vinetur

Великобритания рассматривает возможность упростить арендаторам пабов переход на договоры без привязки

По данным регулятора, число обоснованных запросов MRO сократилось с 216 в 2017/18 году до 82 в 2025/26 году из-за уменьшения числа договорных оснований

пятница, 6 ноября 2026 г.



Правительство Великобритании рассматривает изменения в Кодекс пабов, которые могут упростить арендаторам пабов в Англии и Уэльсе, связанным обязательствами по закупкам, переход на договоры без такой привязки. Регулятор предупреждает, что всё меньше арендаторов достигают ключевых этапов договора, позволяющих воспользоваться этой возможностью.

В комментариях, опубликованных в четверг изданием The Morning Advertiser, Фиона Дики, арбитр по Кодексу пабов, сообщила, что министры разрабатывают предложения по пересмотру положений о переходе на аренду только по рыночной ставке (MRO) и критериев, позволяющих арендаторам отказаться от привязки. Эта работа ведётся параллельно с планами, объявленными в осеннем бюджете: ввести положение о «гостевом пиве», призванное помочь пивоварам сохранить доступ к пабам, подпадающим под действие Кодекса.

Кодекс пабов регулирует отношения между крупными компаниями — владельцами пабов — и арендаторами, обязанными закупать у них пиво и другие товары. Его основная цель — обеспечить справедливое и законное отношение к арендаторам и гарантировать, что их положение не будет хуже, чем если бы они не были связаны договором с компанией-владельцем паба.

Дики сообщила, что в ходе предусмотренного законом пересмотра правительство признало: в целом ведомство арбитра эффективно обеспечивает соблюдение Кодекса. Вместе с тем она указала на сомнения в том, могут ли арендаторы по-прежнему практически воспользоваться опцией MRO, которая позволяет сравнить предложение с обязательной привязкой с предложением без неё и выбрать более выгодные для бизнеса условия.

Согласно действующей системе, арендаторы, связанные обязательствами по закупкам, могут запросить MRO в четырёх предусмотренных договором случаях. Однако, по словам Дики, на практике обычно используются только два: пересмотр арендной платы раз в пять лет и продление договора, если на него не распространяется исключение для согласованных инвестиций.

Согласно данным British Beer and Pub Association, приведённым в статье, с момента вступления Кодекса в силу в 2016 году по апрель 2026 года было подано 1 703 обоснованных запроса MRO. Число запросов в год со временем снижалось: с 216 в 2017/18 году до 88 в 2024/25 году и 82 в 2025/26 году.

По словам Дики, сокращение числа запросов, по-видимому, не связано со снижением спроса со стороны арендаторов. Осведомлённость о соответствующем праве остаётся достаточно высокой: опрос арбитра по Кодексу

пабов за 2026 год показал, что о нём знают 70% респондентов. Дики также отметила, что доля арендаторов, направляющих уведомление о переходе на MRO при пересмотре арендной платы или продлении договора, с 2020 по 2026 год оставалась относительно стабильной и составляла около 20% в год.

По данным статьи, доля арендаторов, полностью переходящих на договор без привязки по завершении процедуры MRO, также оставалась стабильной — около 35% за последние два периода предусмотренного законом пересмотра. По словам Дики, это говорит о том, что интерес арендаторов не резко упал, а сократилось число возможностей воспользоваться этим правом.

Она связала эти изменения со сдвигами в структуре портфелей компаний — владельцев пабов за последнее десятилетие. По её словам, такие компании всё чаще предлагают более короткие договоры, например на пять лет, которые нередко не предусматривают закреплённого законом права на продление, ранее встречавшегося чаще. Одновременно получили более широкое распространение альтернативные модели работы, включая франчайзинг и распределение прибыли.

Согласно данным о соблюдении Кодекса, впервые представленным в 2018 году, тогда под его действие подпадали 10 099 пабов с обязательной привязкой. К концу марта 2026 года их число сократилось до 8 331, то есть на 17,5%.

За тот же период шесть регулируемых компаний — владельцев пабов — расширили использование альтернативных бизнес-моделей. К концу марта 2026 года насчитывалось 2 398 договоров франчайзинга и других соглашений о распределении прибыли, из которых, согласно представленным данным, 1 490 регулировались Кодексом. Дики сообщила, что этот показатель резко вырос в 2025 году главным образом после того, как Stonegate признала: изменения в соглашении Craft Union однозначно подпадают под действие Кодекса.

В марте 2025 года арбитр сообщил, что склоняется к мнению, согласно которому некоторые другие соглашения о распределении прибыли или выручки также могут подпадать под действие Кодекса, хотя на тот момент не считал целесообразным требовать соблюдения его положений в отношении таких

соглашений. По словам Дики, в отчёте о предусмотренном законом пересмотре указано, что правительство пока не планирует вносить в Кодекс специальные поправки для инновационных типов соглашений; позднее регулятор может вернуться к опубликованной позиции по этому вопросу.

Регулятор попросил министра рассмотреть как минимум одно адресное изменение, которое расширило бы доступ к MRO. По словам Дики, арбитр предложил упростить определение «триггерного события» — одного из оснований для перехода на MRO, которым почти не пользуются. Это позволило бы арендаторам, чья торговля пострадала из-за серьёзного события в их пабе, проще воспользоваться такой возможностью.

Если это изменение будет принято, оно позволит решить более широкую проблему, отмеченную в ходе предусмотренного законом пересмотра: ограниченный и сокращающийся доступ к MRO может мешать Кодексу обеспечивать соблюдение принципа «не хуже», предполагающего непосредственное сравнение предложений с привязкой и без неё.

Отдельный план правительства по введению положения о гостевом пиве также повлияет на условия поставок в пабы с обязательной привязкой. Хотя подробности пока не закреплены в законодательстве, эта мера призвана сохранить для пивоваров возможность поставлять продукцию в пабы, подпадающие под действие Кодекса. В более широком смысле расширение доступа к договорам без привязки может усилить позиции арендаторов на переговорах и потенциально открыть пивоварам и другим поставщикам напитков больше возможностей для продаж в заведениях, где традиционно действовала модель закупок у одной компании — владельца паба.

Дики отметила, что любые поправки к Кодексу пабов должны соответствовать двум его основным принципам. Она представила нынешнюю дискуссию как часть более широкого переосмысления того, как Кодекс должен работать после десятилетия, в течение которого отрасль пабов столкнулась с серьёзным давлением из-за пандемии, кризиса стоимости жизни и изменения поведения потребителей, а закрытие пабов и появление новых бизнес-моделей изменили рынок.