



АРЕНДНЫЕ КОНТРАКТЫ НА ФОНЕ ПАНДЕМИИ КОРОНАВИРУСА



Как коронавирус влияет на бизнес-процессы компаний и отношения собственников и арендаторов? Рассказывают руководитель практики недвижимости и строительства Maxima Legal Константин Бойцов и юрист практики разрешения споров Дмитрий Урякин.



КОНСТАНТИН БОЙЦОВ

руководитель практики
недвижимости и строительства
Maxima Legal

E k.boytsov@maximalegal.ru

M +7 921 929 79 97

ДМИТРИЙ УРЯКИН

юрист практики
разрешения споров
Maxima Legal

E d.uryakin@maximalegal.ru

M +7 981 895 48 87



Всемирная организация здравоохранения в середине марта назвала новый вирус COVID-19 пандемией. Не секрет, что последовавшие за этим во многом вынужденные меры, принимаемые, как Правительством Российской Федерации, так и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, существенно повлияли на предпринимателей.

В ситуации снижения покупательской способности, когда несение финансовых издержек неизбежно, интерес предпринимателей состоит в том, чтобы снизить свои финансовые потери. Например, договорившись об отсрочке или рассрочке внесения очередного арендного платежа или введении «арендных каникул».

Далее поговорим о том, какие именно способы могут использовать арендаторы, на что они могут рассчитывать и какие действия им стоит предпринять уже сейчас.

Что говорит закон?

ПАНДЕМИЯ = ФОРС-МАЖОР?

Законодательство Российской Федерации закрепляет форс-мажор в качестве основания для освобождения от ответственности за ненадлежащее исполнения обязательств.

Чтобы проверить является ли пандемия форс-мажором при исполнении конкретной обязанности, необходимо ответить на два вопроса:

- Является ли пандемия чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, предвидеть которое не могло любое, даже самое осмотнительное лицо?

Да, в подавляющем большинстве случаев, предвидеть пандемию не представляется возможным.

- Является ли пандемия обстоятельством, объективно препятствующим исполнению обязательства?

Скорее всего, нет. К примеру, если деятельность арендатора официально не приостановлена, значит, он может извлекать выгоду от использования помещения. Снижение покупательской способности в данном случае будет рассматриваться судом в качестве предпринимательского риска и, с большей долей вероятности, не освободит арендатора от ответственности за нарушение договора аренды.

Правовым последствием наступления форс-мажора является освобождение лица, нарушившего обязательство, от ответственности за его ненадлежащее исполнение.

При этом нужно понимать, что форс-мажор не прекращает самой обязанности (например, не освобождает от уплаты арендных платежей), а только освобождает от ответственности за нарушение такой обязанности. В частности, успешное подтверждение форс-мажора в суде освободит от уплаты арендодателю процентов годовых или неустоек, которые предусмотрены большинством стандартных договоров.

В случае пандемии к форс-мажору могут в полной мере относиться запретительные меры органов государственной власти, ограничивающие осуществление той или иной деятельности.

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

При этом те или иные рекомендации государственных органов по ограничению предпринимательской деятельности, которые по определению не создают невозможность ведения такой деятельности, форс-мажором не являются.

ПАНДЕМИЯ = СУЩЕСТВЕННОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ?

Возможность изменить договор или отказаться от его исполнения предусмотрена в статье 451 Гражданского кодекса РФ (далее – **ГК РФ**).

Согласно пункту 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если стороны не договорились об ином и не заблокировали для себя такую возможность в договоре.

Пандемия, действительно, является крайне серьезным и непредвидимым обстоятельством и, вероятнее всего, большинство разумных арендаторов, понимая, что их ждут колоссальные убытки, никогда не заключили бы договор аренды помещения или заключили бы его на принципиально иных условиях, например, согласовав условия об арендных каникулах на период снижения покупательского спроса.

Таким образом, если возможность изменить договор в связи с существенным изменением обстоятельств прямо не исключена из договора, стороны могут самостоятельно договориться об изменении условий договора, а в отсутствие консенсуса передать спор на рассмотрение суду.

На какие вопросы должен будет ответить суд?

- Могли ли стороны, заключая договор, исходить из того, что пандемии не произойдет?

Да, могли, поскольку появление пандемии не обусловлено, к примеру, какими-то рыночными причинами.

- Вызвано ли изменение обстоятельств причинами, которые одна из сторон не могла преодолеть после их возникновения?

Да, преодолеть пандемию даже будучи самым осмотрительным участником гражданского оборота не под силу любому из арендаторов.

- Нарушает ли исполнение договора в его первоначальной редакции имущественные интересы одной из сторон или влечет для нее такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора?

Да, исполнение договора для арендатора в условиях пандемии является для него существенно убыточным.

- Вытекает ли из существа договора, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона?

Нет, из существа договора не вытекает, что заинтересованная сторона (арендатор) обычно принимает на себя такие риски.

Следовательно, арендатор, не ограничивший свое право на изменение или расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств, вправе обратиться к своему контрагенту с предложением изменить или расторгнуть договор в связи с пандемией коронавируса. Если арендодатель откажется идти на уступки, арендатор с целью защиты своих интересов вправе обратиться в суд.

Что происходит на практике?

В подавляющем большинстве случаев пандемия, не создает ни невозможности ведения деятельности арендаторов, ни, тем более, невозможности исполнения ими обязательств по уплате арендной платы.

Снижение оборота арендатора или потока посетителей (заказов) торгового центра, магазина, склада или иного предприятия по причине пандемии при отсутствии специальных условий в договоре аренды, не дает арендатору права требовать изменения условий договора аренды, а также не предоставляет преференций в части, касающейся уплаты арендных платежей.

В таких случаях очевидным обстоятельством непреодолимой силы может являться лишь запрет государственных органов на эксплуатацию торговых центров и других объектов как таковых. Тогда становится очевидна невозможность использования объектов, что должно исключать обязанность арендатора по внесению арендной платы за объект, который ни арендатор, ни арендодатель использовать не может.

Сложнее обстоит вопрос с секторальными запретами определенных видов деятельности, как например, это имеет место с официальным запретом публичных кинопоказов в Санкт-Петербурге. Такой запрет не создает невозможность уплаты кинотеатрами, арендующими помещения в ТРЦ, арендной платы по договорам аренды. Более того арендодатели могли бы сдавать такие помещения другим арендаторам, деятельность которых не была ограничена и извлекать соответствующую прибыль.

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, арендаторам в обоснование отсутствия обязанности по уплате арендной платы остается ссылаться на невозможность использования помещений по функциональному назначению, отсутствие пользования, за которое предполагается начисление арендной платы.

В то же 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 назад в Москве и Санкт-Петербурге, в том числе и для публичных кинопоказов, в сочетании с практикой некоторых сетей кинотеатров по продаже не более пятидесяти билетов на один кинопоказ, очевидным образом не влечет освобождения арендатора от исполнения обязанности по уплате арендной платы.

В случае спора арендатора и арендодателя по вопросу наличия либо отсутствия обязанности по внесению арендной платы в период существования тех или иных ограничений относительно конкретных видов деятельности, судом будут приниматься во внимание конкретные условия договоров аренды и сопутствующие обстоятельства, такие как:

- обусловлена ли обязанность по уплате арендной платы фактическим использованием объектом аренды или же такая обязанность не зависит от такого пользования;
- положения договоров аренды относительно наступления форс-мажорных обстоятельств;
- продолжительность и масштаб принятых ограничительных мер;
- срок действия договоров аренды;
- существенность вложений арендатора в арендуемый объект и степень затруднительности перемещения деятельности арендатора в другой объект.



Появились вопросы?

Звоните и пишите нам, и мы обязательно оперативно на них ответим
+7 (812) 454 22 14 · 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.