

*Борьба за таланты
выйдет на новый
уровень*

*Можно ли считать
происходящие события
форс-мажором?*

ОФИСНЫЙ РЫНОК: УРОКИ ПАНДЕМИИ

Апрель 2020



**Мария Зимина**

директор департамента офисной недвижимости Knight Frank

Чему пандемия научит офисный рынок?

Эпидемия COVID-19 меняет мир и жизнь всех людей без исключения. Несмотря на то, что долгосрочные последствия вспышки вируса для человека, экономики и бизнеса пока сложно предсказать, текущая ситуация дает нам возможность предположить, как изменится подход к офисной недвижимости, экономике строительства и организации рабочего пространства уже сейчас. Давайте порассуждаем, какие меры предпримут арендаторы, девелоперы и государственные органы для минимизации бизнес-рисков от пандемии, любых аналогичных угроз для компаний и нашей спокойной жизни на работе.

Ситуация с вирусом постоянно развивается, но текущая траектория уже сейчас указывает на необходимость изменения стратегии организации рабочего пространства для большинства компаний – создание более эффективной системы документооборота и налаживания дистанционной работы. Совсем скоро многие столкнутся с необходимостью пере-

смотра стратегий развития и оптимизации затрат на наиболее существенные статьи расходов. Кому-то потребуется резко уменьшить арендуемую офисную площадь, кому-то переехать в более подходящее офисное пространство, но для всех будет актуальна задача обеспечить безопасность и непрерывность бизнеса.

Разумеется, будут те компании, которые почувствуют большую потребность в новых сотрудниках и инфраструктуре. Прежде всего, это те компании, которые организуют дистанционную работу для реального сектора экономики, обеспечивают жизнедеятельность города, а также помогают всему миру перевести продажи в сервисы обслуживания онлайн.

Безусловно, в долгосрочной перспективе COVID-19 выступит в качестве катализатора для более широкой тенденции: формат и функция офисных помещений будет меняться по мере изменения характера работы и способа сотрудничества компаний. Уроки, которые игроки рынка извлекут из COVID-19, окажут влияние на формирование будущего рабочего места и самой сути офисных зданий.

Итак, вот несколько самых актуальных вопросов для компаний, о которых заставляет задуматься пандемия.

Позволить работе быть гибкой

Технологическая революция последних лет помогает нам поддерживать основные бизнес-процессы, когда сотрудники работают удаленно. Десять лет назад эта концепция была отвергнута некоторыми предприятиями, но посмотрите на нас сейчас – она стала частью современной эпохи и важнейшим инструментом, помогающим нам поддерживать здоровый баланс между работой и личной жизнью.

Работа на дому проверит нас, особенно в этих неопределенных обстоятельствах. Skype, Link, Zoom, WhatsApp и многое другое облегчит взаимодействие, в котором мы нуждаемся, что позволит нам оставаться эффективными и продуктивными участниками бизнеса. Большинство сотрудников на рынке, занимающихся интеллектуальным трудом, имеют возможность полностью выполнять поставленные задачи без физического присутствия в офисе.

По данным исследования компании IMG, 70% профессионалов во всем мире

работают удаленно по крайней мере один раз в неделю. Согласно исследованию Global Workplace Analytics, State of remote work 2019, в США 62% сотрудников работают удаленно минимум раз в месяц, а 30% из них полностью находятся на «удаленке». В России доля таких сотрудников не меньше – согласно исследованию онлайн-платформы hh.ru, 31% соискателей в России находится на удаленной работе, больше половины из которых являются штатными сотрудниками. Лидерами по «удаленке» оказались компании в сфере рекламы и маркетинга, развлечений, искусства и СМИ, юристы, а также представители IT-сферы.

Однако далеко не все компании готовы эффективно управлять беспрецедентной массой сотрудников, работающих из дома. Согласно отчету Huffington Post 2019, только 3% работников в Японии пытались работать удаленно, ведь проблемы возникают из-за культурных или технологических барьеров, необходима также IT-инфраструктура и кибербезопасность. Конечно, для работодателей самый болезненный вопрос – эффективность удаленной работы.

Распространение дистанционной работы в долгосрочной перспективе не будет означать смерть физического офиса. Скорее всего, он будет играть важную роль в объединении команд и создании корпоративной культуры, что затруднительно сделать виртуально. Однако уже сейчас спрос на «гибкое пространство» растет, но вспышка вируса может побудить еще больше компаний рассмотреть вопрос о создании резервных офисов для разделения команд в целях обеспечения непрерывности выполненных целей бизнеса.

Борьба за таланты выйдет на новый уровень

Когда мы вернемся на рабочие места, далеко не все сотрудники будут нуждаться в стационарных офисных помещениях. С одной стороны, компании изменят бизнес-процессы и увеличат объем дистанционной работы, а с другой – вполне возможно, что эра глобального open space подойдет к концу.

Интересно, что новые обстоятельства возникли именно тогда, когда бизнес столкнулся с тем, что для привлечения талантливой молодежи нового поколения нужно больше инвестировать в рабочую атмосферу. Офисная среда меняется, в том числе под влиянием того, что предпочтения и ценности работников уже совсем другие, нежели, к примеру, у бэби-бумеров: теперь многим сотрудникам комфорт и стиль офиса важнее, чем разница в финансовой компенсации. Возможно, COVID-19 выведет борьбу за таланты на новый качественный уровень.

В целях привлечения и удержания талантов работодатели стали более осознанно относиться к обеспечению хорошего самочувствия на рабочем месте. Теперь, с целью обеспечения безопасности, компании серьезнее подходят к офисным системам вентиляции и возможности оказания медицинских услуг. Так, риск передачи вируса в здании может быть снижен на 50% при адекватной вентиляции и скорости фильтрации, дополненной очистителями воздуха. Характер распространения инфекции во время вспышки атипичной пневмонии в Гонконге также свидетельствует о том, что массовое распространение инфекции среди населения может быть вызвано плохой вентиляцией.

Мы прогнозируем рост спроса на офисные помещения, в которых легко отделить один коллектив от другого, контролировать потоки людей, а также провести дезинфекцию. Более строгий контроль за вентиляционными системами и воздухом, которым дышат наши

сотрудники, также будет необходимым фактором успеха для будущего строительства.

Учитывая рост курса доллара США, для отечественных производителей появится дополнительный стимул улучшить качество и стандарты безопасности российских аналогов отделочных материалов и инженерных систем, используемых в строительстве.

Антикризисные стратегии

Конечно, многие арендаторы задумываются о переговорах с арендодателями или уже их начали. И арендодатели предоставят арендные каникулы многим клиентам, а лояльность будет продиктована как бизнесом, так и, вероятно, рекомендациями государственных органов. Несмотря на то, что для удовлетворения таких запросов возможные основания могут быть найдены в юридической плоскости, в большинстве долгосрочных договоров аренды не предусмотрен механизм, как же сторонам договариваться о конкретных последствиях.

Арендодатели с договорами, где по-прежнему зафиксированы долларовые ставки аренды, чаще всего готовы в случае значительных курсовых колебаний передоговариваться.

Возможно, некоторым арендаторам потребуются больше парковочных мест или кто-то будет срочно организовывать disaster office – место, где могут



быть расположены дублирующие функции, без которых невозможно поддержание операционных систем компаний.

Первой посткризисной реакцией арендаторов станет желание оптимизировать свои затраты на аренду. Скорее всего, первое время спрос на новые офисные помещения будет ограничен «кризисными потребностями», то есть желанием снизить затраты, если договор аренды позволяет. Многие компании будут искать возможности переехать в помещение меньшей площади с более низкой ставкой и готовой отделкой. Соответственно арендодателям, необходимо аккумулировать ресурсы для возможной базовой отделки помещений и «кризисных» предложений для привлечения клиентов, анализировать возможные разделения на блоки.

Тем не менее, будут и сделки по аренде и покупке новых офисных помещений и расширению текущей площади. «Системообразующим» компаниям, составляющим основу процессов жизнедеятельности экономики, а также компаниям секторов e-commerce, которые в текущей ситуации получили новый импульс для развития в связи с растущим спросом на их услуги, требуется размещать вновь набранный персонал если не на постоянной, то на временной основе в новых офисных площадях.

Арендодателям в краткосрочной перспективе предстоит пристально изучить систему затрат по управлению зданием и проверить технологические процессы, связанные с вентиляцией офисов, оценить возможности по улучшению контроля доступа и прозрачности информации в отношении как обеспечения безопасности и клининга, так и в целом регулярной обратной связи с арендаторами.

В дальнейшем инвесторам, девелоперам и банкам предстоит взглянуть на потенциальные изменения в модели строительства, чтобы с одной стороны, отвечать вызовам рынка с позиции контроля и безопасности, с другой стороны, чтобы проанализировать обеспеченность финансовыми, трудовыми ресурсами и гарантировать доход инвесторам. Баланс будет найден не сразу, и многие стройки, которые планировались, скорее всего будут отложены до момента активизации спроса больших игроков рынка, а может и заключения предварительных договоров аренды, которые дадут безопасность аренда-

телю. Получит свое продолжение уже имеющийся тренд на импортозамещение и снижению валютной составляющей в строительных и отделочных материалах.

Коворкинг как «свой офис»?

Что будет с современным трендом гибких офисов или коворкингов? С одной стороны, кризис доверия, новые стандарты безопасности пространства приведут к тому, что общие пространства будут менее востребованы какой-то период времени, что снизит темпы развития. Эта тенденция, скорее всего, затронет все бизнесы, основанные на

В 2020 году прогнозируемый рост объемов гибких пространств в Москве мог составлять 35-40%. Учитывая последние события, ряд операторов вероятно отложат открытие пространств.

До 70-75% занимаемых в гибких пространствах площадей приходятся на крупных корпоративных клиентов.

sharing-экономике, когда тот или иной материальный актив пользуется разными людьми или, как сейчас принято говорить, «домохозяйствами».

С другой стороны, если у компании из сегмента среднего и даже крупного бизнеса нет возможности переделывать и реорганизовывать текущий офис, и есть возможность выйти из договоров аренды, то хорошим решением может быть размещение в гибких офисных пространствах – коворкингах и сервисных офисах. Гибкость условий аренды и модульность таких пространств, а также отсутствие инвестиций на отделку и меблировку помещений может являться оперативным решением для компаний, чьи потребности в объеме и качестве занимаемых помещений меняются стремительно.

Возможность быстро расшириться или отказаться от части занимаемых офисов позволяет молниеносно адаптироваться под меняющуюся обстановку на рынке и в бизнесе отдельных компаний. Рынок гибких пространств Москвы продолжал до этого момента расти существенно, хотя последние события, вероятнее всего, скажутся на дальнейшем развитии этого сегмента. Совокупный объем коворкингов достиг 216 тыс. м², в 2020 году к запуску заявлено еще 81 тыс. м². При этом клиентами таких пространств уже давно становятся крупнейшие компании России из самых разных индустрий бизнеса. Среди крупнейших последних сделок в это сегменте – аренда банком «Тинькофф» более 1 000 рабочих мест в SOK Арена Парк (7 тыс. м²), МТС в Workki (900 рабочих мест, 4,5 тыс. м²) или X5 Retail Group в WeWork Парк Культуры (700 рабочих мест, 4,3 тыс. м²).





Алексей Коневский
Партнер Пепеляев Групп

Можно ли считать происходящие события форс-мажором и как практически реализовать возможности для сторон договора аренды?

Форс-мажор регулируется ст. 401 ГК РФ. Согласно п. 3 этой статьи, «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». Причем под «непреодолимой силой» закон подразумевает «чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства».

Вне сомнения, вспышка COVID-19 является чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством. Однако ответ на вопрос, является ли это форс-мажором для целей договора аренды, может быть различным для различных конкретных обязательств. Например, санитарные меры могут стать непреодолимой силой, препятствующей исполнению обязательства по передаче помещения в пользование арендатору (ввиду запрета данного вида деятельности актами властей). Но при этом, это может не быть непреодолимой силой для других обязательств (например, обязанностей арендодателя по охране и обеспечению вывоза мусора с объекта, оплате арендной платы).

Стороне договора для правильной ссылки на форс-мажор требуется, таким образом, внимательно анализировать, какие именно обязанности оказались невозможно исполнить в силу непреодолимой силы. Необходимо будет также направить другой стороне уведомление (заказным письмом с описью и уведомлением, если договором не предусмотрен иной порядок), в котором указать, какие обязанности стороной исполнены быть не могут и какое обстоятельство является в данном случае непреодолимой силой. Это должно освободить

направившую уведомление сторону от ответственности за неисполнение. Однако в случае несогласия адресата с квалификацией указанного обстоятельства в качестве непреодолимой силы может возникнуть конфликт, разрешать который придется, возможно, в суде. Окончательное решение о том, явилось ли действие непреодолимой силы причиной невозможности исполнения данного конкретного обязательства примет в таком случае суд. Необходимо отметить, что такие обстоятельства как отсутствие денежных средств, отсутствие товаров на рынке или нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника не являются обстоятельствами непреодолимой силы.

Важно понимать, что в силу п. 3 ст. 401 ГК РФ, форс-мажор лишь освобождает от ответственности, но не прекращает само обязательство. Это означает, например, что арендатор будет всё еще обязан внести арендную плату за месяцы простоя. Освобождение наступит только от уплаты неустоек за её внесение или несвоевременное внесение, и от возмещения потенциальных убытков арендодателя. В свою очередь, арендодатель останется обязанным передать помещение арендатору и не препятствовать ему в использовании помещения, но в случае нарушения им этих обязательств убытки или неустойку с него потребовать также будет нельзя.

В этой связи, хотим обратиться на позицию Московской торгово-промышленной палаты, опубликованную 26 марта 2020 года*. Торгово-промышленная палата признает форс-мажорными и выдает заключения об обстоятельствах непреодолимой силы лишь в случаях, если ваш бизнес был напрямую упомянут в противозидемиологических мерах властей.

Например, указом Мэра Москвы от 29 марта 2020 г. № 34-УМ была приостановлена работа кафе, баров, ресторанов, столовых, закусочных, объектов розничной торговли, салонов красоты и других предприятий. Полагаем, что в случае возникновения споров суд может трактовать форс-мажор иначе и считать форс-мажорными и иные обстоятельства, не ограничиваясь критериями Московской ТПП. При этом нужно помнить, что сам по себе форс-мажор, выразившийся во введении таких ограничений, по общему правилу не освобождает соответствующие предприятия от необходимости уплаты арендной платы за период, когда их деятельность была ограничена.

Однако, на наш взгляд ситуация не является столь однозначной, и, в некоторых случаях, возможны исключения из данного общего правила, т.е. случаи, когда арендатор может быть освобожден полностью или частично от уплаты арендной платы. Например, следует иметь в виду п. 5 Обзора судебной практики № 2 (2015), утвержденного Постановлением Президиума Верховного Суда от 26.06.2015. В нём указано, что арендатор «не обязан вносить арендную плату за период, в котором он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам». Это может дать возможность ставить вопрос о том, чтобы требовать не только освобождения от уплаты неустоек, но и освобождения от основной обязанности по уплате арендной платы на период невозможности использования арендованного имущества.

Полагаем, что на окончательное разрешение данной ситуации могут повлиять различные факторы. Например, имел ли арендатор и его персонал фактический

* <https://mostpp.ru/news/deyatelnost-mtpp/fors-mazhor-iz-za-koronavirusa-voprosy-i-otvety/?fbclid=IwAR3fqZXlnHCaCcAFgl2YwJf9-48-R401DDPOFXtEIo8DcJWbetzLM3hMjkm>

доступ к арендуемому объекту (ресторан в фактически закрытом торговом центре) и мог ли его он его использовать для осуществления своей деятельности (например, иным способом: на вынос, через службы доставки), невозможность осуществления деятельности, для осуществления которой заключен договор аренды (в частности, подпадает ли ваш бизнес под противозидемиологические ограничения), и другие. Также нужно отметить специальные случаи, которые могут быть предусмотрены в договорах аренды. Например, обязанность арендодателя – обеспечить работу и заполняемость торгового центра (не менее определенного количества торговых точек), как условие оплаты арендной платы, которая иногда включается в некоторые договоры аренды.

Что касается экономических обстоятельств деятельности арендодателей (падение выручки, снижение товарооборота, падение обменного курса рубля к иностранным валютам), в том числе, вызванных пандемией, и экономическим кризисом, то такие обстоятельства, скорее всего, не будут являться обстоятельствами непреодолимой силы.

Кроме того, следует помнить и о других возможных мерах правовой защиты, потенциально актуальных и доступных в текущей ситуации. Такими являются изменение или расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств согласно ст. 451 ГК РФ, а также прекращение обязательства в связи с изданием акта органа государственной власти согласно ст. 417 ГК РФ.

Ст. 451 ГК РФ указывает, что обязательство может быть прекращено или изменено в связи с «существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора». При этом эти обстоятельства должны измениться настолько, что стороны не могли разумно предвидеть такое изменение при заключении договора и не должны быть преодолимы для сторон.

Действительно, вспышка COVID-19 не сравнима ни с чем не только за историю современной России, но и за многие десятки лет. В связи с этим разумно предположить, что стороны договора вряд ли могли в момент его заключения учесть вероятность возникновения подобной пандемии. Вне сомнения также, данное обстоятельство не может быть преодолено силами самих сторон и может ставить одну из них в крайне обременительное положение (например, обязанность платить за аренду пустующего помещения ставит арендатора в отсутствие выручки на грань банкротства).

В такой ситуации сторона договора (как арендатор, так и арендодатель) может получить право требовать изменения договора для приспособления его к изменившейся обстановке (например, об изменении способа расчёта или приостановления начисления арендной платы). При недостижении соглашения это может стать основанием для изменения или расторжения договора в судебном порядке.

Закон также предусматривает в ст. 417 ГК РФ, что «обязательство прекращается (полностью или в части) в случае издания органом государственной вла-

сти акта, делающего невозможным его исполнение».

Данная мера может оказаться актуальной для малого и среднего бизнеса в контексте указа Мэра Москвы от 29 марта 2020 г. № 34-УМ, приостанавливающего деятельность, в частности, объектов розничной торговли. Например, арендодателем или арендатором может быть поставлен вопрос о прекращении обязательств по предоставлению в аренду нежилого помещения - с одной стороны, и уплаты арендной платы - с другой стороны за месяцы, в которых действовали ограничительные санитарные меры.

Изменения законодательства в отношении договоров аренды в 2020 году

31 марта 2020 года Государственная Дума Российской Федерации сразу в трех чтениях приняла законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». После его одобрения Советом Федерации, подписания Президентом и официального опубликования в силу вступят предусмотренные им меры поддержки бизнеса, которые затронут, в том числе, арендаторов и арендодателей недвижимого имущества.

Согласно тексту проекта закона, арендатор получит два важных права:

Первое - обратиться к арендодателю за заключением дополнительного соглашения об отсрочке уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Арендодатель, в свою очередь, будет обязан заключить с арендатором соглашение, предусматривающее отсрочку, в течение 30 дней со дня обращения арендатора. При принятии предполагалось, что в дальнейшем Правительство РФ установит условия и сроки такой отсрочки.

В целях конкретизации сроков и условий отсрочки, было принято Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества». Правительство установило, что отсрочка предоставляется в размере 100% от арендной платы, подлежащей уплате с даты введения в субъекте РФ режима повышенной готовности

или чрезвычайной ситуации до 1 октября 2020 г. Если режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации будет отменен в субъекте РФ до этой даты, то за оставшийся период отсрочка предоставляется в размере 50% от арендной платы. В связи с этой отсрочкой не начисляются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами и иные меры ответственности.

У сторон остаётся право по соглашению снизить размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка. Специально также оговорено, что если в арендную плату включены платежи за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходы на содержание арендуемого имущества, то по этой части арендной платы отсрочка не предоставляется. Исключение - если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в субъекте РФ арендодатель не освобождается от даты таких услуг.

Правительству РФ, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления предоставлено право установить более льготные условия в отношении аренды государственного или муниципального имущества соответственно. Аналогичное право (предоставить для арендатора более льготные, по сравнению с условиями Требований, установленными Правительством) прямо предусмотрено и для самих сторон по соглашению между ними. Обратите внимание, что описанная выше отсрочка предоставляется в отношении недвижи-

мого имущества, находящейся как в государственной или муниципальной, так и в частной собственности. Исключение составляют жилые помещения – их наниматели не получили право на отсрочку.

Предполагается, что накопившаяся отсрочка будет выплачиваться сторонами в период между 1 января 2021 и 1 января 2023 равными платежами, что даст арендаторам некоторую возможность наладить бизнес-процессы в период между октябрём и декабрём 2020 года, когда платежей не предполагается.

Постановление также содержит рекомендацию органам государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления предоставить «меры поддержки», касающиеся уплаты налогов на имущество организаций, физических лиц, земельного налога, арендной платы за землю для арендодателей, предоставивших своим контрагентам отсрочку. Полагаем, что принятие таких мер позволит смягчить экономический эффект для арендодателей, временно лишающихся доходов из-за отсрочки.

Второе право, предусмотренное законом для арендатора - потребовать у арендодателя уменьшения арендной платы за период 2020 года. Это возможно, если из-за принятия органа государственной власти наступила невозможность использования имущества.

Обращаем ваше внимание, что данные меры касаются лишь договоров аренды, заключённых до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Действие данного закона не ограничивается договорами аренды государственного и муниципального имущества. Описанные выше права предоставляются арендаторам вне зависимости от формы собственности на объект аренды.

Вышеназванные меры являются крайне важными для поддержки арендаторов, которые арендуют недвижимое имущество. Однако, на наш взгляд, данные меры поддержки носят односторонний характер – осуществляется поддержка арендаторов за счёт арендодателей (за счёт отсрочки и снижения арендной платы). Возникает закономерный вопрос, как арендодатели смогут компенсировать снижение своих доходов и задержки в получении платежей. Следует учитывать, что арендодатели часто также несут постоянные расходы, связанные с недвижимым имуществом: уплачивают налоги, несут расходы по содержанию

и обеспечению сохранности недвижимого имущества, коммунальные расходы, выплачивают кредиты и проценты по кредитам банкам, если недвижимое имущество приобреталось за счёт кредитов банков, что является достаточно распространённой ситуацией.

В этой связи некоторой дополнительной защитой для арендодателей – должников могут являться меры по объявлению моратория на подачу заявлений о признании должника банкротом, а также по запрету обращению взыскания на заложенное имущество, в том числе недвижимое, предусмотренные законом. Однако, данные механизмы лишь временно защищают арендодателей, но не

дают им механизмов компенсации выпадающих доходов.

Следует также отметить, что Постановление Правительства, вероятно, не могло учесть всех возможных особенностей всех существующих договоров аренды. Поэтому можно предположить большое количество споров между арендодателями и арендаторами по величине снижения арендной платы, включения или невключения отдельных её частей в отсрочку. Полагаем, что при наличии таких споров, будет существовать ситуация, что арендная плата может не уплачиваться арендаторами вообще до разрешения споров о её размере в добровольном или судебном порядке.

Как обеспечить безопасность и правила игры игрокам рынка недвижимости и регулирующим органам? Какую ответственность несут арендодатель и арендатор в случае выявления неблагоприятных инцидентов в офисных помещениях?

Полагаем, что для обеспечения безопасности и стабильных правил игры участникам рынка недвижимости и регулирующим органам следует задуматься о широком введении мер экономической поддержки. Такими мерами могут быть временные налоговые льготы, каникулы, отсрочки по уплате обязательных платежей и социальных взносов. Государство также могло бы поддержать участников оборота льготными кредитами, субсидированием платежей по обязательствам перед банками, что позволило бы многим избежать неприятного исхода.

Кроме того, для участников рынка коммерческой недвижимости весьма полезными могут оказаться также освобождения работодателей от выплат по больничным листам в первые три дня временной нетрудоспособности с возложением этих обязанностей на Фонд Социального Страхования, временные меры по компенсации утраченного заработка работникам, которые не могут работать удалённо. Это позволит участникам оборота безболезненно сократить

расходы на оплату труда, одновременно не осуществляя сокращений, которые могут обернуться ощутимыми дополнительными единовременными издержками по выплате выходных пособий.

В отношении ответственности – в контексте вспышки COVID-19 следует в первую очередь помнить о статье 6.3. КоАП РФ, которая устанавливает наказание за нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (например, работа в нарушение запрета, наложенного государственным санитарным врачом). Согласно ч. 2 данной статьи, совершение таких нарушений в период режима чрезвычайной ситуации, или при возникновении угрозы распространения COVID-19 может повлечь для юридического лица в ответственность от 200 до 500 тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток. Следует также внимательно следить за возможными будущими изменениями этой статьи.

Какой договор аренды может защитить арендатора в дальнейшем в случае изменения бизнес-процессов?

По нашим наблюдениям, после кризисов 2008 и 2014 годов на рынке аренды коммерческой недвижимости стала распространённой практика постановки размера арендной платы в зависимости от величины выручки. Полагаем, что теперь целесообразным может быть расширение вариативности в договорных взаимоотношениях арендодателей и арендаторов. Возможно, участникам рынка следует предусматривать случаи временного освобождения арендаторов от уплаты арендной платы, механизм компенсации арендодателя после такого освобождения, основания и порядок применения таких льготных мер.

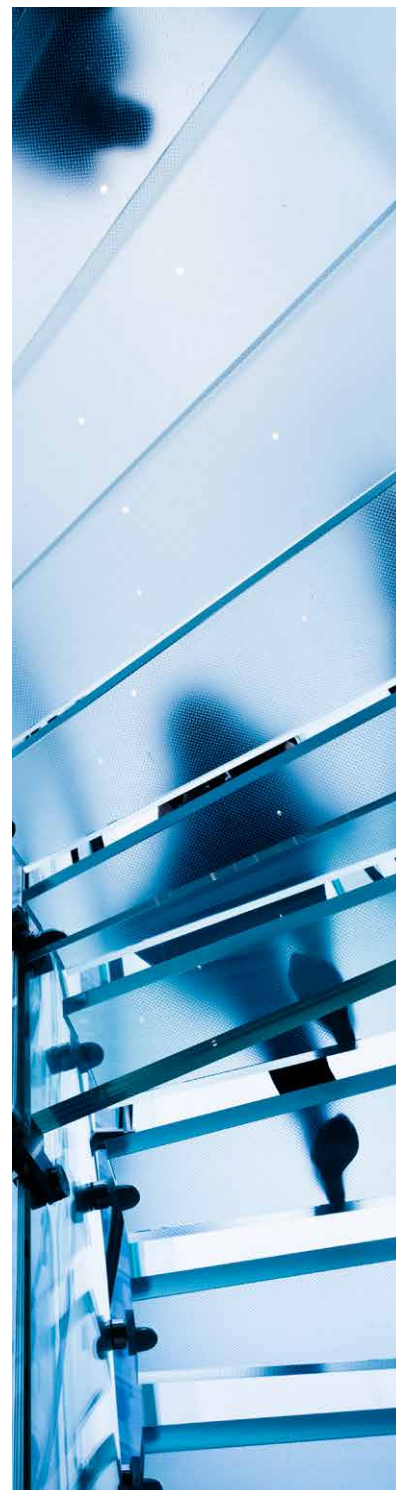
Стороны также могут, к примеру, договариваться об оформлении страхования от убытков на случай эпидемий или иных обстоятельств, временно лишаящих возможности вести коммерческую деятельность.

Вдобавок к этому, следует внимательно относиться к разделу договора аренды, регулирующего форс-мажор. Следует подробнее описывать, какие обстоятельства стороны договорились считать форс-мажорными, каков порядок их подтверждения между сторонами и каковы договорные последствия.

Какие факторы обеспечат стабильный бизнес в офисной недвижимости с позиции инвесторов и девелоперов?

Полагаем, что стабильность бизнеса в офисной недвижимости для арендодателей может быть обеспечена путем введения льготных мер по отсрочке или временному освобождению от платежей, которые являются постоянными издержками для инвесторов и девелоперов. Например, арендодателям и девелоперам помогла бы более четкая конкретизация и расширение мер по налоговым каникулам по имущественным налогам, льготы и отсрочки по уплате арендных платежей за землю. Полезным может оказаться и введение временных льгот по уплате НДС.

Также, свою роль может сыграть фактор готовности объединений инвесторов и девелоперов к коллективному отстаиванию своих экономических интересов. Например, арендодатели и застройщики могли бы использовать действующие организации – такие как профильные ассоциации, торгово-промышленные палаты, региональные объединения работодателей, Российский Союз Промышленников и Предпринимателей – для координации между собой и конструктивного диалога с властями. Это может позволить инвесторам и девелоперам получить от государства именно те меры поддержки, в которых они нуждаются в наибольшей степени.



Мария Зимина

директор департамента офисной недвижимости Knight Frank

+7 965 313 7875
mz@kfexpert



Алексей Коневский

Партнер
Пепеляев Групп

+ 7 495 765 0007
a.konevsky@pgplaw.ru