



Онлайн дискуссия

Антикризисная
аренда.
Рекомендации по
урегулированию
разногласий



GVA Sawyer

VEGAS LEX

Информационный
партнер:



Практика арендных отношений в период самоизоляции и перспективы рынка недвижимости

Шевчук Елена
Вице-президент GVA Sawyer

Аброскина Наталья
Руководитель отдела торговой недвижимости
GVA Sawyer

GVA Sawyer

2020 г.

www.gvasawyer.ru

Экономическая ситуация

Текущая ситуация:

- Наиболее пострадавшие виды деятельности – рыночные услуги, включая непродовольственную торговлю. В этом сегменте высока концентрация МСП и ИП;
- Согласно статистике РБК-Сберданные к середине апреля 2020 года расходы населения упали более чем на 90% (относительно сопоставимой недели 2019 г) в таких отраслях как: спорт, авиабилеты, одежда, обувь, аксессуары, салоны красоты, турагентства, ювелирные украшения;
- Наименее пострадавшие по направлениям трат населения отрасли (относительно сопоставимой недели 2019 года): телекоммуникационное оборудование, винные материалы, продуктовые магазины, цифровые товары;
- На момент начала пандемии в стране продолжается спад объема инвестиций, падение доходов населения и спад потребления еще с предыдущего кризиса;

Прогноз:

- Увеличение официальной безработицы в 1,5-2 раза;
- Снижение реальных доходов населения на 5-7%;
- Падение ВВП на 5-6%;
- Падение розничного товарооборота примерно на 6%;

! Потребительский рынок, который на момент начала «карантина» еще не «отыграл» падение в 2014 году, скорее всего не вернется к прежним показателям до 2023 г.

! Возврат потребительского рынка к уровню конца 2019 года не ранее середины 2021 года.

Недвижимость

Торговая недвижимость:

- Ритейл, сфера услуг и общепит – наиболее пострадавший сегмент (ТРЦ закрыты, условия самоизоляции, падение доходов населения);
- В среднем, падение оборотов в апреле составило 30-40% к аналогичному периоду 2019;
- Восстановление работы ТРЦ и потребительского поведения - к концу года; Реализация отложенного спроса;
- Восстановление оборотов арендаторов – не ранее середины 2021 года;
- Несмотря на самый серьезный ущерб сегменту из-за пандемии, восстановление будет относительно быстрым.

Офисная недвижимость:

- Менее пострадавший сегмент – открытые БЦ, работа на удаленке, не все арендаторы из пострадавших отраслей;
- Снижение инвестиционной активности после предыдущего кризиса привело к низкому объему ввода новых офисных зданий, что удерживает сегмент от резкого падения;
- Основные переговоры с арендаторами – пересмотр условий аренды;
- Существует риск существенного изменения спроса на офисы в 2021 году из-за пересмотра арендаторами формата работы;

Офисная недвижимость

Офисная недвижимость. Тренды. Исследование ABD Architects (более 1000 респондентов)

- 50% - не довольны своим текущим офисом;
- 77% опрошенных сотрудников – хотят работать из дома в дальнейшем, хотя бы часть времени (это сделает их счастливее). Возможно, 1-2 дня удаленки в неделю станет новой нормой. В связи с этим одно постоянное место в офисе будет использоваться на 2-3 сотрудников;
- Почти 100% признают, что в офисе не хватает мест для отдыха;
- 83% - считают, что работа в команде лучше в офисе;
- 81% - считают, что работают из дома больше времени, чем в офисе, но учитывая разные виды деятельности;
- 70% - дома отвлекаются на домашние дела, детей, еду (но не на СПОРТ☺);
- 83% - признают, что эффективность работы выше в офисе;
- 64% - признают, что удобство рабочего места лучше в офисе;
- 81% - считают, что в будущем формат работы каким-то образом изменится. Но общение и социализация останутся важным фактором;

Офисная недвижимость

Офисная недвижимость. Тренды.

- Дизайн офиса и работа - офис станет местом, где должна быть создана эмоционально-позитивная атмосфера (термин “Well-офис”) т.к. его смысл поменяется – он будет нужен для креативной работы, совместной работы над проектом, создания доверия, привлечения клиентов, а написание отчетов, административные процедуры и т.д. – для “удаленки”;
- В среднесрочной перспективе 70% работодателей могут сократить /реорганизовать арендуемые площади, но при этом будут сфокусированы на обеспечении соц дистанцирования при рассадке;
- Будет возрастать популярность гибких пространств типа коворкингов с возможностью бронирования мест на срок от 1 дня. Это будет помогать компаниям экономить от 15 до 30 процентов бюджетов на аренду офиса;
- Возрастет значение технического оснащения офисов (вентиляция, очистка воздуха и тп), качество обслуживания здания (клининг с дезинфекцией и тп);

Правовые последствия COVID-19: арендные отношения

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU

Практика «Недвижимость. Земля. Строительство»

Москва

17 июня 2020 г.

Ревизия договоров, в том числе на предмет:

- ▶ условий о внешних рисках (зоны ответственности сторон)
- ▶ положений об обстоятельствах непреодолимой силы
- ▶ возможности смещения сроков исполнения
- ▶ изменения условий
- ▶ прекращения обязательств
- ▶ возможных потерь при конфликте
- ▶ целесообразности сохранения или расторжения договора
- ▶ etc...

Цели:

- ▶ усиление договорной позиции
- ▶ выявление слабых мест
- ▶ минимизация потерь

Обстоятельства непреодолимой силы (НС) (п. 3 ст. 401 ГК РФ)*:

- Должны соответствовать установленным критериям (*непредотвратимость, непреодолимость, чрезвычайность, причинная связь, не зависят от воли сторон обязательств*)
- Исключают применение мер ответственности по договору
- Не прекращают обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали.
- При форс-мажорных *временных* препятствиях, делающих невозможным исполнение, обязательство не прекращается, но кредитор вправе отказаться от договора
- **Н.В.!** Препятствия, связанные с COVID-19, носят временный характер

Форс-мажор. Основные постулаты (2)

Обстоятельства непреодолимой силы (НС) (п. 3 ст. 401 ГК РФ)*:

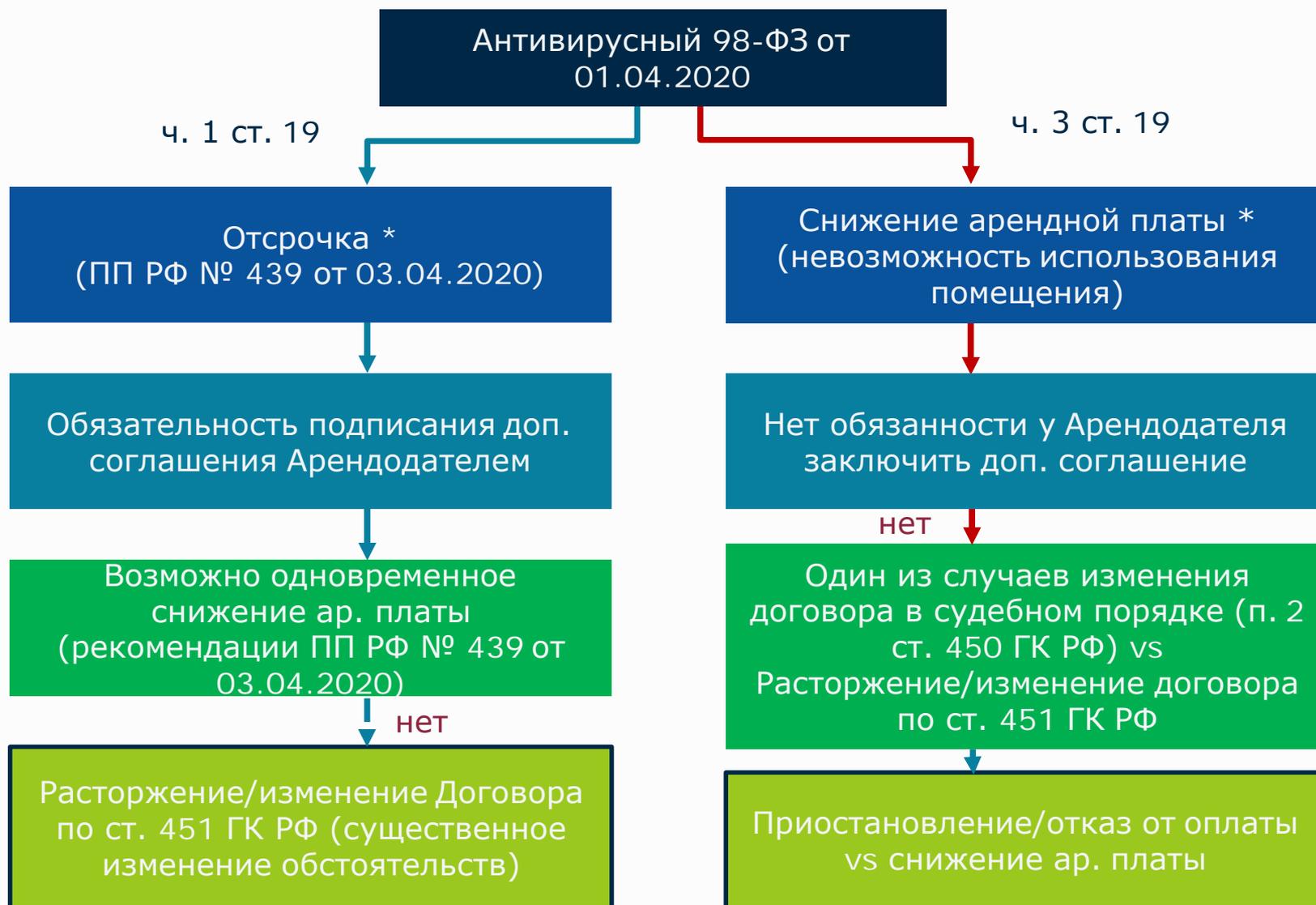
- Автоматически не приостанавливают и не переносят срок исполнения обязательства
- Применение всегда индивидуально
- Требуют уведомления контрагента о наступлении

Обязательные
шаги
(must do):

! Уведомление
контрагента о
возникновении
обстоятельств
непреодолимой силы
(НС)

⚠ Риски
возмещения
убытков, несмотря
на НС

Договоры аренды и "антивирусный" Закон



Ключевые вопросы при выработке алгоритма/условий

Невозможность использования

vs

Существенное ухудшение эффективности использования

Использование невозможно

Снижение до уровня издержек на эксплуатацию

Частичная невозможность использования

Пропорция

Фактически и юридически использовать можно, но эффективность существенно снижена

По справедливости разделить риски (например, 50/50 % или в другой пропорции)

Действия сторон

Критерии/Наличие	ДА	НЕТ
Распределение внешних рисков в Договоре	Руководство условиями Договора	Общее правило – обеспечение Ар-лем пользования Объектом (Ар-ль в этой части – Должник)*
Невозможность использования Объекта (в связи с ограничениями):	Приостановление уплаты ар. платы (п. 2 ст. 328 ГК РФ) / Требование снижения ар. платы (ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ; п. 2 ст. 450 ГК РФ)	Изменение Договора по ст. 451 ГК РФ (существ. изменение обстоятельств)
Указание арендодателя	п. 2 ст. 328 (п. 4 ст. 614 ГК РФ) (N.B.!: не несет отв-ть в связи с НС)	Юридическая/Фактическая Невозможность использования - ст. 451 ГК РФ
Существенное ухудшение эффективности использования	Изменение Договора по ст. 451 ГК РФ	-

7 * - множество нюансов (цель предоставления Объекта в аренду и пр.)

** - противоречия с Законом № 98-ФЗ – применение Закона (?)

Действия сторон (2)

Критерии/Наличие	ДА	НЕТ
Арендатор осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях (ПП РФ №№ 439*, 434, 428, 409)	Отсрочка уплаты ар. платы на условиях ПП РФ № 439 от 03.04.2020 (в т.ч. действие соглашения с обратной силой)	Изменение Договора по ст. 451 ГК РФ
Арендатор осуществляет деятельность в наиболее пострадавших отраслях и относится к субъектам МСП	Право на односторонний внесудебный отказ в случае недостижения соглашения с арендодателем о снижении ар. пдлаты на срок до 1 года (не позднее 01.10.2020)**	Расторжение/изменение Договора по ст. 451 ГК РФ
	При этом <u>не взыскиваются</u> : убытки, связ. с отказом; упущ. выг.; выплаты в связи с растор-нием (ст.ст. 393.1, п. 3 ст. 310); Но: обесп. платеж (уплаченный) остается у ар-ля; иные суммы уплачиваются в полном объеме	

* - противоречия с Законом № 98-ФЗ (?); код основного вида деятельности по ОКВЭД (ПП РФ № 428 – применение по аналогии?; письмо Минфина от 13 мая 2020 г. N 05-06-06/3/40054)

** - Закон № 166-ФЗ от 08.06.2020

Действия сторон (2)

Важно:

- Кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, объективно возникшей в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, он утратил интерес в исполнении (п. 2 ст. 405 ГК РФ). При этом должник не отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы
- При применении ст. 451 ГК РФ – просить суд придать решению «ретроактивность» (в силу п. 3 ст. 453 ГК РФ договор считается расторгнутым с момента вступления в силу решения суда о его расторжении...)
- Обоснование: п. 4 ст. 1 ГК РФ (никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения) + ст. 428 (применение по аналогии: изменение договора по суду с обратной силой) + доказательства недобросовестности контрагента (отказался от изменения (расторжения) на взаимовыгодных условиях)

Кейс: возможный вариант урегулирования (правовая сторона)

Условия	Примечания
<p>1. Снижение (на период невозможности полноценного использования помещения) арендной платы до следующего размера (пропорции):</p>	<p>Комплексное соглашение сторон vs длительный и сложный спор по ст. 451 ГК РФ (+ проблема с указанием в решении суда на его ретроактивность – п. 3 ст. 453 ГК РФ)</p>
<p>коммунальные и эксплуатационные расходы («нижняя планка»)</p> <p>+ возможно определенная сумма сверх в связи с (частичным) использованием помещения (предмет для обсуждения)</p> <p>+ позиция Арендодателя: учесть (частично) проценты привлеченного им кредита</p>	<p>Отсрочка не распространяется на коммунальные услуги и на расходы на содержание имущества (ПП № 439), если только сам Арендодатель не освобожден от их уплаты</p>
<p>2. Соглашение о снижении арендной платы на срок до 1 года (срок - по аналогии с мерами для МСП, п.п. 4-5 ст. 19 в ред. 166-ФЗ).</p>	<p>Н.В.! Ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ предусматривает возможность требования снижения ар. платы за 2020 год, но увязывает это с <i>периодом невозможности использования</i> помещения.</p>

Кейс: возможный вариант урегулирования (правовая сторона)

Условия

3. Отсрочка всего, что превышает коммунальные и эксплуатационные расходы – на период и на условиях ПП № 439 от 03.04.20.

Вариант: соглашение об отказе от осуществления прав по договору (п. 6 ст. 450.1) в части отсрочки - взамен на предоставление скидки по арендной плате

Примечания

N.B.! При условии представления доказательств того, что Арендатор действительно существенно пострадал.

N.B.! Проработать формулировки во избежание возможных требований о предоставлении отсрочки в силу закона (ч. 1 ст. 98-ФЗ)
Не исключена возможность реализации прав при повторении обстоятельств (?)

ПРАКТИЧЕСКИЕ БИЗНЕС-
КЕЙСЫ В РАМКАХ COVID-19

Возможность изменения и расторжения договоров аренды

КЕЙС 1: Арендатор ссылается на то, что во время карантина практически не использовал помещение, и требует отмены/снижения арендной платы на этот период.

Офисные помещения

Позиция арендодателя: Гос органы не предписывали закрытия БЦ. Арендодатели сами не ограничивали использование офисных помещений. Охрана и эксплуатация здания осуществлялись. Сотрудники арендатора периодически заезжали в офис. Те арендатор обязан исполнять условия договора полностью.

Опция для арендатора: отказаться от аренды парковочных мест (части) на период не полной загрузки офиса.

Опция для арендатора: начать переговоры с Арендодателем по арендным льготам, не ссылаясь на карантин, а мотивируя изменением экономики и доходов компании по итогу года. Проанализировать альтернативные предложения на аренду офисов, оценить значимость и стабильность своей компании как арендатора, и сделать предложение арендодателю.

Торговые помещения

Позиция арендатора: арендодатели не имеют права начислять арендную плату за период, когда торговое помещение фактически не использовалось по причине законодательных ограничений. Можно начислять только эксплуатационные затраты по договору аренды.

Позиция арендодателя: если арендатор не был ограничен в использовании торгового помещения, но не делал этого в силу внутренних причин, то арендатор обязан исполнять условия договора полностью.

Если арендатор использовал помещение только частично (доставка, выдача), то предложить арендодателю пропорциональную оплату части аренды.

Опция для арендатора МСП из отраслей, признанных пострадавшими: воспользоваться правом расторжения договора.

Возможность изменения и расторжения договоров аренды

КЕЙС 2: Арендатор не относится к пострадавшим отраслям, но его бизнес реально пострадал от пандемии. Арендатор просит существенную скидку.

Офисные помещения

Опция для арендатора: реально оценить перспективы восстановления бизнеса и рассмотреть уменьшение площади (возможно в том же здании) или поиск альтернативного более дешевого офиса.

Опция для арендодателя: оценить риски банкротства арендатора (дебиторской задолженности). Продлить договор на 2-3 месяца с льготой и активно искать альтернативного арендатора.

Возможность изменения и расторжения договоров аренды

КЕЙС 3: Арендатор из пострадавшей отрасли. Стороны обсуждают применение скидки по аренде или отсрочку платежей. ВАЖНО: проверить основной ОКВЭД арендатора на соответствие списку пострадавших отраслей

Офисные помещения

Торговые помещения

Опция для арендодателя: оплата НДС, налога на землю, эксплуатационных расходов сохраняется. Те прямых затрат у арендодателя больше, чем оплата эксплуатационных расходов по зданию (в соответствии с постановлением). Предложить арендатору пересмотреть в доп соглашении по отсрочке размер эксплуатационных затрат в размере 25-30% от месячной аренды. Этот платеж сохраняется как ежемесячный обязательный и облегчает арендодателю налоговую нагрузку, а на оставшуюся часть арендной платы применяется отсрочка на период от 3 до 6ти месяцев.

Опция для арендодателя: нагрузка на ритейлера в период возмещения отсрочки будет максимальная и нет гарантии платежной дисциплины. Арендодателю лучше применить скидку и указать в доп соглашении отказ арендатора на использования отсрочки;

Опция для арендодателя: оценить риски банкротства арендатора (дебиторской задолженности). Оценить значение арендатора для tenant mix. Оценить капиталоемкость ремонта арендатора и возможность привлечения нового арендатора аналогичного профиля (открытие новых магазинов многими сетями приостановлено). В расчетах учесть, что даже при наличии арендатора желающего занять потенциально вакантную площадь, в кризисный период арендаторы будут перекладывать расходы на отделку помещения на арендодателя. Продлить договор на несколько месяцев с льготой, предусмотреть досрочное расторжение и активно искать альтернативного арендатора;

Опция для арендатора: реально оценить эффективность/целесообразность работы магазина в конкретной локации и сроки окупаемости инвестиций. Так же сделать расчеты по перспективам восстановления оборотов. Предложить арендодателю поэтапное увеличение арендных платежей, если закрытие магазина необоснованно;

Опция для арендатора: предложить арендодателю арендную плату в виде процента от товарооборота. В случае отказа обсуждать скидку по арендной плате;

Возможность изменения и расторжения договоров аренды

КЕЙС 4: Арендатор, осуществляющий деятельность в период карантина, требует от Арендодателя существенной скидки на арендный платеж.

Торговые помещения

Опция для арендодателя: Оценить размер снижения оборотов арендатора в запрашиваемый период. Запросить оценочный прогноз восстановления оборотов арендатора. Оценить долю аренды в обороте в докризисный период и высчитать целесообразную скидку по аренде при снижении оборотов.

Если в договоре аренды не выделен размер эксплуатационных платежей, то предложить арендатору предусмотреть в дополнительном соглашении оплату эксплуатационных услуг и при фиксации льготы, предусмотреть одностороннее расторжение договора при появлении альтернативного оператора.

Опция для арендатора: начать переговоры с арендодателем по арендным льготам, не ссылаясь на карантин, а мотивируя изменением посещаемости и снижением товарооборота по итогам отчетного периода.

Особенности управления объектами

- Изменения законодательства в сфере аренды;
- Необходимость обеспечения жизнедеятельности объектов недвижимости (FM);
- Удаленная работа офисного персонала УК;
- Объекты, с выделенным размером эксплуатационных затрат – более устойчивы. В условиях отсутствия аренды, плата за эксплуатационные расходы в большинстве объектов вносится;
- Оптимизация кредитной нагрузки с банками;
- Увеличение роли УК в период выхода из самоизоляции:
 - По итогам года уровень вакансии может увеличиться в два раза;
 - Банкротства ряда розничных операторов и операторов услуг;
 - Снижение среднегодового торгового оборота и трафика посетителей в ТРЦ по итогу года;

Игорь Чумаченко

Партнер. Руководитель
практики "Недвижимость.
Земля. Строительство"
chumachenko@vegaslex.ru

VEGAS LEX VEGASLEX.RU

т: +7 (495) 797-4401
ф: +7 (495) 797-4400

info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru
www.gvasawyer.com