



**CONSTRUCTION
ENTRANCE**

**TEMPORARILY
CLOSED
DUE TO
COVID-19**

Проводим параллели
с COVID-19. Прогноз применения
новых мер поддержки
в строительной отрасли

21 МАРТА 2022

VEGAS LEX

14 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон № 58-ФЗ (далее — Закон № 58-ФЗ), содержащий меры поддержки застройщиков и граждан в текущих экономических условиях, в частности, предусмотрены льготные условия аренды государственных и муниципальных земельных участков.

Так, в 2022 году станет возможным: продление на 3 года срока аренды публичных земельных участков по требованию арендаторов, а также снижение арендной платы за указанные земельные участки (случаи предоставления льготы будут определены Правительством РФ, органами государственной власти и местного самоуправления).

Схожие инструменты поддержки уже принимались ранее для поддержания экономики в период распространения COVID-19. Такие меры как освобождение арендаторов от платы за аренду государственного имущества и продление срока договоров аренды, распространялись на предприятия малого и среднего бизнеса в наиболее пострадавших отраслях экономики.

На примере судебной практики по ранее принятым мерам поддержки можно предположить, каким образом будут применяться некоторые положения свежепринятого Закона № 58-ФЗ.

Продление срока договоров аренды земельных участков

Фактически единообразно была сформирована судебная практика по вопросу продления срока договоров аренды государственного имущества по правилам п. 5 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ

(далее — Закон № 98-ФЗ). При наличии действующего договора, по которому у арендатора отсутствовали выявленные нарушения в рамках государственного земельного надзора, арендодатель не вправе был отказать арендатору в продлении договора¹.

Учитывая, что действующие меры поддержки о продлении сроков по договорам аренды публичных земельных участков, зафиксированные в Законе № 58-ФЗ и иные, крайне схожи с ранее принятыми, их применение государственными органами и судами, вероятно, будет аналогично применению норм Закона № 98-ФЗ.

Применение льготной ставки арендной платы за публичные земельные участки

Далее разберем применение судами нормы, касающейся предоставления арендаторам льгот за пользование государственным и муниципальным имуществом (временное освобождение от уплаты арендных платежей и/или предоставление отсрочки их уплаты). Для получения льгот по аренде ранее необходимо было руководствоваться нормативным актом, устанавливающим льготные условия в каждом отдельном регионе². Если в регионе не был принят нормативный акт о предоставлении арендатору льгот, то суды отказывали арендаторам в требованиях о временном освобождении от уплаты платежей, т.к. распоряжение Правительства РФ о таких льготах распространяется исключительно на федеральное имущество, а для органов местного самоуправления носит лишь рекомендательный характер³.

¹ См., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2021 по делу № А40-159374/2020, постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.06.2021 по делу № А58-5448/2020, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.12.2021 по делу № А60-66543/2020, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.02.2022 по делу № А82-17384/2020.

² Например, в отношении федерального имущества, действовало распоряжение Правительства РФ № 670-р от 19.03.2020, в Архангельской области было принято постановление № 199-ПП от 14.04.2020 и пр.

³ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.02.2022 по делу № А43-41848/2020, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2021 по делу № А55-22497/2020 и др.

При отсутствии специальных льгот в регионе арендатор мог воспользоваться общей нормой п. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ для освобождения от платы за аренду помещения, но только в связи с невозможностью использовать помещение в период действия ограничительных мер⁴.

Если в регионе действовал подзаконный акт, устанавливающий льготы для арендаторов государственного имущества, суды удовлетворяли требования арендаторов о предоставлении им отсрочки или освобождении от арендных платежей (при соблюдении арендаторами условий получения таких льгот)⁵.

Поскольку случаи и условия снижения арендной платы за публичные земельные участки по новому закону также будут определяться Правительством РФ, органами государственной власти и местного самоуправления, то, вероятнее всего, и вектор судебной практики в этом направлении останется прежним.

В настоящее время ни Правительство РФ, ни регионы еще не приняли нормативные акты, определяющие условия снижения арендной платы за публичные земельные участки (до 1 руб. в год), однако с учетом цели принятия Закона № 58-ФЗ, а также анонсированных мэром Москвы мер поддержки строительной отрасли, можно предположить, что такая льгота будет применяться для земельных участков, предоставленных под строительство новых промышленных предприятий.

Изменение существенных условий государственного контракта

В целях поддержки бизнеса в условиях введенных санкций, законодатель предусмотрел дополнительные основания изменения по соглашению сторон существенных условий госконтракта, заключенного до 01.01.2023. Основанием изменения будет являться возникновение независимых от сторон контракта обстоятельств, влекущих невозможность его исполнения (ч. 65.1 ст. 112 Закона № 44-ФЗ, введена федеральным законом от 08.03.2022 № 46-ФЗ, вступившим в силу с 14.03.2022).

Ранее схожие специальные основания изменения по соглашению сторон существенных условий госконтракта (срок, цена, размер аванса) в случае невозможности исполнения условий договора в связи с распространением новой коронавирусной инфекции были предусмотрены ч. 65 ст. 112 Закона № 44-ФЗ.

Для заключения дополнительного соглашения к госконтракту по указанному основанию необходимо было доказать невозможность исполнения обязательства ввиду принятых ограничительных мер, причинно-следственную связь между возникшими ограничениями и невозможностью своевременного исполнения обязательств⁶.

В целом суды придерживались позиции, согласно которой возникновение "обсто-

⁴ Постановление 1 ААС от 19.08.2021 по делу № А39-2426/2021, постановление 7 ААС от 10.07.2021 по делу № А 45-28214/2020.

⁵ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.12.2021 по делу № А05-4500/2021 постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.09.2021 по делу № А33-26181/2020, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.12.2021 по делу № А45-28147/2020, постановление 3 ААС от 08.12.2021 по делу № А33-23934/2020, постановление 3 ААС от 08.12.2021 по делу № А33-20328/2020.

⁶ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.11.2021 по делу № А13-12651/2020, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.08.2021 по делу № А22-2523/2020, постановление 18 ААС от 17.12.2021 по делу № А07-4489/2021.

ятельств непреодолимой силы" не может быть универсальным для всех категорий должников. Такие обстоятельства рассматривались судами применительно к каждому конкретному делу (в том числе с учетом срока исполнения обязательств, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий кредитора и должника и т.д.) и не признавались основанием для произвольного изменения условий госконтракта.

Например, не признавалось достаточным основанием для изменения контракта увеличение стоимости предусмотренного проектной документацией дорогостоящего импортного оборудования⁷.

При этом обязательным условием изменения контракта также являлось наличие письменного обоснования такого изменения на основании решения Правительства РФ, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или местной администрации.

Несоответствие таким условиям ранее являлось основанием для отказа в понуждении к заключению такого соглашения в судебном порядке. Дополнительные соглашения к госконтракту, заключенные при отсутствии надлежащего обоснования применения указанной льготы и получения необходимых разрешений, признавались недействительными по иску прокурора на основании статьи 168 ГК РФ, как нарушающие равенство участников размещения заказов и свободу конкуренции⁸.

Принятая законодателем формулировка ч. 65.1 ст. 112 Закона № 44-ФЗ является общей и не раскрывает, с чем именно должна быть связана невозможность ис-

полнения обязательств по госконтракту (как, например, было с коронавирусной инфекцией). Между тем, из пояснительной записки и контекста принятия федерального закона в целом следует, что указанное основание предусмотрено в связи с введением иностранными государствами экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц.

Поэтому при намерении реализовать право на изменение существенных условий госконтракта по указанному основанию рекомендуется уделить внимание проработке доказательств невозможности исполнения обязательств именно в связи с введенными санкциями, длительности такой невозможности и степени влияния на исполнение обязательств по госконтракту. Например, срыв поставки монтируемого подрядчиком иностранного оборудования, необходимость внесения изменений в проектную документацию в связи с заменой импортных строительных материалов и иные.

Положения части 65.1 статьи 112 Закона № 44-ФЗ являются специальными по отношению к статье 451 ГК РФ и предусматривают исключительные случаи изменения госконтракта. При несоответствии критериям, установленным специальной нормой, статья 451 ГК РФ не подлежит применению с учетом специфики правоотношений по госконтрактам⁹.

Между тем, в практике встречаются позиции о том, что Закон № 44-ФЗ не запрещает изменение в судебном порядке существенных условий контракта на основании статьи 451 ГК РФ¹⁰. Вместе с тем, такие позиции не являются преобладающими.

⁷ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.01.2022 по делу № А12-9670/2021.

⁸ Например, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.01.2022 по делу № А12-9670/2021, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.08.2021 по делу № А22-2523/2020.

⁹ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.08.2021 по делу № А83-12978/2019, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.11.2021 по делу № А13-12651/2020, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.12.2021 по делу № А53-38576/2020, постановление 12 ААС от 19.07.2021 по делу № А12-356/2021, постановление 15 ААС от 11.12.2021 по делу № А53-32024/2020.

¹⁰ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.10.2021 по делу № А41-72963/2020.

Авторы



ИГОРЬ
ЧУМАЧЕНКО
Партнер,
руководитель Практики
"Недвижимость. Земля.
Строительство"
chumachenko@vegaslex.ru



МАРИНА
ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ
Старший юрист
Практики
"Недвижимость. Земля.
Строительство"
preobrazhenskaya@vegaslex.ru

Контакты



ЦЕНТРАЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ

Россия, 115054, город Москва,
Космодамианская наб, 52, строение 5
Бизнес-центр "Риверсайд Тауэрс"
(Riverside Towers), этаж 8

Тел.: +7 495 933 0800

vegaslex@vegaslex.ru



ПОВОЛЖСКАЯ ДИРЕКЦИЯ

Россия, 400005
город Волгоград,
ул. Батальонная,
д. 13, этаж 1

Тел.: +7 (8442) 26 63 12

volgograd@vegaslex.ru



ЮЖНАЯ ДИРЕКЦИЯ

Россия, 350000,
город Краснодар,
ул. Буденного, 117/2
Бизнес-центр КНГК
Групп, этаж 4

Тел.: +7 (861) 201 98 42

krasnodar@vegaslex.ru