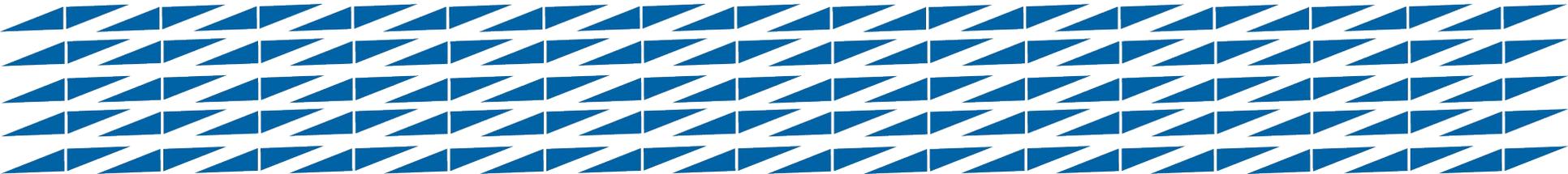


## COVID-19: влияние на исполнение договоров



## На что влияет пандемия коронавируса?:

- Договоры аренды
- Договоры оказания услуг
- Договоры подряда
- Договоры поставки
- Кредитные договоры / договоры займа

## Юридический инструментарий:

- Обстоятельства непреодолимой силы – форс-мажор (ч. 3 ст. 401 ГК РФ)
- Существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ)
- Невозможность исполнения обязательства (ст. 416, 417 ГК РФ)

КАК ВЫБРАТЬ?

**Предварительная оценка возможности использования  
 юридических инструментов для различных  
 обязательств**

	<b>Невозможность исполнения</b>	<b>Форс-мажор</b>	<b>Существенное изменение</b>
Договор аренды	Ограниченно возможно	маловероятно	Ограниченно возможно
Договор поставки	Возможно	Возможно	Маловероятно
Договор подряда	Ограниченно возможно	Возможно	Маловероятно
Договор оказания услуг	Ограниченно возможно	Возможно	Маловероятно
Кредитный договор / займ	Маловероятно	Невозможно	Невозможно

---

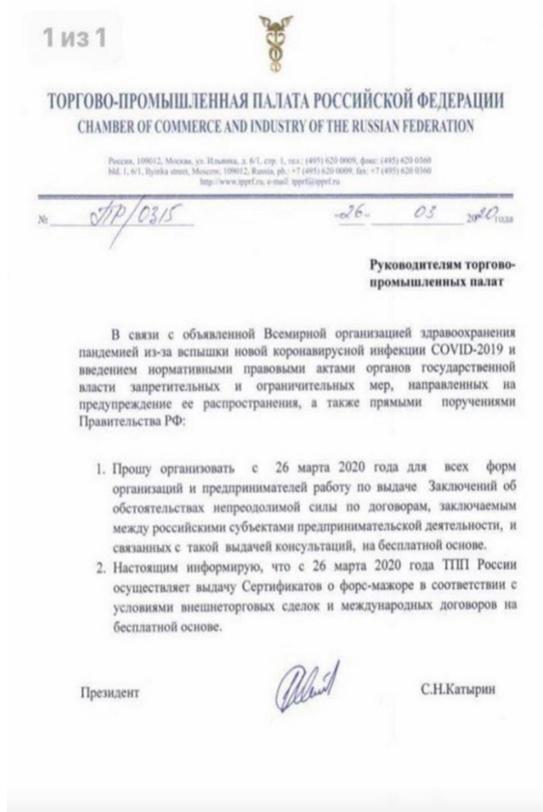
Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-мажор) –  
чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства,  
затрагивающие исполнение обязательства

Что важно знать:

- освобождает от ответственности, а не от исполнения обязательства
- должна быть доказана причинно-следственная связь
- не означает прекращение или изменение договора\*

\*Условиями договора может быть предусмотрено, что продолжительное событие форс-мажора может быть основанием расторжения договора. Также, условиями договора может быть предусмотрено, что событие форс-мажора дает той или иной стороне право требовать изменения отдельных условий договора (часто встречается во внешнеторговых договорах подряда или поставки)

## Форс-мажор: правовое значение заключений и справок, выдаваемых торгово-промышленными палатами



- Для подтверждения форс-мажора необязательно наличие справки ТПП
- Наличие справки ТПП никак не гарантирует применение положений о форс-мажоре к исполнению обязательств по конкретному договору
- Необходимо анализировать положения договора о форс-мажоре и причинно-следственную связь

Лишается ли сторона права ссылаться на форс-мажор, если договор не содержит оговорки о форс-мажоре?

С высокой долей вероятности пандемия COVID-19 может быть признана форс-мажором в отношении таких договоров, но:

В комплексных договорах на строительство обязательства подрядчика включают множество различных параллельно выполняемых активностей: проектирование, множество поставок, множество различных видов СМР.

Должен ли подрядчик получить освобождение от ответственности за просрочку строительства в целом (и если да, то в какой степени), если из-за пандемии были задержаны только отдельные работы, а другие могли выполняться?

Если субподрядчик правомерно ссылается на форс-мажор может ли на этом основании генподрядчик ссылаться на форс-мажор по отношению к заказчику?

Как бороться с попытками подрядчиков и поставщиков прикрыть собственные просрочки форс-мажором?

---

## Расторжение и изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Тест на соблюдение четырех условий:

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет
- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота
- 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- 4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

По договору аренды арендодатель должен обеспечить возможность беспрепятственного осуществления арендатором владения и пользования имуществом

Арендная плата уплачивается за пользование имуществом.

Если арендодатель не допускает арендатора в арендованное помещение, арендатор может:

- отказаться от внесения АП за период недопуска (ст. 614 ГК) или
- потребовать расторжения договора (пп. 1 ст. 620 ГК).

**Вопрос:** как квалифицировать недопуск арендодателем покупателей / клиентов?

---

## Аренда: существенное изменение обстоятельств может работать неодинаково для долгосрочных и краткосрочных договоров

Пример 1: арендатор заключил договор аренды помещения под ресторан сроком на 11 месяцев, из которых 1 месяц он в принципе не может его использовать по назначению из-за государственного запрета работы ресторанов, а еще 3 месяца (до и после запрета) люди просто не идут в рестораны из-за карантина, ограничений в перемещении и т.п.

Пример 2: та же ситуация, но договор аренды заключен на 5 лет

Должна ли ст. 451 ГК РФ применяться одинаково?

## А как у них? Практика судов Гонконга по спорам из договоров аренды и найма в ходе эпидемии SARS 2003

Краткая фабула: в жилом комплексе Amoy Garden была обнаружена вспышка SARS. Департамент здравоохранения Приказ об Изоляции блока Е на 10 дней. По окончании 10 дней резидентам было разрешено вернуться. Некоторые арендаторы подали иски о расторжении договоров аренды, взыскании уплаченных платежей и возмещении убытков со ссылкой на доктрину *frustration* английского права.

В иске было отказано, т.к. суд счел, что *frustration in contract* не могло иметь место т.к. невозможность использования помещения в течение 10 дней не может считаться существенной в договоре сроком на 2 года.

Английские суды используют количественный подход при рассмотрении споров о *frustration*: соотношение продолжительности препятствий в использовании с общим сроком договора, а также с остатком срока действия договора.

**Аренда : изменения договора по «антивирусному» закону**  
 (ст. 19 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», принят Госдумой 31.03.2020)

Что меняем	Кто управомочен	Критерии изменений	Порядок изменения
Отсрочка уплаты АП за 2020 год	Арендатор (любой?)	Условия и сроки устанавливаются Правительством	Арендатор вправе потребовать, арендодатель обязан в 30-дневный срок заключить ДС
Уменьшение размера АП за 2020 год	Арендатор в связи с невозможностью использования недвижимости, связанной с введением режима повышенной готовности или ЧС	Законом не установлены	Арендатор вправе потребовать

1. Почему риски перекладываются на арендодателя? Кто покрывает его расходы? Если это приведет к его несостоятельности?
2. Отсрочка предоставляется любому арендатору недвижимости? [Правительство может уточнить условия]
3. По каким критериям изменяется размер арендной платы?
4. Как будут вноситься изменения при отсутствии согласия сторон? П.2 ст.450 ГК РФ предполагает передачу спора об изменении договора на разрешение суда в случаях, предусмотренных законами, но в «антивирусном» законе соответствующей оговорки нет.
5. Как суды, которые не работают, будут разрешать споры?
6. Как получить отсрочку или снижение АП на период действия чрезвычайных мер, с учетом того, что в соответствии с п. 3 ст. 453 ГК договор будет считаться измененным с момента вступления в силу решения суда?

### **СОВЕТЫ:**

- если Вы АРЕНДАТОР – направляйте требование об изменении договора, а через месяц – иск в суд;
- если Вы АРЕНДОДАТЕЛЬ – направляйте обоснованные по суммам и срокам возражения на требования арендаторов

До настоящего времени судебная практика была крайне осторожна в применении концепций невозможности исполнения, форс-мажора и существенного изменения обстоятельств к договорам займа и кредита.

4. Правительству Российской Федерации совместно с Банком России:

- а) обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих: предоставление заемщикам (физическим лицам и индивидуальным предпринимателям) права на обращение в банк, к иному профессиональному кредитору с требованием об изменении условий кредитного договора (договора займа) в целях приостановления срока исполнения обязательств на срок до шести месяцев, а также предоставление индивидуальным предпринимателям права на обращение с требованием об уменьшении размера платежа; определение (в качестве основания для обращения с указанным требованием) снижения дохода заявителя за месяц, предшествующий дате подачи заявления, по сравнению со среднемесячным доходом, полученным в 2019 году, на 30 процентов и более;
- установление запрета для кредиторов на применение в период приостановления срока исполнения обязательств предусмотренных законодательством Российской Федерации последствий нарушения заемщиком сроков возврата основной суммы долга и (или) уплаты процентов по соответствующим договорам, а также на обращение взыскания на заложенное имущество;
- б) обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, направленных: на предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим деятельность в отраслях, определенных в соответствии с подпунктом "б" пункта 1 настоящего перечня поручений, права обращаться в банк, к иному профессиональному кредитору с требованием о приостановлении срока исполнения обязательств по кредитному договору на срок до шести месяцев; на перенос графика платежей по кредитному договору (договору займа) на срок, указанный в обращении заемщика; на установление запрета для кредиторов на применение в период приостановления срока исполнения обязательств предусмотренных законодательством Российской Федерации последствий нарушения заемщиком сроков возврата основной суммы долга и (или) уплаты процентов по соответствующим договорам, а также на обращение взыскания на заложенное имущество.

(Перечень поручений по итогам обращения Президента в связи с распространением коронавирусной инфекции на территории страны)

## Общие рекомендации:

- Проверьте условия ваших договоров, проконсультируйтесь с юристами и выберите стратегию действий
- Соблюдайте предусмотренные договором и законом формальности (наличие и своевременность уведомлений о форс-мажоре, расчет влияния на сроки и стоимость и пр.): из-за несоблюдения таких формальностей может быть отказано в удовлетворении даже перспективного требования!
- Зафиксируйте надлежащим образом обстоятельства, на которые вы ссылаетесь (невозможность доступа, снижение экономических показателей, невозможность выполнения работ и т.п.)
- Попытайтесь договориться с вашими контрагентами

Событие	Реакция	Правовые последствия
<p>Ростуризм 19 рекомендовал «по возможности, временно воздержаться от поездок за пределы Российской Федерации до нормализации эпидемиологической обстановки». Ранее Ростуризм не рекомендовал посещать отдельные страны.</p>	<p>туроператор аннулирует тур <i>(20 марта основные операторы заявили об аннулировании туров)</i>; турист отказывается от поездки</p>	<p>Турист или туроператор могут потребовать расторжения договора в судебном порядке. Туроператор должен вернуть средства (ч.ч. 3 и 5 ст. 14 ФЗ «Об основах туристской деятельности в РФ»). П. 3 ст. 781 ГК не применяется. За возврат отвечает туроператор, даже если тур приобретался у турагента. Туроператор не несет ответственность за отмену тура (непреодолимая сила – п. 4 ст. 401 ГК), но отвечает за невозврат средств (ст. 395 ГК, ст. 13 ЗоЗПП). Возврат средств будет осуществляться за счет в т.ч. фонда персональной ответственности туроператора (ст. 3 «антивирусного» закона)</p>
<p>Информация СМИ об эпидемии, о требованиях иностранных государств предъявить справку об отсутствии инфекции и т.п.</p>	<p>Турист в одностороннем порядке отказался от тура до соотв. рекомендаций</p>	<p>Туроператор должен вернуть средства за вычетом фактически понесенных расходов (п. 1 ст. 782 ГК). Удержание доли от цены тура.</p>

## Контакты:

Владимир Липавский, Управляющий партнер

[lipavsky@ostlegal.ru](mailto:lipavsky@ostlegal.ru)

[www.ostlegal.ru](http://www.ostlegal.ru)

+ 7 (495) 150 36 28

+ 7 916 674 45 98

