Именно поэтому, когда появился проект Закона, который относился ко всем арендаторам без ограничений, предоставляя им возможность выхода из договора аренды при определенных обстоятельствах, собственники и банки были крайне обеспокоены. Всем было очевидно, что лишь малая доля арендаторов будут реально заинтересованы в одностороннем отказе от договора, скорее, арендаторы могут получить огромный рычаг давления на собственников.

Следует признать, что законодатель находится в сложном положении – с одной стороны, необходимо помочь арендаторам, большинство из которых очевидно пострадали в нынешней ситуации, но с другой стороны, это надо делать не теми методами, которые полностью нивелируют любой баланс интересов сторон и в конечном итоге могут привести к турбулентности всего рынка недвижимости.

Если говорить об арендаторах в целом (не МСП), то законодательство, которое было принято с начала пандемии, в большей степени защищает собственников. Арендаторы, которые не попали в перечень пострадавших отраслей экономики, фактически не получили никаких понятных прав на послабления по договорам аренды. При этом даже те арендаторы, которые попали в перечень пострадавших



Арендаторы, которые попали в список пострадавших отраслей экономики, получили права на послабление по аренде.

отраслей экономики и получили право на отсрочку по постановлению Правительства РФ № 439, на практике не хотят пользоваться предложенным в данном постановлении механизмом, так как он не дает ощутимого бизнес-эффекта. Арендаторам не нужны отсрочки, поскольку они понимают, что до конца года рынок в полной мере не восстановится, а с 1 января 2021 г. отсроченную часть арендной платы придется возвращать в дополнение к платежам обычной арендной платы, предусмотренной договором. На практике арендаторы просят собственников в первую очередь о скидках, и мы видим, что в большинстве случаев собственники так или иначе идут на уступки арендаторам, выходя за рамки отсрочек, предусмотренных постановлением № 439. Как правило, стороны заключают «пакетные» соглашения, в рамках которых согласовывают целый комплекс вопросов: предоставление скидок и/или отсрочек, продление срока аренды, уменьшение площади арендуемых помещений, предоставление нового или, наоборот, удаление из договора аренды ранее существовавшего права на немотивированный односторонний отказ от договора (break option) и т. п.

Таким образом, возникла ситуация, когда принятые государством меры поддержки арендаторов не из числа МСП (например, право на отсрочку по постановлению № 439 или право на скидку по общей норме статьи 19 Федерального закона № 98-ФЗ) на практике почти не работают. При этом собственники и арендаторы, которые все последние месяцы находятся в активных поисках компромисса (и, как правило, его находят), полагаются в большей степени не на принятые нормы об отсрочках или иных неэффективных мерах поддержки как арендаторов, так и арендодателей (которых законодатель пытается мотивировать на предоставление скидок арендаторам через сложные механизмы, например, гранты из бюджета на уплату налога на имущество и земельного налога (или арендной платы за землю)), а действуют исходя из сугубо коммерческих соображений о распределении бремени потерь от сложившейся ситуации и долгосрочного сотрудничества сторон. ■

“

**Законодатель находится в сложном положении – с одной стороны, необходимо помочь арендаторам, большинство из которых очевидно пострадали в нынешней ситуации, но с другой стороны, это надо делать не теми методами, которые полностью нивелируют любой баланс интересов сторон и в конечном итоге могут привести к турбулентности всего рынка недвижимости**