



Ассоциация Компаний Розничной Торговли

123376, г. Москва, ул. Красная Пресня д. 24, 8(495) 645-53-15, info@acort.ru

Исх. № 176-ИК
от 25 апреля 2022 г.

**Председателю
Арбитражного суда
Московского округа**
Адрес: 127994, г. Москва,
ГСП-4, ул. Селезневская, д. 9

В.В. КРЕССУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

Ассоциация компаний розничной торговли (Далее АКОРТ) выражает Вам своё уважением и просит Вас уделить внимание делу, которое находится на рассмотрении московскими судами № А40-244321/2020, результаты которого могут существенно повлиять на предпринимательскую деятельность торговых сетей и иных арендаторов России, создавая негативный 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, используемого 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»).

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 мы полагаем, что суды предшествующих инстанций применили завышенный стандарт добросовестности для отношений аренды, который не предусмотрен ни законом, ни сложившейся на его основании судебной практикой.

Это привело к взысканию с арендатора более 145 миллионов рублей. Фактически, теперь ООО «АТАК» обязано оплатить арендную плату повторно, поскольку она уже была уплачена арендодателю в соответствии с условиями договора аренды.

По информации от ООО «АТАК» предыдущий собственник и арендодатель помещения являлись ~~аффилированными лицами, поэтому~~

Арбитражный суд Московского округа	
Вх. № <i>фс-1679</i>	Дата 26. 04. 2022 Кол-во листов <i>21</i>

фактически уплаченную дважды ООО «АТАК» арендную плату получают одни и те же бенефициары.

Вызывает опасения формирование в судебной практике не только завышенного стандарта добросовестности арендатора, но и схемы, при которой происходит проведение сделки между аффилированными лицами, последующее признание этой сделки недействительной, обращение с иском к арендатору 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 и 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, в том числе иностранных, к отрасли, которая сегодня напрямую обеспечивает самые насущные потребности населения.

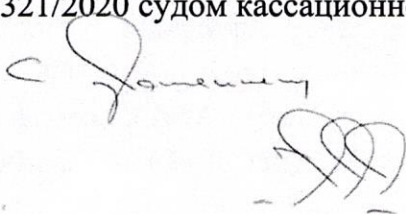
16 марта 2022 года Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин на совещании о мерах социально-экономической поддержки регионов заявил, что ключевую роль в преодолении текущих проблем экономики должен сыграть частный бизнес. По его словам, на внешнее давление нужно ответить максимальной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

В подобной ситуации дополнительные негативные имущественные последствия для добросовестных арендаторов и 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 РФ товарами первой необходимости.

В этой связи, АКОРТ просит Вас обратить особое внимание на рассмотрение дела № А40-244321/2020 судом кассационной инстанции.

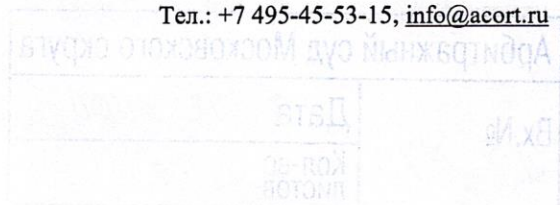
Председатель Президиума



И.Е. Караваев

Исп.: Трифонова О.Ю.

Тел.: +7 495-45-53-15, info@acort.ru



Овчаренко Надежда Леонидовна

От: ACORT <info@acort.ru>
Отправлено: 25 апреля 2022 г. 17:47
Кому: Федеральный Арбитражный суд Московского округа
Тема: Письмо Крессу В.В., Иск. № 176-ИК от 25.04.2022г
Вложения: Иск.№176-ИК от 25.04.2022г_Крессу В.В..pdf

Уважаемые коллеги,

Ассоциация Компаний Розничной Торговли направляет письмо Председателю Арбитражного суда Московского округа КРЕССУ В.В., Иск.№ 176-ИК от 25.04.2022г.

Просьба подтвердить получение

С уважением,

Исполнительная дирекция



www.acort.ru, info@acort.ru

www.facebook.com/acortrussian

123376, Москва, ул. Красная Пресня, 24

+7 495 645-53-15