

# SHOPPING CENTERS SESSION

## ТЦ НА ГРАНИ: хроники тотальной изоляции

WEB-встреча для профессионалов  
рынка торговой недвижимости

30 апреля / 11:00-12:30



ПАРТНЕР



ОРГАНИЗАТОР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



## Какие решения позволят сохранить ТЦ tenant-mix?

Риски владельцев и риски арендаторов в текущих условиях: алгоритм взаимовыгодных подходов

**Арташес Оганов**

Партнер, глава практики недвижимости и строительства CMS Russia

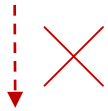


**SHOPPING CENTERS  
SESSION**



## «Юридическая» стратегия переговоров

Какой путь выбрать?



**Ссылаться на  
формальные нормы  
и требования закона**

- применимы не во всех случаях
- никто не гарантирует результат
- риск окончательно испортить отношения с другой стороной и дойти до суда



**Искать решение путем  
коммерческих  
переговоров**

- попытка учесть интересы обеих сторон
- укрепление партнерских отношений и рост доверия к контрагенту
- «голос разума» не всегда может быть услышан другой стороной



**SHOPPING CENTERS  
SESSION**



## Какие возможности и аргументы дает ГК?



Общие положения гражданского законодательства не дают однозначного и универсального ответа

Форс-мажор – спасение или нет?

- освобождение сторон от ответственности
- отсрочка по внесению арендной платы
- не освобождает от арендной платы (если не предусмотрено договором)

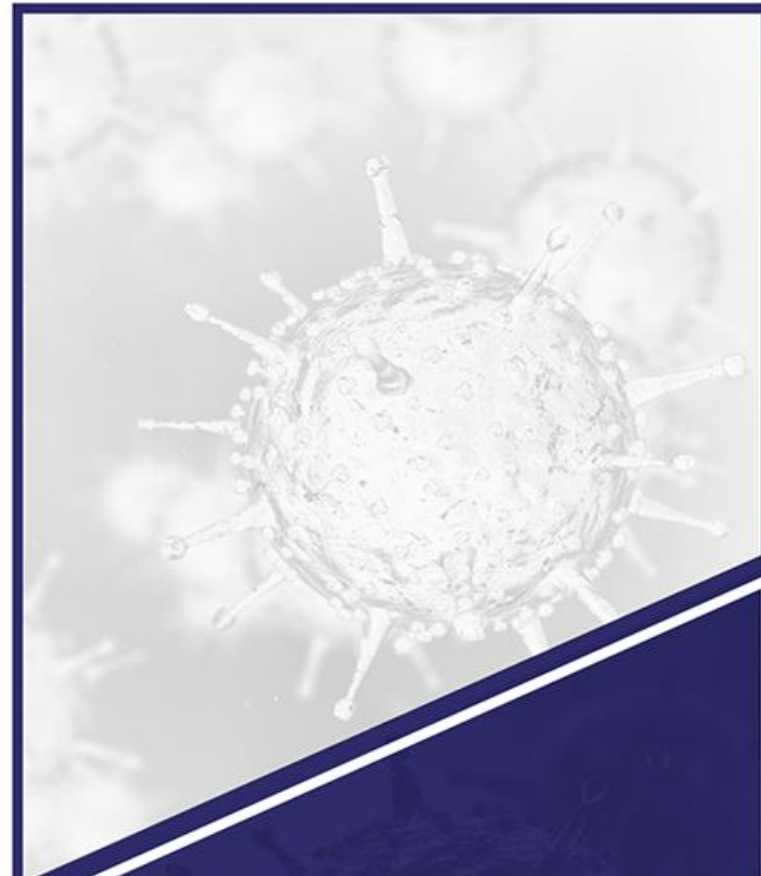


Вероятный исход – судебный спор

Уменьшение арендной платы (ч. 4 ст. 614 ГК РФ) – попробуй докажи...



- «существенность» ухудшения условий пользования – спорный момент
- в какой части и в каком размере можно требовать уменьшения?



# SHOPPING CENTERS SESSION



## Законы «нового времени»



Для  
арендатора

Распространяются на арендаторов из пострадавших отраслей экономики

- а если «неправильный» ОКВЭД?

Отсрочка по АП с даты введения ограничительных мер в регионе и до 01.10.2020

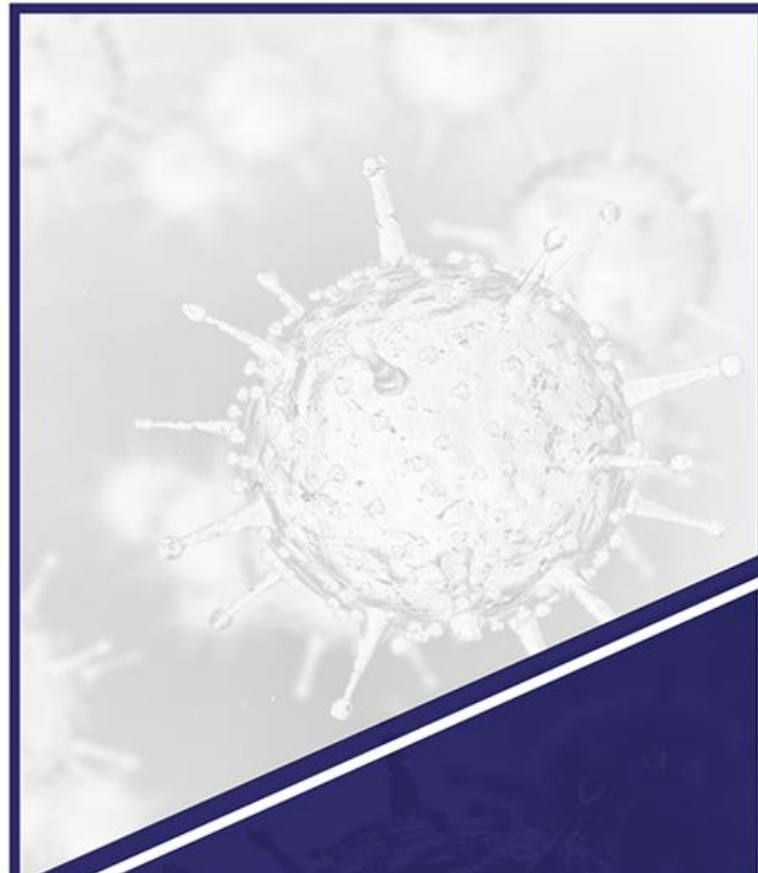
Общее правило – АП за период отсрочки выплачивается:

- равными частями в размере не более  $\frac{1}{2}$  от ежемесячной АП
- не чаще 1 раза в месяц
- в период с 01.01.2021 по 01.01.2023

Отсрочка не распространяется на коммунальные платежи

Рекомендовано уменьшение АП на период отсрочки по соглашению сторон

- может ли применяться к плате с оборота?



## SHOPPING CENTERS SESSION



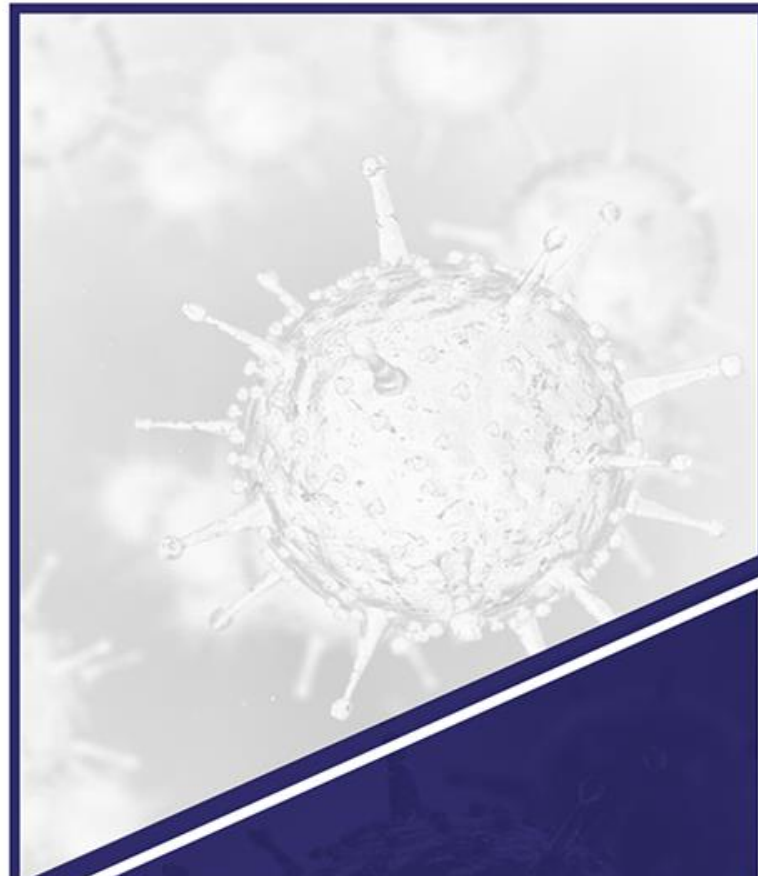
## Законы «нового времени»



Для  
арендодателя

Если арендодатель согласился на отсрочку по АП, госорганам рекомендовано предоставить ему отсрочку по налогам и снизить плату за землю

Стимулирующие меры носят лишь рекомендательный характер



**SHOPPING CENTERS  
SESSION**



## Рекомендации: теория VS реальная жизнь

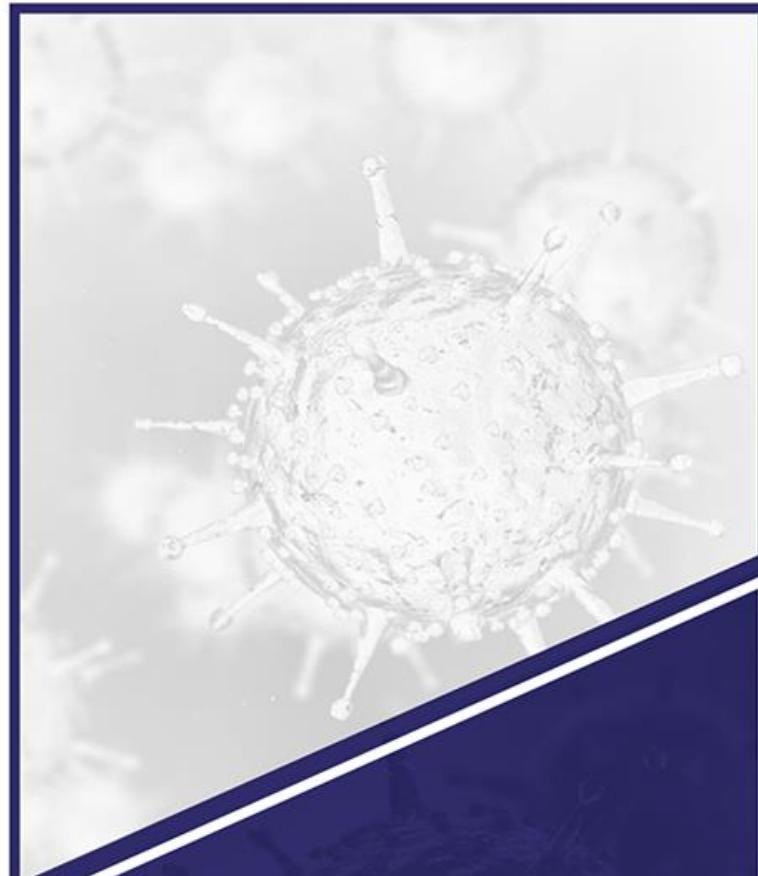
### А нужно ли арендодателю доводить своего арендатора до банкротства?

- отсутствие спроса от других арендаторов в кризис
- перспектива снижения арендных ставок
- утрата арендного потока = риск дефолта по кредитам

### Альтернативные решения:

- фиксированный курс или валютный коридор (если АП в валюте)
- изменение порядка расчета АП
  - переход к плате с оборота
  - предоставление арендных каникул или сниженные ставки АП
- снижение размера индексации

**Лучший метод переговоров** – разумные аргументы и поиск сбалансированного решения, а не «шантаж»



**SHOPPING CENTERS  
SESSION**



**Спасибо за внимание!**



**Арташес Оганов**

Партнер

Глава практики недвижимости  
и строительства

CMS Russia

T +7 903 578 44 47

E [artashes.oganov@cmslegal.ru](mailto:artashes.oganov@cmslegal.ru)



**SHOPPING CENTERS  
SESSION**

