

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ КОНФЛИКТОВ АРЕНДАТОРОВ И АРЕНДОДАТЕЛЕЙ В КОНТЕКСТЕ «АНТИКОВИДНОГО» ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Текст: Сергей Трахтенберг

Фото: Архив CRE Retail



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

Прошло уже более 5 месяцев с момента принятия первых законодательных актов, регулирующих отношения между сторонами договоров аренды коммерческой недвижимости в рамках так называемого «антиковидного» пакета. Однако говорить о формировании судебной практики по вопросам его применения пока еще невозможно. И данный факт вовсе не связан с эффективностью принятых законодательных актов. Наоборот, последние месяцы стороны договоров аренды коммерческой недвижимости были заняты урегулированием возникших разногласий и достижением договоренностей, в максимально возможной степени позволяющих сбалансировать их интересы. Тем не менее на практике попытки договориться не всегда оказывались успешными, и участники арендных отношений были вынуждены переводить свои конфликты в судебную плоскость. Мы ожидаем, что до конца текущего года начнут появляться первые судебные решения по спорам, возникшим из договоров аренды в связи с применением принятого в 2020 году законодательства.

Вкратце напомним, что законодательные меры поддержки в сфере арендных отношений, принятые в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, предусматривали: **(а)** отсрочку уплаты арендной платы для арендаторов, основной вид экономической деятельности которых, указанный в ЕГРЮЛ, соответствовал кодам ОКВЭД 2, перечисленным в Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 434 (ред. от 26 июня 2020 года) (далее – «Постановление № 434»); **(б)** право на односторонний отказ от договора для арендаторов – субъектов МСП, которым не удалось достичь договоренностей с арендодателями о снижении размера арендной платы, предусмотренное Федеральным законом от 8 июня 2020 года № 166-ФЗ и **(с)** право требовать снижения размера арендной платы в 2020 году в связи с невозможностью использования арендуемого имущества для всех остальных арендато-



ров, предусмотренное Федеральным законом 1 апреля 2020 года № 98-ФЗ (ред. от 8 июня 2020 года) (далее – «Федеральный закон № 98-ФЗ»).

От прав, которыми «антиковидное» законодательство наделило тех или иных арендаторов, во многом зависели и их требования, с которыми в последние месяцы они обращались к арендодателям, чтобы хоть в какой-то степени снизить свою финансовую нагрузку. Несмотря на все разнообразие таких требований, большинство споров, возникавших между сторонами договоров аренды, можно условно разделить на несколько основных групп.

Споры о предоставлении послаблений арендаторам

Наибольшую группу составляют спорные ситуации, в которых арендаторы, получившие исключительно право на снижение размера арендной платы в связи с невозможностью использования арендуемых помещений, требовали предоставления им скидок, «арендных каникул» или иных мер поддержки. Как правило, с такими требованиями обращались арендаторы офисных и складских объектов, так как основные виды деятельности, указанные такими арендаторами в ЕГРЮЛ, не соответствовали кодам ОКВЭД 2, перечисленным в Постановлении № 434.

При этом законодатель не установил четкие критерии, которыми должен руководствоваться собственник при принятии решения о снижении размера арендной платы. Лишь во втором обзоре Верховного Суда РФ от 30 апреля 2020 года было указано, что «размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации». Однако на практике решение вопроса о снижении размера арендной платы не может быть найдено в рамках стандартного, единого для всех подхода, а является уникальным для каждого конкретного арендатора, когда собственник учитывает множество влияющих на него факторов (финансовые показатели арендатора, арендуемая площадь, расположение арендуемого помещения в здании и др.).

В отсутствие четко установленных критериев собственники в некоторых случаях либо в принципе были не готовы предоставлять арендаторам какие-либо скидки или «арендные каникулы», либо не могли договориться с арендаторами относительно их размера или продолжительности.

Отдельного внимания заслуживает тот факт, что в контексте предоставления арендаторам права требовать снижения размера арендной платы, предусмотренного п. 3 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ, под «невозможностью использования арендуемого имущества» арендаторы понимали невозможность использования помещений в привычном формате (например, нахождение всех сотрудников офиса или большей их части на рабочих местах), а большинство собственников – возможность осуществления арендатором коммерческой деятельности без посещения арендуемых помещений. При этом собственники ссылались на нахождение в арендуемых помещениях имущества арендатора и пусть даже периодическое, но посещение помещений сотрудниками арендатора.

“

**Причиной конфлик-
тов между собствен-
никами и аренда-
торами является
то, что принятые
государством меры
поддержки аренда-
торов не из числа
субъектов МСП
на практике почти
не работают**

Споры о замене отсрочек скидками или арендными каникулами

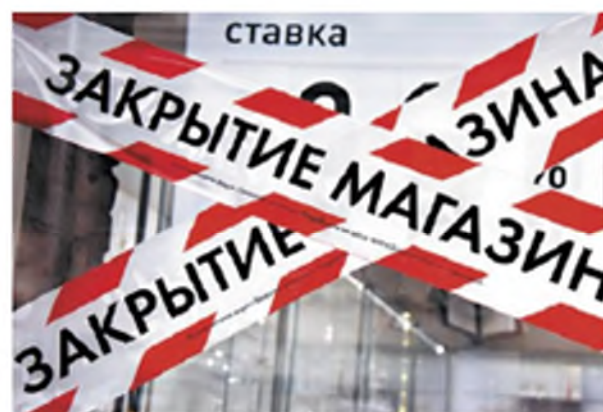
Ко второй группе можно отнести спорные ситуации, в которых арендаторы, получившие от законодателя право на получение отсрочки уплаты арендной платы в 2020 году, требовали от собственников замены отсрочки скидками или арендными каникулами. Такие требования были обусловлены тем, что на практике быстро стало понятно, что отсрочка уплаты арендной платы не является достаточной мерой поддержки в свете снижения покупательной способности населения, вызванной распространением коронавирусной инфекции, а также значительного ослабления российского рубля по отношению к основным иностранным валютам. Арендаторы изначально понимали, что к началу 2021 года рынок не восстановится в том объеме, который позволит им оплачивать прежнюю арендную плату в полном размере, а также гасить отсроченную часть.

В этой ситуации собственникам также часто было выгоднее предоставить арендаторам согласованную скидку по арендной плате, нежели настаивать на отсрочке ее уплаты, поскольку в результате отсрочки существенно снижается арендный поток. Напомним, что Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 439 предусматривает предоставление отсрочки в размере 100% арендной платы на период введения режима повышенной готовности и 50% арендной платы с момента окончания режима повышенной готовности до 1 октября 2020 года. На дату подготовки настоящей статьи ни в одном из субъектов РФ режим повышенной готовности, введенный из-за угрозы распространения коронавирусной инфекции, отменен не был. Это означает, что арендаторы, которым законодатель предоставил отсрочки, уже более 5 месяцев имеют право не осуществлять арендные платежи, перенося их уплату на 2021 и 2022 годы.

С учетом изложенного выше, мы видим, что собственникам и арендаторам было выгоднее достичь договоренности относительно замены отсрочек скидками и арендными каникулами. Правда, при этом значительное время уходило на разработку дополнительных соглашений и включение в них условий, максимально ограничивающих возможности арендатора после получения скидки или арендных каникул потребовать еще и отсрочки, предусмотренной законодательством.

Судебные разбирательства
арендаторов и арендодателей
скоро могут стать нормой





Споры о предоставлении отсрочки арендаторам, чья деятельность не пострадала в результате введенных ограничений

К отдельной группе можно отнести споры, инициированные арендаторами, которые в соответствии с «антиковидным» законодательством имеют право на отсрочку уплаты арендной платы, но фактически их деятельность не пострадала в результате введенных ограничений или пострадала незначительно. К этой категории можно отнести, например, арендаторов, весь бизнес которых (или большая его часть) связан с продажами через интернет-магазины, или арендаторов, занимающихся торговлей продовольственными товарами, основной вид деятельности которых, указанный в ЕГРЮЛ, соответствует кодам ОКВЭД 2, перечисленным в Постановлении № 434.

К этой же группе можно отнести спорные ситуации, в которых арендаторы, имеющие право на отсрочку, заявляли о своем праве на ее предоставление, однако собственникам было очевидно, что такие арендаторы фактически увеличивали свои обороты за счет перехода в онлайн-формат и более активного использования складских площадей или перепрофилирования своих торговых помещений (доступ посетителей к которым был ограничен) в складские.

Как правило, собственники в подобной ситуации старались в максимальной степени оспорить право арендатора на отсрочку уплаты арендной платы, в том числе со ссылкой на второй обзор Верховного Суда РФ от 30 апреля 2020 года, в котором установлено, что арендатору может быть отказано в реализации его права, если арендодателем будет доказано, что такой арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает от введенных ограничительных мер и его требования являются заведомо недобросовестным поведением.

Споры о предоставлении послаблений арендаторам, осуществляющим деятельность в пострадавших отраслях экономики, но формально не имеющим права на отсрочку уплаты арендной платы

Достаточно часто собственники сталкивались с требованиями о предоставлении отсрочек, скидок, а также иных мер поддержки арендаторам, чей бизнес очевидно пострадал в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, но формально их основная деятельность, указанная в ЕГРЮЛ, не относится к «пострадавшим отраслям экономики».

В таких случаях сторонам часто было сложно договориться об объеме предоставляемых мер поддержки, поскольку собственники были уверены в том, что они выиграют дело даже в случае потенциального судебного разбирательства. Здесь все зависело от желания собственника сохранить арендатора. Мы знаем примеры, когда собственники занимали жесткую позицию, отказывая арендаторам в предоставлении значимых послаблений, что приводило к серьезным длительным конфликтам вплоть до обращения в суд.

“

Последние месяцы стороны договоров аренды коммерческой недвижимости были заняты урегулированием возникших разногласий и достижением договоренностей, в максимально возможной степени позволяющих сбалансировать их интересы

Споры о досрочном расторжении договора аренды

В тех ситуациях, когда бизнес арендаторов объективно пострадал, а законодательство не предусматривало для них право на отсрочку уплаты арендной платы (или даже когда право на отсрочку было предоставлено, но на практике это оказалось неэффективной мерой поддержки), или если сторонам не удавалось согласовать существенные скидки, арендаторы обращались к арендодателям с требованием о досрочном расторжении договоров аренды. Однако всем известно, что в отсутствие оснований, предусмотренных договором аренды или законодательством (например, применительно к арендаторам – субъектам МСП), или согласия противоположной стороны, долгосрочный договор аренды не может быть расторгнут.

В таком случае переговоры, как правило, сводились к размеру компенсации арендодателю за досрочное прекращение договора аренды. Вместе с тем практика показывает, что в случае неготовности арендатора оплачивать арендную плату в прежнем размере такой арендатор также не будет готов к тому, чтобы предоставить арендодателю значительную компенсацию в связи с досрочным расторжением договора аренды. В тех случаях, когда стороны не смогли договориться о размере компенсации за досрочное расторжение договора аренды, возникала патовая ситуация – арендатор продолжает занимать помещения, не платит арендную плату, а собственник при этом «не отпускает» арендатора, продолжая настаивать на уплате арендной платы или выплате значительной суммы за досрочное прекращение аренды. В некоторых случаях, когда сторонам так и не удавалось договориться, они были вынуждены обращаться в суд.

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что причиной конфликтов между собственниками и арендаторами является то, что принятые государством меры поддержки арендаторов не из числа субъектов МСП на практике почти не работают. Все последние месяцы стороны в договорном порядке пытаются найти компромиссы (и, как правило, их находят) с тем, чтобы сохранить арендные отношения и минимизировать потери обеих сторон. В тех же случаях, когда компромисс найти не удастся, сторонам остается только обращаться в суд. ■

