

Аренда в период пандемии: взгляд со стороны арендодателей (собственников объектов)

12 мая 2020 года

Никита Бутенко

Руководящий юрист



Вопросы для обсуждения



- | исполнение арендодателем обязательств перед арендатором и третьими лицами
- | подходы к переговорам с арендаторами по поводу изменения условий аренды
- | льготы и преференции для арендодателей

Исполнение обязательств арендодателем

Исполнение арендодателем обязательств

Обязательства перед **арендаторами**:

- передать помещение в аренду
- поддерживать доступ в помещение
- капитальный/текущий ремонт
- дополнительные услуги

Обязательства перед **третьими лицами**:

- «монополисты» по договорам на поставку энергоресурсов
- банки по кредитным договорам
- прочие подрядчики и исполнители



Исполнение арендодателем обязательств

Форс-мажор на стороне арендодателя

Пункт 3 статьи 401 ГК РФ:

...лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть **чрезвычайных и непредотвратимых** при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам не относятся, в частности, **нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, ... отсутствие у должника необходимых денежных средств**

Исполнение арендодателем обязательств

Обязательства

Возможные последствия

Передать помещение в аренду

Потенциально может быть освобожден от ответственности, если введенные ограничения препятствовали своевременной передаче

Поддерживать доступ в помещение

Зависит от ограничений в конкретном регионе, а также от типа помещения. Например, в Москве не ограничена деятельность торговых/бизнес-центров

Капитальный/текущий ремонт

Потенциально может быть освобожден от ответственности, если введенные ограничения препятствовали своевременному исполнению

Дополнительные услуги

Исполнение арендодателем обязательств

Обязательства

«Монополисты» по договорам на поставку энергоресурсов

Банки по кредитным договорам

Прочие подрядчики и исполнители

Возможные последствия

Пункт 3 статьи 401 ГК РФ:

«...К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, ... отсутствие у должника необходимых денежных средств»

Обзор ВС РФ №1 от 21 апреля 2020 года:

«если отсутствие необходимых денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, то оно может быть признано основанием для освобождения от ответственности»

Переговоры с арендаторами

Переговоры с арендаторами

На что обратить внимание

Цель использования переданного в аренду имущества



- | необходимо оценить возможность использования имущества в соответствии с целью, указанной в договоре, с учетом введенных ограничений
- | если цель использования в договоре отсутствует, то снижение арендной платы может быть менее существенным
- | арендодатель может настаивать на том, что ограничения осуществления деятельности арендатора – это его коммерческий риск, поскольку конкретная цель использования помещения не определена

Переговоры с арендаторами

На что обратить внимание

Обязательства арендодателя в части обеспечения доступа в помещение

Положение договора аренды о форс-мажоре, существенном изменении обстоятельств и расторжении

- | отсутствие в договоре обязательства арендодателя по обеспечению доступа в помещение также может быть истолковано в пользу арендодателя
- | в случае ограничения доступа в связи с введенными в отношении арендатора мерами, арендодатель не нарушает обязательства по договору, если обеспечивает доступ
- | вправе ли арендодатель ограничить доступ и удерживать имущество арендатора при его просрочке даже при наличии форс-мажора?
- | договором могут быть особо определены последствия наступления форс-мажора, а также прямо исключено его применение
- | договором может быть ограничено право сторон требовать изменения или расторжения договора при существенном изменении обстоятельств
- | договор может содержать специальные основания для расторжения, которые могут «сработать» в текущих обстоятельствах (например, право арендатора на расторжение, если по каким бы то ни было причинам невозможно использование арендатором помещения)

Переговоры с арендаторами

На что обратить внимание

Ограничения введенные в конкретном регионе

Фактическое положение арендатора



- | запрещена/ограничена ли деятельность арендатора
- | ограничено ли перемещение граждан или ограничительные меры носят рекомендательный характер
- | ведет ли арендатор деятельность в полном объеме, использует помещение частично или полностью не использует (например, рестораны работают на вынос, и по сообщениям СМИ в некоторых кинотеатрах было оборудовано производство масок)
- | остается ли в помещении имущество арендатора
- | действительно ли арендатор лишен дохода или такой доход существенно образом ограничен

Переговоры с арендаторами

Отсрочка

Варианты

Арендатор осуществляет деятельность, которая включена в Перечень пострадавших отраслей, и фактически не ведет деятельность в связи с введенными ограничениями

Арендатор осуществляет деятельность, которая включена в Перечень пострадавших отраслей, и фактически частично ведет деятельность

Арендатор осуществляет деятельность, которая включена в Перечень пострадавших отраслей, и фактически ведет деятельность без каких-либо изменений

Возможные подходы

Если отсрочка не будет предоставлена, арендодатель с неизбежностью будет принужден к заключению соответствующего дополнительного соглашения

Если отсрочка не будет предоставлена, арендодатель с большой долей вероятности будет принужден к заключению соответствующего дополнительного соглашения

Арендодатель вправе ссылаться на злоупотребление правом со стороны арендатора

Переговоры с арендаторами

Доводы против снижения арендной платы

- Введенные ограничения находятся в сфере ответственности арендатора и, следовательно, относятся к обстоятельствам, за которые арендатор отвечает (п.4 ст. 614)
- Здание торгового центра/бизнес-центра функционирует в прежнем режиме, доступ арендатора в него не ограничен, в помещении находится имущество арендатора, в связи с чем отсутствует невозможность использования имущества (п.3 ст. 19 98-ФЗ)
- Неисполнение арендатором обязательств по внесению арендной платы, даже в связи с форс-мажором у арендатора, не лишает арендодателя права расторгнуть договор аренды, а также говорить о применении обеспечительных мер
- В договоре отсутствует указание на какое-либо целевое назначение помещения, а, следовательно, арендатор не лишен права заниматься иным видом деятельности, который не ограничен введенными ограничениями
- Арендатор самостоятельно принял решение о переводе сотрудников на удаленную работу, требования к этому в нормативных актах отсутствуют (есть регионы, где режим самоизоляции носит рекомендательный характер)
- Арендатор не представил надлежащих доказательств принадлежности к наиболее пострадавшим отраслям, а также собственного затрудненного положения

Льготы и преференции для арендодателей

Льготы и преференции для арендодателей

Отсрочки по кредитам для малого и среднего бизнеса

Федеральным законом от 03 апреля 2020 года №106-ФЗ установлена возможность получения отсрочки по кредитам. Применение такой отсрочки допускается при наличии двух условий:

- заемщик относится к субъектам малого и среднего предпринимательства
- заемщик осуществляет деятельность в отрасли, включенной в Перечень пострадавших отраслей

Арендодатель, удовлетворяющий критериям выше, может претендовать на шестимесячную отсрочку по выплатам по кредиту

Практически неприменимо к предприятиям с иностранным участием

Может ли собственник здания отеля, переданного в управление, претендовать на такую льготу?

Льготы и преференции для арендодателей

Переговоры с банком

В качестве аргументов в переговорах с банком можно сослаться на следующее:

- невозможность своевременного погашения кредита в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы (с учетом подхода, выраженного ВС РФ в Обзоре №1)
- большое количество арендаторов в здании, затронутых ограничительными мерами в связи с распространением COVID-19
- большое количество в здании арендаторов, которым арендодатель обязан предоставить отсрочку во внесении платежей или уменьшить арендную плату



Льготы и преференции для арендодателей

Налоговые льготы

Проверить общие меры поддержки*

- | предоставление арендодателю льгот по уплате налога на имущество организаций за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- | предоставление арендодателю льгот по уплате налога на имущество физических лиц за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- | предоставление арендодателю льгот по уплате земельного налога за период, на который предоставлена отсрочка арендатору
- | предоставление арендодателю льгот по уплате арендной платы за землю по объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка арендатору

*Федеральный закон № 102-ФЗ от 01.04.2020 года, Постановление Правительства РФ №409 от 02.04.2020 года

Льготы и преференции для арендодателей

Налоговые льготы на примере Москвы (Пункт 5 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 года N 212-ПП)

Кто может претендовать

- Организации-собственники зданий и помещений, расположенных на территории города Москвы и используемых для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов), а также объектов общественного питания и бытового обслуживания, при условии приостановления деятельности на этих объектах в соответствии с указом Мэра Москвы
- Организации-собственники зданий и помещений, расположенных на территории города Москвы и используемых для размещения гостиниц

При условии, что:

Арендная плата снижена:

- ✓ за период с 1 числа месяца приостановления деятельности на этих объектах в соответствии с указом Мэра Москвы до последнего календарного дня месяца, в котором завершилось приостановление деятельности, но не ранее 01 июля 2020 года (в случае с торговыми объектами)
- ✓ за II квартал 2020 года (для гостиниц)

не менее чем на двукратный размер суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за земельный участок, относящейся к сданной в аренду площади данного объекта недвижимости, за соответствующий период **и**

не менее чем на 50 процентов изначально действовавшей арендной ставки

Льготы и преференции для арендодателей

Налоговые льготы на примере Москвы (Пункт 5 Постановления Правительства Москвы от 24.03.2020 года N 212-ПП)

На что может претендовать

- освобождение от обязанности по уплате налога в объеме суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за земельный участок за соответствующий период, *в порядке, установленном Правительством Москвы*
- освобождение от обязанности по уплате налога в объеме половины суммы налога на имущество организаций, земельного налога, арендной платы за земельный участок за соответствующий период, относящейся к используемой собственником площади данного объекта недвижимости, *в порядке, установленном Правительством Москвы*
- продление срока уплаты авансовых платежей по налогу на имущество организаций и земельному налогу, подлежащих уплате по итогам II квартала 2020 года, до 31 декабря 2020 года (включительно)
- беспроцентная отсрочка до 31 декабря 2020 года (включительно) по уплате арендной платы за II квартал 2020 года по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены объекты недвижимости

Благодарим Вас за внимание!

Вопросы?



EVERSHEDS
SUTHERLAND

Благодарим Вас за внимание!



Никита Бутенко

Руководящий юрист
Eversheds Sutherland Russia

nikita.butenko@eversheds-sutherland.ru
+7 903 171 7046

Ограничения использования информации

Информация, содержащаяся в настоящей презентации, предназначена только для общего ознакомления с темой и не является основанием для осуществления каких-либо действий или бездействий на основании информации, содержащейся в данной презентации. Применение законодательства и регулирования, которые подвержено изменениям, будет зависеть от конкретных обстоятельств, которые настоящая презентация не учитывает. Eversheds Sutherland отказывается от любой ответственности за любые последствия любого лица действующего на основании информации, содержащейся в настоящей презентации



EVERSHEDS
SUTHERLAND

Московский офис

T: +7 495 662 6434
Ул. Гашека, д. 7, Москва
123056

Санкт-Петербургский офис

T: +7 812 363 3377
Невский пр., д. 62, Санкт-Петербург
191011