Ритейлеры выстроились за льготами

Готовы ли владельцы торговых площадей пойти навстречу арендаторам

"Коммерсантъ FM" от 06.07.2021, 16:03

Российским ритейлерам не удается получить обещанные в пандемию льготы по аренде площадей. Так, крупнейшая в стране книжная сеть «Читай-город—Буквоед» проигрывает в судах одно дело за другим, пишет "Ъ". Компания подала иски к 25 арендодателям в разных городах с требованием предоставить отсрочку по платежам или уменьшить ставку за период с марта по сентябрь прошлого года. «Буквоед» опирается на постановление правительства о специальных условиях аренды недвижимости при чрезвычайной ситуации. Но суды встают на сторону владельцев торговой площади, уже проиграны дела в четырех городах.

Хотя объективно магазинам неоткуда было брать деньги на аренду: торговля в прошлом году замирала на несколько месяцев, напомнил эксперт по рынку ритейла, управляющий международным хедж-фондом Lighthouse Capital Николай Власенко: «Самой справедливой, если можно использовать это слово в бизнесе, была бы привязка к выручке. Естественно, когда падает выручка, все теряют в доходах — и ритейл, и владельцы торговых центров или в принципе недвижимости. В некоторых договорах есть привязка к выручкам.

Но проблема в том, что все не проводят платежи через кассу, и поэтому, конечно, владельцы недвижимости не пойдут на такой шаг, потому что не будет возможности контролировать эту самую выручку. Для розничных сетей было бы интересно сейчас получить какую-то субъективную арендную ставку, а значит, ее должен кто-то профинансировать. Либо государство тогда должно сказать: ладно, торговые центры, мы вам будем ту часть неполученных доходов компенсировать какими-то субсидиями, интервенциями либо налоговым вычетом. То есть кто-то за это должен заплатить».

Владельцы недвижимости, со своей стороны, расценивают постановление правительства лишь как рекомендацию. Впрочем, многие все-таки пошли навстречу своим партнерам и нашли компромиссное решение, отметил президент Союза торговых центров России, Белоруссии и Казахстана Булат Шакиров:

«В прошлом году во время закрытия в пандемию 90% арендаторов и арендодателей, то есть магазинов и торговых центров, между собой договорились, нашли компромисс, подписали дополнительные соглашения. Где-то торговый центр отказался от аренды, где-то оставил только коммуналку, эксплуатацию, но в любом случае стороны нашли общий язык. 10% случаев, к сожалению, там, где стороны не смогли договориться, или торговый центр не пошел навстречу, или арендатора не устроило то предложение, которое сделал торговый центр.

Надо понимать, в свою очередь, что торговым центрам вообще никакой помощи не было оказано, никому — ни по налогам, ни по поддержке от государства.

Также мы знаем, что 90% торговых центров перекредитованы в банках, и банки особо не шли навстречу. Поэтому ТЦ получили максимальный убыток в этой истории».

Юристы говорят, что постановление правительства, на которое ссылаются арендаторы, прописано нечетко, поэтому стороны допускают слишком вольные трактовки положений документа. По сути, никаких обязательств на владельцев недвижимости не накладывалось, и требовать арендных льгот ритейлеры не могут, отметил адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев:

«Вообще, постановление №439 породило в целом достаточно большой поток арендаторов, которые претендовали на льготы. Применение этих льгот постановление не особенно-то расписывает, каким образом оно должно происходить, и оно ни в коем случае не происходило автоматически с принятием и вступлением в силу этого постановления. То есть при любых обстоятельствах арендатор должен был уведомить своего арендодателя о том, что его бизнес подпадает под сферы, которые особо пострадали. Это надо было направить официальным письмом, сославшись на эти обстоятельства, и попросить предоставление льготы, получить ответ. И все это нужно было сделать до 1 октября, когда этот период повышенной готовности действовал. У арендодателей тоже есть возможность не идти навстречу или идти навстречу на иных условиях».

Постановление правительства, регулирующее арендные платежи в период пандемии, следует относить только к объектам, которые принадлежат государству или муниципалитетам, уточняют юристы. Владельцев-частников государство не может заставить отказаться от своей выручки, чтобы спасти других участников рынка. Кроме того, арендодатели не готовы идти навстречу партнерам, потому что не уверены в работе механизма, полагает старший юрист компании «Арбитраж.ру» Артем Комсюков:

«Именно для арендодателей не из госсектора было предусмотрено такое послабление, как освобождение на период отсрочки от налога на имущество, земельного налога, соответственно, если физическое лицо, то от налога на имущество физических лиц.

Арендаторы сами не получают никакого дохода, у них идет простой, никаким образом имущество фактически не эксплуатируется, не приносит дохода, соответственно, на это время они не будут платить налог на это же помещение, если им пойдут навстречу.

На самом деле, у нас большинство заявленных льгот работало не совсем корректно, например, кредитные каникулы, беспроцентные кредиты на зарплату, то есть очень часто люди получали отказ. Вполне возможно, что и арендодатели, исходя из этого же, не предоставляли никому отсрочки, поскольку если есть вариант, что им не предоставят соответствующую встречную поблажку, почему они должны кому-то предоставлять поблажку?»

Из-за проблем с выплатой арендной платы сеть !Читай-город—Буквоед» вынуждена была закрыть четыре своих магазина. Под угрозой закрытия еще 20 точек. Всего в сети сейчас около 670 объектов.

Светлана Белова