

# Правовые последствия COVID-19: арендные отношения и строительный подряд

**VEGAS LEX**

VEGASLEX.RU

Практика «Недвижимость. Земля. Строительство»

Москва

## Ревизия договоров, в том числе на предмет:

- ▶ условий о внешних рисках (зоны ответственности сторон)
- ▶ положений об обстоятельствах непреодолимой силы
- ▶ возможности смещения сроков исполнения
- ▶ изменения условий
- ▶ прекращения обязательств
- ▶ возможных потерь при конфликте
- ▶ целесообразности сохранения или расторжения договора
- ▶ etc...

## Цели:

- ▶ усиление договорной позиции
- ▶ выявление слабых мест
- ▶ минимизация потерь

## Обстоятельства непреодолимой силы (НС) (п. 3 ст. 401 ГК РФ)\*:

- Исключают применение мер ответственности по договору
- Должны соответствовать установленным критериям (*непредотвратимость, непреодолимость, чрезвычайность, причинная связь*, не зависят от воли сторон обязательств)
- Не прекращают обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали.
- При форс-мажорных *временных* препятствиях, делающих невозможным исполнение, обязательство не прекращается, но кредитор вправе отказаться от договора
- **Н.В.!** Препятствия, связанные с COVID-19, носят временный характер


# Форс-мажор. Основные постулаты (2)

## Обстоятельства непреодолимой силы (НС) (п. 3 ст. 401 ГК РФ)\*:

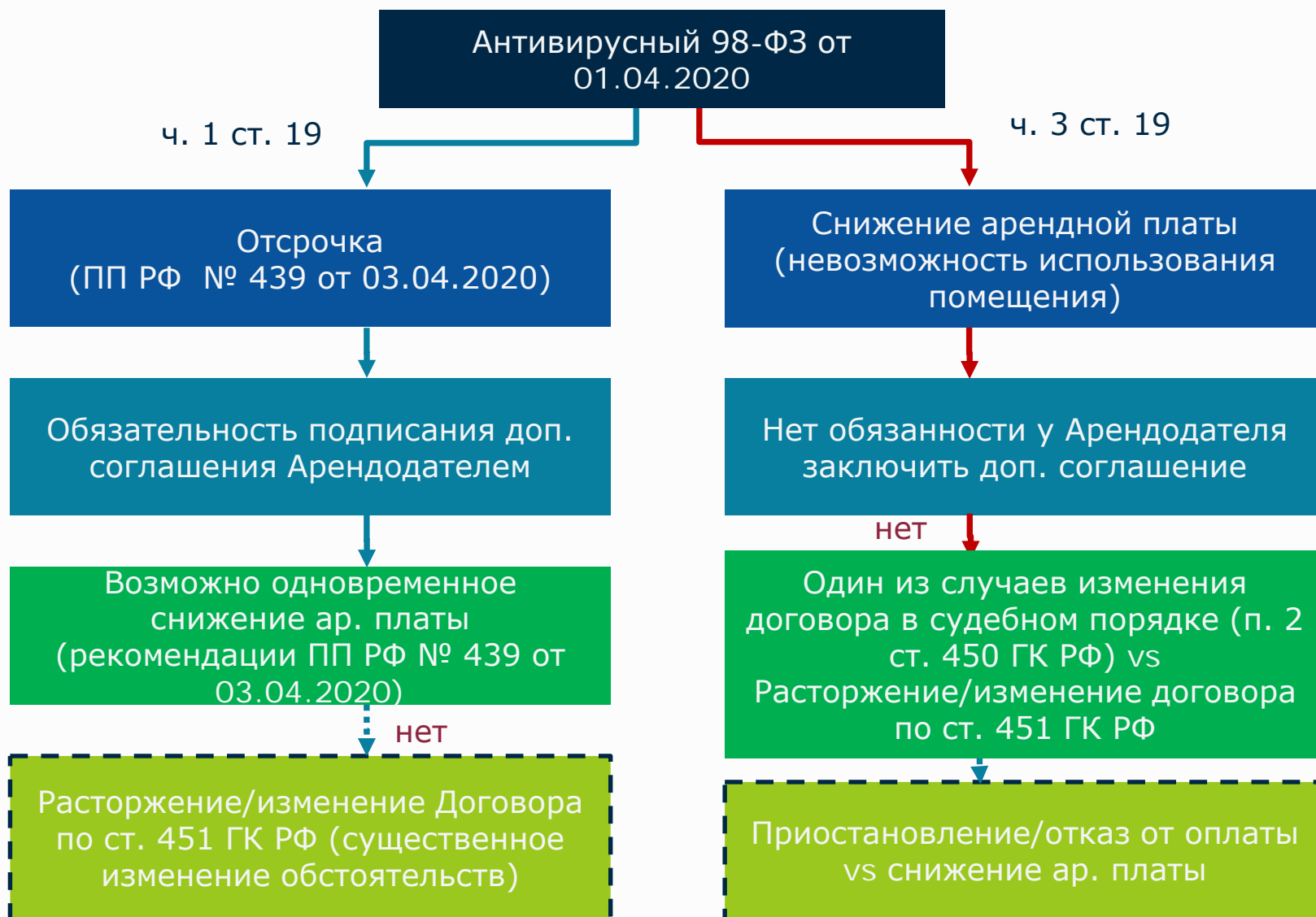
- Автоматически не приостанавливают и не переносят срок исполнения обязательства
- Применение всегда индивидуально
- Требуют уведомления контрагента о наступлении

Обязательные  
шаги  
(must do):

! Уведомление  
контрагента о  
возникновении  
обстоятельств  
непреодолимой силы  
(НС)

 Риски  
возмещения  
убытков, несмотря  
на НС

# Договоры аренды и "антивирусный" Закон



# Ключевые вопросы при выработке алгоритма/условий

Невозможность использования

vs

Существенное ухудшение эффективности использования

Использование невозможно

Снижение до уровня издержек на эксплуатацию

Частичная невозможность использования

Пропорция

Фактически и юридически использовать можно, но эффективность существенно снижена

По справедливости разделить риски (например, 50/50 % или в другой пропорции)

# Действия сторон

Критерии/Наличие	ДА	НЕТ
<b>Распределение внешних рисков в Договоре</b>	Руководство условиями Договора	Общее правило – обеспечение Ар-лем пользования Объектом (Ар-ль в этой части – Должник)*
<b>Невозможность использования Объекта (в связи с ограничениями):</b>	Приостановление уплаты ар. платы (п. 2 ст. 328 ГК РФ) / Требование снижения ар. платы (ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ; п. 2 ст. 450 ГК РФ)	Изменение Договора по ст. 451 ГК РФ (существ. изменение обстоятельств)
<b>Указание арендодателя</b>	п. 2 ст. 328 (п. 4 ст. 614 ГК РФ) (N.B.!: не несет отв-ть в связи с НС)	Юридическая/Фактическая Невозможность использования - ст. 451 ГК РФ
<b>Существенное ухудшение эффективности использования</b>	Изменение Договора по ст. 451 ГК РФ	-

<sup>7</sup> \* - множество нюансов (цель предоставления Объекта в аренду и пр.)

\*\* - противоречия с Законом № 98-ФЗ – применение Закона (?)

# Действия сторон (2)

Критерии/Наличие	ДА	НЕТ
<b>Арендатор относится к наиб. пострадавшим отраслям (ПП РФ №№ 439, 434, 428)*</b>	Отсрочка уплаты ар. платы на условиях ПП РФ № 439 от 03.04.2020 (в т.ч. действие соглашения с обратной силой)	Изменение Договора по ст. 451 ГК РФ
<b>Важно:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, объективно возникшей в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, он утратил интерес в исполнении (п. 2 ст. 405 ГК РФ). При этом должник не отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы</li></ul>		
<ul style="list-style-type: none"><li>При применении ст. 451 ГК РФ – просить суд придать решению «ретроактивность» (в силу п. 3 ст. 453 ГК РФ договор считается расторгнутым с момента вступления в силу решения суда о его расторжении...)</li><li>Обоснование: п. 4 ст. 1 ГК РФ (никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения) + ст. 428 (применение по аналогии: изменение договора по суду с обратной силой) + доказательства недобросовестности контрагента (отказался от изменения (расторжения) на взаимовыгодных условиях)</li></ul>		

8 \* - противоречия с Законом № 98-ФЗ – применение Закона (?); код основного VEGAS LEX вида деятельности по ОКВЭД (ПП РФ № 428 – применение по аналогии?)



# Правовые последствия COVID-19: строительный подряд

**VEGAS LEX**

VEGASLEX.RU

Практика «Недвижимость. Земля. Строительство»

Москва



## Подрядчику необходимо:

- Доказать **наличие причинной связи** между последствиями пандемии и невозможностью исполнения обязательств
- Особое внимание - формированию доказательств, когда невозможность исполнения **прямо не вытекает** из актов гос. органов, а вызвана иными фактическими обстоятельствами (невозможность своевременно поставить оборудование на стройплощадку из-за ограничения транспортного сообщения и т.д.)

## Защита Заказчика от недобросовестного подрядчика (использующего пандемию для уклонения от исполнения обязательств)



### Необходимо:

- 1** проанализировать нормативные акты конкретного региона и установить, имелась ли **юридическая невозможность** для исполнения обязательств подрядчиком, а также собрать доказательства, подтверждающие отсутствие **фактической невозможности** осуществления обязательств (в т.ч., запросить необходимые документы у подрядчика)
- 2** С учетом ст. 750 ГК РФ заказчику не следует игнорировать запросы подрядчика о содействии в устранении препятствий надлежащему исполнению договора (предложение о согласовании иных схем доставки материалов и т.д.).
- 3** Если принятие предложений подрядчика невозможно для заказчика, целесообразно направить подрядчику **отказ с обоснованием** своей позиции

# Строительный подряд



Если договор не содержит условий смещения сроков в случае НС, **Заказчик** приобретает право на односторонний отказ от договора в случае утраты интереса к исполнению вследствие просрочки подрядчика (п. 2 ст. 405, п. 2 ст. 715 ГК РФ)



**Н.В.!** Исключение из общего правила об освобождении от ответственности: просрочка возникла до наступления НС (п. 1 ст. 405 ГК РФ)



**Эффективный инструмент Защиты Подрядчика** – приостановление исполнения обязательств в связи с отсутствием встречного предоставления (неуплата аванса, неоплата ранее выполненного этапа работ и т.п.) или очевидностью невозможности исполнения обязательств со стороны Заказчика (в т.ч. в связи с его неплатежеспособностью) (п. 2 ст. 328 ГК РФ)



Для сохранения договора  
**Подрядчику** необходимо:

- предложить Заказчику обновленный график, подтверждающий, что завершение работ более эффективно, чем расторжение договора и привлечение другого подрядчика
- Расторжение или изменение договора Подрядчиком (в случае недостижения соглашения) – иск в порядке ст. 451 ГК РФ



- **Н.В.!** При этом просить суд расторгнуть договор «ретроспективно» - с даты возникновения существенного изменения обстоятельств, во избежание привлечения подрядчика к ответственности за просрочку исполнения обязательств в период рассмотрения дела судом (в силу п. 3 ст. 453 ГК РФ договор считается расторгнутым **с момента вступления в силу решения суда** о его расторжении)
- Обоснование: п. 4 ст. 1 ГК РФ (никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения) + доказательства недобросовестности заказчика, а именно, что Подрядчиком предпринимались попытки расторгнуть или изменить договор в досудебном порядке на взаимовыгодных для сторон условиях, но Заказчик отказался от такого изменения (расторжения)
- В настоящих условиях обеим сторонам важно помнить о **принципе добросовестности и незлоупотреблении** правом, несоблюдение которого может повлечь отказ суда в защите права (п. 3 ст. 1, п. 2 ст. 10 ГК РФ)



Игорь Чумаченко

Партнер. Руководитель практики  
"Недвижимость. Земля.  
Строительство"

[chumachenko@vegaslex.ru](mailto:chumachenko@vegaslex.ru)

**VEGAS LEX**

[VEGASLEX.RU](http://VEGASLEX.RU)