

№115/2020 от 11.05.2020

Председателю Государственной Думы
Федерального Собрания РФ В.В. Володину,
Председателю Совета Федерации
Федерального Собрания РФ В.И. Матвиенко,
Копия: Председателю Правительства РФ М.В. Мишустину

О НЕОБХОДИМОСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОНОПРОЕКТ № 953580-7 И ПРИНЯТИЯ МЕР ПОДДЕРЖКИ ОТРАСЛИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 мая 2020 на рассмотрение в Госдуму РФ был внесен законопроект № 953580-7¹ («Законопроект»), которым, в том числе, вносятся существенные изменения в Федеральный Закон № 98-ФЗ от 01 апреля 2020 года («Закон 98») в части права арендатора на односторонний отказ от договора аренды недвижимости (в том числе недвижимости, находящейся в частной собственности).

Законопроектом предполагается ввести новую норму, согласно которой *любой арендатор будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от договора аренды без выплаты каких-либо штрафов или компенсаций*, при условии, что такой арендатор надлежащим образом выполнял свои обязанности по договору аренды и его среднемесячный доход с момента введения режима повышенной готовности (или чрезвычайной ситуации) снизился более чем на 50%. При этом арендодатель будет обязан вернуть арендатору полную сумму обеспечительного платежа.

Предложенные в Законопроекте изменения не учитывают баланса интересов сторон арендных отношений, который в настоящий момент хоть в какой-то степени соблюдается с учётом положений Закона 98. В частности, в настоящий момент арендатор имеет право:

- на **освобождение от ответственности за несоблюдение договора**, в том случае, если такое нарушение явилось прямым результатом действия пандемии COVID-19, которая признаётся обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажор);
- **требовать рассрочки арендных платежей**, если арендатор относится к отрасли наиболее пострадавшей от пандемии (фактически арендатор будет полностью освобождён от выплаты арендной платы на весь период ограничительных мер и затем будет платить 50% от арендной платы с момента отмены ограничений и до 01 октября 2020 года. Поэтапный возврат невыплаченной аренды будет осуществляться только в 2021 году);
- **требовать уменьшения арендной платы** за период 2020 года, в который арендатор не мог использовать арендуемое имущество в связи с введёнными ограничениями. При этом требовать такого уменьшения может любой арендатор, деятельность которого была затронута ограничениями, независимо от отрасли деятельности и объёмов снижения прибыли.

Таким образом, **интересы арендаторов в достаточной степени защищены положениями действующего законодательства**. При этом отрасль офисной недвижимости (в частности, аренда и управление недвижимым имуществом) пока не вошла в список пострадавших

¹ На основании обращения Правительства РФ № 3853п-П14 от 07 мая 2020 года

отраслей, к ней не применяются меры государственной поддержки. Интересы арендодателей в отличие от арендаторов не защищены положениями действующего законодательства. Следует также учесть, что предоставление одностороннего права на отказ будет не соответствовать уже введённым мерам поддержки, в частности в случаях, когда арендатор уже воспользовался правом на рассрочку или снижение арендной платы.

Мы, как представители арендодателей и профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости, видим, что арендаторы активно пользуются правами, которые предоставлены им действующим законодательством и массово направляют арендодателям требования о предоставлении рассрочки или снижении размера арендной платы. В свою очередь арендодатели в соответствии с положениями действующего законодательства обязаны предоставлять предусмотренные рассрочки и скидки и в сложившейся ситуации идут навстречу арендаторам.

В настоящий момент рынок аренды коммерческой недвижимости находится на грани тяжелейшего кризиса, в котором арендодатели, с одной стороны, поставлены в заведомо более слабую позицию в отношениях с арендаторами, а с другой – в полном объёме несут бремя обязательств перед кредитными организациями и по содержанию объектов недвижимости.

На рынке сложилась следующая ситуация:

- арендодатели в полном объёме несут расходы по содержанию объектов недвижимости и уплате налогов, а также платежей за землю;
- арендные потоки существенно снизились и продолжают снижаться в результате предоставляемых арендаторам рассрочек и снижения арендных платежей, либо отказа арендаторов от внесения платежей;
- кредитные организации не предоставляют арендодателям каких-либо рассрочек или льгот по обслуживанию кредитов и займов, выданных на цели финансирования объектов недвижимости;
- арендодателям, которые в большинстве не относятся к субъектам малого и среднего предпринимательства, не предоставлялись какие-либо налоговые льготы и иные меры поддержки.

Принятие Законопроекта не только противоречит основополагающим принципам гражданского законодательства и соблюдения баланса интересов сторон, но и создаёт угрозу выживания всей отрасли коммерческой недвижимости, которая является одной из основ современной экономики. Инвестиции в недвижимость за 2019 год составили более 180 миллиардов рублей, а ожидаемый объём инвестиций в 2020 году составлял почти 250 миллиардов рублей.

Под угрозой в результате принятия Законопроекта окажутся:

- торговая недвижимость, являющаяся основой цивилизованного товарооборота и обеспечивающая базовые потребности населения;
- офисная недвижимость, от наличия и качества которой зависит нормальное функционирование и развитие всей экономики государства;

- складская недвижимость, которая обеспечивает товарооборот и целостность внутригосударственного экономического пространства, а также международную торговлю;

Офисная недвижимость является ключевым элементом инфраструктуры ведения бизнеса. Арендодатели – операторы бизнес-центров и многофункциональных комплексов:

- являются крупнейшими и наиболее надёжными заёмщиками в банковской системе;
- обеспечивают ежегодные налоговые поступления на сумму более 100 млрд. рублей;
- обеспечивают функционирование всех видов бизнеса, от добывающей промышленности до сектора услуг и работы государственных органов;
- предоставляют более 27 млн кв. м. офисов классов А и В в более чем 3000 бизнес-центрах, договорные отношения в которых носят прозрачный и преимущественно долгосрочный характер и выстраивались в течение последних 20 лет.

Для сохранения стабильности экономики, а также для обеспечения возможности восстановления отрасли после окончания кризиса, меры поддержки, принимаемые государством, должны обеспечивать равномерное распределение нагрузки на всех участников оборота.

Предлагаемые в Законопроекте изменения создадут дисбаланс в гражданском обороте, к которому отрасль шла долгие годы, что в среднесрочной и долгосрочной перспективе приведёт к непоправимому ущербу отрасли недвижимости и всем смежным отраслям, включая строительство и банковскую систему. Нанесённый Законопроектом урон приведёт к массовым дефолтам со стороны владельцев недвижимости, являющихся крупнейшими заёмщиками банковской системы страны, и, как следствие, кризису в банковской сфере что, в конечном счёте, отразится и на арендаторах. Кроме того, это приведёт к резкому росту нагрузки на судебную систему.

К настоящему моменту на федеральном и региональном уровнях уже приняты нормы, которые в достаточной мере защищают интересы арендаторов. В настоящий момент требуется уточнить и сделать более прозрачными существующие механизмы, в том числе для того, чтобы арендодателям и арендаторам было проще находить взаимовыгодные решения. Принятие столь радикальных норм, предложенных Законопроектом, только усугубит кризис и принесёт несоизмеримо больший урон отрасли и экономике в целом.

В связи с изложенным мы предлагаем:

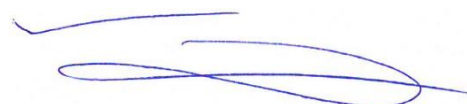
- исключить из Законопроекта предлагаемые изменения в часть 5 статьи 19 Закона 98, которыми арендаторам предоставляется право одностороннего отказа от договора;
- включить в Законопроект условие о предоставлении арендодателям, пострадавшим от пандемии, права требовать льгот по обслуживанию полученных кредитов, в частности: (а) снижения процентной ставки по кредиту до уровня ключевой ставки + 1% (б) предоставления каникул по выплате начисленных процентов на период 6 месяцев, с даты принятия Закона 98 с пропорциональным увеличением срока кредита, (в) установление запрета кредитным организациям на переоценку заложенных объектов

недвижимости до 01 июня 2021 года, если такая переоценка ведёт к снижению их залоговой стоимости;

- уточнить критерии и методику предоставления уже существующих льгот арендаторам с учётом реально понесённого ими ущерба, а не по принципу отраслевой принадлежности;
- налог на имущество, земельный налог и арендную плату за землю – отменить на время принятых в каждом конкретном регионе периодов повышенной готовности в связи с коронавирусной инфекцией плюс один квартал;
- перенести уплату налога на прибыль по итогам I квартала на 12 месяцев, а уплату НДС – на 6 месяцев.

Принятие предлагаемых мер позволит:

- сохранить стабильность на рынке недвижимости, как одной из основ современной экономики;
- обеспечить возможность скорейшего восстановления экономики после кризиса;
- сохранить сотни тысяч рабочих мест и инфраструктуру многих взаимосвязанных отраслей;
- сохранить стабильное поступление налоговых платежей и избежать существенного провала в налоговых сборах во второй половине 2020 года;
- избежать кризиса и перегрузки в банковской сфере и судебной системе;
- сохранить нормальный деловой оборот и доверие инвесторов к отрасли.



**По поручению Президиума Гильдии
Вице-президент РГУД Н.В. Казанский**