



1 апреля 2020 года в рамках принятия мер по смягчению негативных последствий пандемии COVID-19 Президент РФ подписал Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

На период сложной эпидемиологической обстановки, связанной с распространением коронавирусной инфекции, мы подготовили обзор наиболее актуальных материалов, которые помогут разобраться во всех юридических нюансах и правовых сложностях ведения бизнеса в новых реалиях.



## **НАТАЛЬЯ ДЕМИНА**

старший юрист  
Maxima Legal

**E** [n.demina@maximalegal.ru](mailto:n.demina@maximalegal.ru)



## **НАТАЛЬЯ ДЯТЛОВА**

партнер  
Maxima Legal

**E** [n.diatlova@maximalegal.ru](mailto:n.diatlova@maximalegal.ru)



## **АЛИНА КАЛИНСКОВА**

младший юрист  
Maxima Legal

**E** [a.kalinskova@maximalegal.ru](mailto:a.kalinskova@maximalegal.ru)

## ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

В соответствии с действующим законодательством России к обстоятельствам непреодолимой силы относятся чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, не зависящие от воли или действий сторон обязательства. Правовым последствием наступления таких обстоятельств является освобождение лица нарушившего обязательство от ответственности за его ненадлежащее исполнение, но лишь в том случае, когда наступление форс-мажорного обстоятельства непосредственно повлекло невозможность надлежащего исполнения обязательства.

В случае пандемии к обстоятельствам непреодолимой силы по признакам чрезвычайности, непреодолимости и отсутствия влияния на их наступление (длительность) действий сторон могут относиться как непосредственно проявления пандемии, так и запретительные меры органов государственной власти, ограничивающие осуществление той или иной деятельности.

В частности, из практикуемых на данный момент в различных регионах мер по борьбе с пандемией, к таковым относятся введение (отмена) предусмотренных федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» ограничительных мероприятий (карантина) в организациях и на объектах.

В дополнение к указанным мерам на основании федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» возможно принятие таких решений как ограничение доступа людей и транспортных средств на территорию, на которой существует угроза возникновения чрезвычайной ситуации, а также в зону чрезвычайной ситуации. Наиболее широкие полномочия компетентных органов по ограничению прав и свобод граждан, в том числе полномочий органов государственной власти предусмотрены в случае введения чрезвычайного положения.

Вне зависимости от законодательно установленных оснований для принятия запретительных и ограничительных мер, такие меры будут являться обстоятельствами непреодолимой силы, если они непосредственно препятствуют исполнению конкретного обязательства. Те или иные рекомендации государственных органов по ограничению предпринимательской деятельности, которые по определению не создают невозможность ведения такой деятельности, к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся.

В сфере закупок, согласно статье 111 Федерального закона от 5 апреля 2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Правительство Российской Федерации вправе определить особенности осуществления конкретной закупки, а также вправе определить дополнительные условия исполнения контракта, не связанные с его предметом. Правительство РФ планирует признавать вирус COVID-2019 обстоятельством непреодолимой силы при исполнении государственных контрактов. Также согласно пп. д п. 6 ст. 11 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» вносятся изменения, согласно которым в 2020 году по соглашению сторон допускается изменение срока исполнения контракта, и (или) цены контракта, и (или) цены единицы товара, работы, услуги, если при его исполнении в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, а также в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации, возникли независящие от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения.

По нашему мнению, распространение коронавируса может быть признано форс-мажорным обстоятельством, так как данное явление является чрезвычайным (не относится к жизненному риску и не может быть учтено ни при каких обстоятельствах) и непредотвратимым (не зависит от воли участников делового оборота, не относится к рискам предпринимательской деятельности). Однако стоит иметь в виду, что бремя доказывания обстоятельств, являющихся основанием для освобождения от ответственности (в том числе обстоятельств непреодолимой силы), лежит на должнике (п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 № 7).



## КОНСТАНТИН БОЙЦОВ

старший юрист  
Maxima Legal

Е [k.boytsov@maximalegal.ru](mailto:k.boytsov@maximalegal.ru)

## ЧТО ПРОИСХОДИТ НА ПРАКТИКЕ НА ПРИМЕРЕ АРЕНДНЫХ КОНТРАКТОВ

Практически, что касается предпринимательской деятельности арендаторов объектов нежилого фонда, непосредственно пандемия в официально подтвержденных на сегодняшний день масштабах, не создает ни невозможности ведения деятельности арендаторов, ни, тем более, невозможности исполнения ими обязательств по уплате арендной платы.

Снижение выручки арендатора или потока посетителей торгового центра, магазина, офиса или иного предприятия по причине пандемии или же рекомендательных мер социального дистанцирования при отсутствии специальных условий в договоре аренды, не дает арендатору права требовать изменения условий договора аренды.

В таких случаях очевидным обстоятельством непреодолимой силы может являться лишь запрет государственных органов на эксплуатацию определенных объектов, например бизнес-центров, как таковых. Тогда становится очевидна невозможность использования объектов, что должно исключать обязанность арендатора по внесению арендной платы за то, что ни он, ни арендодатель использовать не может.

Сложнее обстоит вопрос с запретами определенных видов деятельности, как например, это имеет место с официальным запретом публичных кинопоказов, деятельности предприятий общественного питания, магазинов непродовольственных товаров не первой необходимости. Такой запрет непосредственно не создает невозможность уплаты арендной платы по договорам аренды. Более того арендодатели могли бы сдавать такие помещения другим арендаторам, деятельность которых не была ограничена и получать с этого предпринимательский доход. В таких случаях при отсутствии в договорах условий об определении размера арендной платы исходя из доходов арендатора или же положений о возможности приостановлении исполнения арендатором своих обязательств на время невозможности ведения деятельности по причине

форс-мажорных обстоятельств, вопрос о наличии/отсутствии обязанности по уплате арендной платы в случае спора сторон контракта будет разрешаться судом в каждом конкретном случае с учетом конкретных условий договора аренды, запретительных мер, принципиальной возможности использования помещения по функциональному назначению, а также мог ли объект полностью либо частично использоваться для незапрещенной деятельности.

В то же самое время такие меры, как ограничение массовых мероприятий по критерию числа их участников, например, не более пятидесяти, но без запрета деятельности в целом, как это имело место некоторое время в Москве для приведенного выше случая — публичных кинопоказов, в сочетании с практикой некоторых сетей кинотеатров по продаже не более пятидесяти билетов на один кинопоказ, очевидным образом не влечет освобождение арендатора от исполнения обязанности по уплате арендной платы.

В частности, одним из существенных обстоятельств для признания актуальности обязанности по уплате арендной платы может являться факт использования арендатором объекта, хотя бы и в минимальном объеме. Например, очевидно, что предприятия общественного питания или магазины, ограничившие свою деятельность на период ограничительных мер выполнением онлайн-заказов, тем не менее используют арендуемые объекты, что опровергает возможный довод об отсутствии пользования, за которое предполагается начисление арендной платы.

Также в случае спора арендатора и арендодателя по вопросу наличия либо отсутствия обязанности по внесению арендной платы в период тех или иных ограничений конкретных видов деятельности судом в совокупности будут приниматься во внимание: обусловлена ли контрактом обязанность по уплате арендной платы фактическим использованием объектом аренды или же наступает вне зависимости от такого пользования, положения договора аренды на случай наступления форс-мажорных обстоятельств, продолжительность и масштаб ограничительных мер, срок действия договора аренды, существенность вложений арендатора в арендуемый объект и степень затруднительности перемещения деятельности арендатора в другой объект.

В заключение необходимо отметить, что федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», были предусмотрены особенности исполнения договоров аренды в период введенных режимов повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

В частности, законом предусмотрено, что арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Оптимистичное толкование данного положения для арендаторов звучит так: в силу прямого указания закона невозможность использования арендованного имущества по назначению (по-видимому, определяемому исходя из условий договора аренды), если такая деятельность запрещена принятыми мерами субъекта РФ, дает арендатору право на освобождение от уплаты арендной платы на период запретительных мер без необходимости доказывания причинно-следственной связи между такими мерами и невнесением платежей. Каким будет толкование данной нормы в практике судов на сегодняшний день прогнозировать невозможно.

Другая новелла закона, касающаяся договоров аренды – возможность получения отсрочек по уплате арендной платы, основания и порядок получения которых на сегодняшний день конкретизированы в постановлении Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества».

В указанном постановлении возможность отсрочки предусмотрена лишь для арендаторов, чья деятельность отнесена Правительством РФ к сферам деятельности, наиболее пострадавших от распространения коронавирусной инфекции. Перечень таких сфер достаточно узок и не включает в себя, например, продажу непродовольственных товаров не первой необходимости.

Согласно постановлению отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

- Задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды
- Отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г..
- Штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются
- Если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.



**Появились вопросы?**

**Пишите нам, и мы обязательно оперативно на них ответим**

**[office@maximalegal.ru](mailto:office@maximalegal.ru)**

*Настоящее сообщение носит исключительно информационный характер и не является консультацией или иным результатом оказания юридических услуг. Просим Вас воздержаться от принятия юридически значимых решений, основанных исключительно на данном сообщении, которое по своему характеру не может учитывать всех фактических обстоятельств ведения Вашей деятельности и исчерпывающим образом описывать все относящиеся к Вашему случаю правовые нормы. Любые решения, основанные на данном сообщении, Вы принимаете исключительно на собственный страх и риск и соглашаетесь с тем, что Максима Лигал (ООО) не будет возмещать никакие связанные с этим убытки. При необходимости получения профессиональной помощи по данному вопросу, пожалуйста, свяжитесь с нами с помощью контактов, указанных в настоящем сообщении.*