



Ассоциация Компаний Розничной Торговли

123376, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, +7 495 645-53-15, info@acort.ru

Исх. № 413 -ИК
от 12 декабря 2023 г.

**Председателю Арбитражного суда
Московского округа**

В.В. КРЕССУ

**127994, г. Москва, ГСП-4,
ул. Селезневская, д. 9**

Уважаемый Вячеслав Викторович!

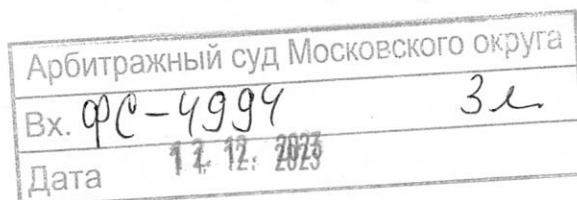
Ассоциация Компаний Розничной Торговли (далее – АКОРТ) выражает Вам свое уважение и просит Вас уделить внимание делу № А40-244321/2020, которое находится в производстве Арбитражного суда Московского округа, результаты которого могут существенно повлиять на предпринимательскую деятельность торговых сетей и иных арендаторов России, создавая негативный и весьма неоднозначный прецедент в подобных судебных спорах.

В рамках данного дела судами был рассмотрен и частично удовлетворен иск АО «ЛИИК» (предыдущий собственник) к ООО «АТАК» (арендатор) о взыскании арендной платы за фактическое пользование нежилым помещением, используемым под магазин АТАК, несмотря на то, что арендная плата оплачивалась согласно заключенному и действовавшему договору аренды.

Как следует из обстоятельств дела, установленных судами, ООО «АТАК» заключило договор аренды помещения, приобретенного арендодателем (покупатель) у предыдущего собственника (АО «ЛИИК») по договору купли-продажи. Спустя несколько лет указанный договор купли-продажи был признан недействительной сделкой в рамках дела о банкротстве предыдущего собственника (АО «ЛИИК»).

Кассационная инстанция на первом круге рассмотрения спора отменила судебные акты нижестоящих инстанций как не соответствующие закону: арендатор не мог знать об отсутствии у арендодателя правомочий на сдачу вещи в аренду, поскольку в ЕГРН на дату заключения договора аренды не имелось соответствующей записи о правопритязаниях, в то время как договор аренды содержит заверения арендодателя о том, что последний является единоличным собственником помещения, а также об отсутствии судебных споров в отношении помещения и прав третьих лиц.

Насколько видно из текстов судебных актов, суды признали ООО «АТАК» недобросовестным арендатором, поскольку арендатор должен был знать о пороках сделки купли-продажи недвижимости, на основании которой арендодатель стал собственником помещения.



При этом суды нижестоящих инстанций применили завышенный стандарт добросовестности для отношений аренды, который не предусмотрен ни законом, ни сложившейся на его основании судебной практикой, и на втором круге нарушили прямые указания, данные кассационной инстанцией на первом круге рассмотрения спора.

По сути, из содержания судебных актов на втором круге рассмотрения спора следует, что факт недобросовестности арендатора прежде всего основывается на письменной позиции третьего лица – генерального директора предыдущего собственника о том, что якобы арендатор до заключения договора аренды был предупрежден о наличии пороков договора купли-продажи помещения, но все равно согласился на заключение договора аренды. Данный несостоятельный тезис подкрепляется тем, что генеральный директор собственноручно осуществлял неправомерный вывод имущества по сделкам купли-продажи, признанным недействительными, что прямо указано в судебном акте в деле о банкротстве предыдущего собственника.

Кроме того, предыдущий собственник и арендодатель помещения являлись аффилированными лицами, поэтому фактически уплаченную ООО «АТАК» арендную плату дважды получают одни и те же бенефициары.

В итоге с добросовестного арендатора, заключившего сделку в обычных рыночных условиях, на первом круге рассмотрения спора было взыскано 145 млн руб. (отменено кассацией), а на втором круге рассмотрения – уже 241 млн руб., поскольку повторная судебная экспертиза указала денежные суммы (как по размеру рыночной стоимости аренды, так и по ремонту помещения), гораздо превышающие суммы первой судебной экспертизы и всех имеющихся в материалах дела заключений специалистов (представленных как ответчиком, так и истцами).

Фактически теперь ООО «АТАК» обязано повторно оплатить арендную плату, правомерно уплаченную по договору аренды лицу, аффилированному с первоначальным арендодателем и предыдущим собственником.

Формирование подобной судебной практики вызывает опасения не только из-за завышенного стандарта добросовестности арендатора, но и из-за схемы, при которой негативные последствия исполнения сделки между аффилированными лицами, последующего признания этой сделки недействительной возлагаются на третье лицо – добросовестного арендатора (в виде требования о взыскании неосновательного обогащения) со ссылками на причины, которые не могли и не должны были учитываться/прогнозироваться арендатором на момент заключения договора аренды. И как итог – получение двойной арендной платы бенефициарами этих аффилированных лиц, а также существенные убытки для арендатора.

В настоящее время по арендной модели работает значительная часть российского бизнеса и розничной торговли в частности. Формирование подобной судебной практики может существенно снизить доверие участников рынка аренды к отрасли, которая сегодня напрямую обеспечивает самые насущные потребности населения. Кроме того, формирование такого прецедента может привести к росту цен, поскольку бизнес будет вынужден страховать подобный риск и закладывать стоимость риска в цену своего продукта.

16 марта 2022 г. Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин на совещании о мерах социально-экономической поддержки регионов заявил, что ключевую роль в преодолении текущих проблем экономики должен сыграть частный бизнес. По его словам, на внешнее давление нужно ответить максимальной поддержкой предпринимательства, должны быть снижены административные барьеры для бизнеса.

В подобной ситуации дополнительные негативные имущественные последствия для добросовестных арендаторов (в том числе торговых сетей) могут негативно сказаться на инвестиционном климате страны, решении стратегических задач Президента и Правительства Российской Федерации, укреплении благосостояния российского населения.

При этом ООО «АТАК», будучи частью международной Auchan Group, является системообразующим предприятием России и входит в число крупных международных компаний, не прекративших работу в России и выполняющих все свои обязательства, включая социальные, несмотря на сложные внешнеполитические условия. Текущей основной функцией компании является обеспечение граждан Российской Федерации товарами первой необходимости.

Подобные иски, налагающие на компанию дополнительную финансовую нагрузку в размере 250 млн руб., могут негативно сказаться на предпринимательской деятельности одного из ведущих ритейлеров России, привести к его уходу с рынка Российской Федерации в текущих и без того сложных условиях.

В этой связи АКОРТ просит Вас обратить особое внимание на рассмотрение дела № А40-244321/2020 судом кассационной инстанции в целях соблюдения законности судебных актов по делу.

Председатель Президиума



И.Е. Караваев