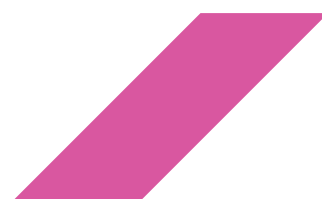




Аренда: как учесть опыт пандемии при заключении новых договоров



(дата составления: 25 сентября 2020 года)

Введение

В апреле-июне этого года государство в целях борьбы с пандемией ввело экстраординарные меры, направленные на «самоизоляцию» большинства граждан. Офисы и производственные помещения опустели. Между тысячами арендаторов и арендодателей разгорелись споры о том, кто должен платить за вынужденный простой и нести риск «локдауна».

Мы, как и многие юристы, [давали спорящим советы](#) и оказывали им юридическую помощь. Мы увидели, что условия договоров аренды, и в особенности тщательно сформулированные положения о «форс-мажоре», оказались бессильными перед кризисом. Договоры никак не регулировали спорную ситуацию, что приводило к усугублению неопределенности и подталкивало стороны к конфликту.

Не исключено, что эта или иная пандемия приведет к новому «локдауну». Приобретенный опыт необходимо учесть при заключении новых договоров, чтобы избежать новой волны споров и неопределенности. В этом материале мы постарались описать, чему нас научила пандемия в сфере аренды. В зависимости от стороны договора мы предлагаем выгодное решение основных «больных вопросов» договора аренды, поставленных кризисом.

Дисклеймер

Документ носит информационный характер и не имеет цели дать читателю исчерпывающий юридический совет. Обстоятельства конкретной ситуации могут существенно поменять ее правовую оценку в сравнении с данным здесь комментарием.

Контакты

Мы уверены, выйти из «арендных войн» с наименьшими потерями можно, если следовать верной юридической стратегии.

Юристы коллегии адвокатов «Делькредере» уже представляют несколько сетевых и несетевых компаний в арендных спорах, связанных с пандемией. Мы всегда готовы предоставить квалифицированную юридическую помощь в сфере арендных отношений, а также предложить тактику разрешения юридического конфликта или стратегию для построения новых отношений с контрагентами.

Напишите нам на ask@delcredere.org или позвоните по телефону + 7 495 737-37-38.

Мы обязательно поможем!

Над документом работали:



Андрей Тимчук
Партнер



Анастасия Тараданкина
Партнер



Максим Степанчук
Партнер



Денис Юров
Партнер



Никита Тюрин
Редактор



Эльвира Хасанова
Юрист



Антон Демченко
Адвокат



Ирина Ивлева
Юрист



Сергей Савосько
Адвокат

СОДЕРЖАНИЕ

I. ПРОБЕЛЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ	5
II. КАК ЗАПОЛНИТЬ ПРОБЕЛЫ С УЧЕТОМ УРОКОВ ПАНДЕМИИ?	5
1. Распределение бремени выполнения сторонами санитарно-гигиенических мероприятий	5
1.1. «За арендатора»	6
1.2. «За арендодателя»	7
1.3. Сбалансированный вариант	9
2. Последствия вынужденного простоя арендуемых помещений	9
2.1. Целевое назначение арендованного имущества	10
2.2. Арендная плата в период вынужденного простоя	11
2.3. Расторжение договора в связи с вынужденным простоем имущества .	14
3. Возможность исключить применение к договору чрезвычайного законодательства	17
4. Последствия обстоятельств непреодолимой силы помимо пандемии	18

I. ПРОБЕЛЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Большинство «докризисных» договоров аренды не дают ответа на вопросы, которыми задаются контрагенты в период пандемии. Между тем именно вокруг этих вопросов разгорелись самые жаростные споры последних месяцев.

Мы рассмотрим, как с учетом накопленного опыта следует урегулировать в новых договорах:

- (1) распределение бремени выполнения сторонами санитарно-гигиенических мероприятий (раздел 1);
- (2) последствия вынужденного простоя арендуемых помещений, включая возможность экстраординарного прекращения договора (раздел 2);
- (3) возможность исключить применение к договору чрезвычайного законодательства (раздел 3);
- (4) последствия обстоятельств непреодолимой силы помимо пандемии.

II. КАК ЗАПОЛНИТЬ ПРОБЕЛЫ С УЧЕТОМ УРОКОВ ПАНДЕМИИ?

В каждом разделе мы осветим основные проблемные вопросы, поставленные перед контрагентами новым кризисом, и предложим варианты их решения «за арендатора», «за арендодателя» и «сбалансированный вариант».

1. Распределение бремени выполнения сторонами санитарно-гигиенических мероприятий

В большинстве регионов России компании уже с конца мая получили возможность вернуть сотрудников в офисы при условии выполнения ряда санитарно-гигиенических требований. В первую очередь, речь идет о выполнении на рабочем месте правил социального дистанцирования или о сооружении прозрачных перегородок между сотрудниками.

Научное сообщество еще только ищет способы предотвратить распространение вирусов в закрытых помещениях. Не исключено, что, получив новые данные, государство может возложить на бизнес и другие

обязанности, например, установить приборы рециркуляции воздуха или бактерицидные лампы.

Кто должен выполнять эти требования и нести соответствующие расходы? Если иное не установлено в договоре, действуют нормы закона о содержании имущества, его текущем и капитальном ремонте (ст. 616 ГК).

Согласно этим нормам, расходы на содержание имущества и его текущий ремонт несет арендатор. Капитальный ремонт должен выполнять арендодатель. «Капитальный ремонт заключается ... в замене основных частей или элементов имущества и направлен на недопущение аварийного состояния имущества, когда использование имущества по назначению становится невозможным или опасным»¹. Установку перегородок или переносных фильтров для воздуха вряд ли можно отнести к капитальному ремонту – речь идет об отдельных улучшениях. Поэтому все перечисленные расходы, как расходы на содержание арендованного имущества, по умолчанию, несет арендатор.

Однако всегда ли это справедливо? Выполнение обязательных требований может быть дорогостоящим – возложение этого бремени исключительно на арендатора может существенно сместить оптимальный баланс интересов контрагентов. В такой ситуации при согласовании условий договора целесообразно отойти от модели, заложенной в законе. Рассмотрим три варианта урегулирования данного вопроса: «за арендатора», «за арендодателя» и «сбалансированный».

1.1. «За арендатора»

Арендатору выгодно возложить все расходы на выполнение непредвиденных санитарно-гигиенических требований на другую сторону – арендодателя. Например, возможно включить в договор следующее условие:

«Арендодатель за свой счет и своими силами (или силами третьих лиц) обязан обеспечить соответствие арендованного имущества требованиям действующего законодательства (включая подзаконные нормативные акты), предъявляемым к состоянию арендованного имущества, а также к условиям его использования по назначению, определенному настоящим договором. В случае

¹ См. например: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.11.2019 № Ф04-5080/2019 по делу № А27-27265/2018.

введения в действие названных требований после заключения настоящего договора арендодатель обязан в разумный срок предпринять действия, направленные на приведение арендованного имущества в надлежащее состояние и/или обеспечить надлежащие условия его использования по назначению, определенному настоящим договором. Вплоть до выполнения арендодателем своих обязательств, предусмотренных данным пунктом, арендатор вправе в одностороннем порядке снизить арендную плату на 50 процентов в расчете за каждый день несоответствия арендованного имущества требованиям действующего законодательства (включая подзаконные нормативные акты), предъявляемым к состоянию арендованного имущества, а также к условиям его использования по назначению, определенному настоящим договором.».

Очевидно, что подобное условие сможет «продать» лишь арендатор с более сильной переговорной позицией. По существу, оно будет справедливым, когда помещение сдается «под ключ», т.е. с мебелью и отделкой. В такой ситуации логично предположить, что арендодатель примет на себя обязанность обеспечить соответствие интерьеров действующим нормам.

1.2. «За арендодателя»

Позиция арендодателя изначально защищена законом, поэтому этой стороне для защиты своих интересов достаточно сохранить законный status quo и не допустить «выключения» диспозитивных норм ст. 616 ГК.

Несмотря на описанное распределение бремени расходов «по умолчанию», арендодатель все-таки вынужден нести текущие расходы на содержание так называемого «общего имущества», например, когда он является собственником (или арендатором) офисного центра и обеспечивает функционирование общей инфраструктуры (ресепшн, охрана, лифты, техническое и пожарное обслуживание здания и пр.). Нормы ст. 616 ГК распространяются только на те площади, которые занимает арендатор, поэтому бремя содержания общей инфраструктуры ст. 616 ГК не регулирует, и этот вопрос разрешается сторонами в договоре аренды. Как правило данные расходы либо заложены в арендную плату, либо включены в так называемую «переменную часть» арендной платы.

В связи с этим, с учетом опыта пандемии арендодатель с «жесткой» переговорной позицией может быть заинтересован в том, чтобы

переложить непредвиденные расходы на арендатора. Соответствующие условия договора можно сформулировать, например, следующим образом:

«В случае, если после заключения настоящего договора будут введены в действие требования законодательства (включая подзаконные нормативные акты), предъявляемые к состоянию Здания, а также к условиям его использования по назначению, (обязательные требования), бремя выполнения которых влечет увеличение расходов арендодателя, последний вправе в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы, закрепленной в п. X Договора, но не более чем на 15 процентов.

Увеличение размера арендной платы, описанное в первом абзаце настоящего пункта, допускается лишь постольку, поскольку оно соответствует цели компенсации вновь возникших расходов арендодателя и доли площади арендуемого имущества в общей площади Здания. В целях реализации права, закрепленного в первом абзаце настоящего пункта, арендодатель не позднее чем по истечении 10 рабочих дней с момента вступления в силу обязательных требований, направляет арендатору уведомление об увеличении арендной платы с приложением расчета предполагаемого увеличения расходов арендодателя и доли данных расходов, приходящихся на площадь арендуемого имущества в сопоставлении с общей площадью Здания. Изменение размера арендной платы вступает в силу с даты получения арендатором указанного уведомления.

С даты утраты обязательными требованиями юридической силы прежний размер арендной платы восстанавливается автоматически».

Данное условие хотя и продиктовано интересом арендодателя, тем не менее, защищает арендатора от злоупотребления правом, предоставляя ему необходимые гарантии. Такое условие с меньшей долей вероятности будет признано недействительным как «несправедливое» (см. ст. 428 ГК).

1.3. Сбалансированный вариант

Серединным вариантом будет возложить на каждого контрагента «свои» расходы, т.е. на арендатора – по содержанию арендованного имущества, а на арендодателя – по содержанию общей инфраструктуры, например:

«Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, в том числе арендатор обязан за свой счет обеспечить соответствие арендованного имущества требованиям действующего законодательства (включая подзаконные нормативные акты), предъявляемым к состоянию арендованного имущества, а также к условиям его использования по назначению, определенному настоящим договором.

В случае введения в действие названных требований после заключения настоящего договора арендатор обязан в разумный срок за свой счет предпринять действия, направленные на приведение арендованного имущества в надлежащее состояние и/или обеспечить надлежащие условия его использования по назначению, определенному настоящим договором».

Если стороны согласовали, что арендодатель может переложить новые расходы на арендатора, то для поддержания баланса интересов допустимо дать арендатору право отказаться от договора, в случае одностороннего увеличения арендной платы.

2. Последствия вынужденного простоя арендуемых помещений

Наиболее актуальным вопросом права аренды в 2020 году стал вопрос о последствиях вынужденного простоя арендуемых помещений, вызванного актами публичной власти, за которые ни одна из сторон договора не отвечает.

Должен ли арендатор платить арендную плату, пока он вынужденно не пользуется объектом – именно это волновало все компании, которые были затронуты «локдауном».

Чтобы избежать новых споров следует раз и навсегда урегулировать этот вопрос в договоре аренды.

2.1. Целевое назначение арендованного имущества

Отправной точкой споров о последствиях простоя стали положения договоров о целевом назначении помещений. Чем конкретнее сформулировано целевое назначение имущества, тем легче было арендаторам говорить о «невозможности» использования имущества. Соответственно – чем шире сформулировано целевое назначение, тем проще было арендодателю говорить, что хранение в офисе вещей и техники арендатора соответствует целевому назначению имущества, и, следовательно, никакого простоя нет.

Рассмотрим три варианта урегулирования данного вопроса на будущее: «за арендатора», «за арендодателя» и «сбалансированный».

(1) «За арендатора»

Арендатору, как мы уже оговорились выше, выгодно наиболее конкретно сформулировать целевое назначение имущества, например:

Имущество предназначено для размещения и использования офиса арендатора, что включает, но не ограничивается, возможностью оборудования и фактического использования XXX рабочих мест, соответствующих обязательным требованиям, действующим как до, так и после заключения настоящего договора».

Кроме того, в интересах арендатора согласовать схему расположения рабочих мест сотрудников в качестве приложения к договору.

(2) «За арендодателя»

Арендодателю выгодно как можно более абстрактно сформулировать целевое назначение имущества:

«Имущество предназначено для использования в коммерческой деятельности арендатора».

(3) Сбалансированный вариант

Найти промежуточный вариант между позицией арендатора и арендодателя практически невозможно. В связи с этим баланс интересов сторон следует искать не в определении целевого назначения имущества,

а в определении «невозможности» использования имущества по целевому назначению. Об этом ниже.

2.2. Арендная плата в период вынужденного простоя

Вторым камнем преткновения между контрагентами стал вопрос о том, когда имущество невозможно использовать по целевому назначению, т.е. когда возникает вынужденный простой имущества.

В большинстве случаев речь шла о временной или частичной невозможности использования, которые не урегулированы законом (см. ст. 416 ГК). Поэтому в отсутствие договорных положений нельзя было сделать вывод, что является, а что не является вынужденным простоем имущества.

Неотделима от этого вопроса проблема последствий невозможности использования имущества. Должен ли арендатор платить арендную плату, пока не может пользоваться объектом?

Рассмотрим три варианта урегулирования этих вопросов: «за арендатора», «за арендодателя» и «сбалансированный».

(1) «За арендатора»

Арендатор заинтересован в том, чтобы закрепить вынужденный простой имущества как самостоятельную категорию и привязать к ней особые правовые последствия, например:

«Арендатор вправе отказаться от оплаты арендной платы в пересчете на каждый день вынужденного простоя арендованного имущества. Вынужденным простоем арендованного имущества является невозможность, недопустимость или экономическая нецелесообразность использования имущества по назначению, описанному в пункте X Договора, вызванная действиями третьих лиц, за которые не отвечает арендатор, а также актами органов государственной власти, в частности актами о введении режима повышенной готовности, и/ли режима чрезвычайной ситуации по смыслу, придаваемому этим понятиям Федеральным законом «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21.12.1994 № 68-ФЗ, а также санитарно-противоэпидемическими мероприятиями по

смыслу, придаваемому этому понятию Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ».

(2) «За арендодателя»

Арендодатель, напротив, должен стремиться к тому, чтобы прямо заблокировать возможность снижения арендной платы в случае вынужденного простоя:

«Арендатор несет риск вынужденного простоя арендованного имущества и не вправе требовать снижения арендной платы или освобождения от нее на период вынужденного простоя. Вынужденным простоем арендованного имущества является невозможность, недопустимость или экономическая нецелесообразность использования имущества по назначению, описанному в пункте X Договора, вызванная действиями третьих лиц, за которые не отвечает арендодатель, а также актами органов государственной власти, в частности актами о введении режима повышенной готовности, и/ли режима чрезвычайной ситуации по смыслу придаваемому этим понятиям Федеральным законом «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21.12.1994 № 68-ФЗ, а также санитарно-противоэпидемическими мероприятиями по смыслу, придаваемому этому понятию Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ».

N.B. В ходе «локдауна» многие юристы спорили, можно ли к вынужденному простоям применить п. 4 ст. 614 ГК и дать арендатору право снизить арендную плату. Возможно ли исключить действие п. 4 ст. 614 ГК РФ, чтобы избежать дополнительных споров?

С одной стороны, положения этого пункта начинаются со слов «если законом не предусмотрено иное», что буквально указывает на то, что исключить применение этого пункта можно только в силу закона.

Однако понятие императивности нормы, т.е. невозможности альтернативного договорного урегулирования, закреплено в п. 2 Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», согласно которому норма, определяющая права и обязанности сторон договора,

является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы).

Учитывая такое толкование, предполагается, что стороны вправе исключить или изменить применение п. 4 ст. 614 ГК, поскольку прямого запрета на установление отличного от нормы положения договора не установлено. Указанное также подтверждается судебной практикой:

«...учитывая, что правовая конструкция пункта 4 статьи 614 ГК РФ не устанавливает запрета на установление договором иных оснований для уменьшения арендной платы, коллегия считает, что указанная норма является диспозитивной, то есть предполагает возможность участников договора исключить ее применение к отношениям сторон путем внесения соответствующего условия в договор» (постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2019 по делу № А51-22133/2017²).

Таким образом, поскольку по общему правилу п. 4 ст. 614 ГК не является императивной нормой, стороны могут исключить его применение к правоотношениям по договору. Поскольку это положение закона защищает арендатора, арендодателю может быть более выгодно исключить применение п. 4 ст. 614 ГК и установить в договоре правило о том, что при вынужденном простое арендованного имущества п. 4 ст. 614 ГК не применяется.

(3) Сбалансированный вариант

Стороны могут выбрать любой из крайних вариантов и компенсировать его «жесткость» особыми правами для другой стороны, например, возможно:

² Оставлено без изменения постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.12.2019 по тому же делу.

- возложить риск вынужденного простоя на арендатора, но после определенной продолжительности простоя дать ему право на отказ от договора (см. ниже);
- возложить риск простоя на арендодателя, но установить не освобождение от арендной платы, а скидку на случай вынужденного простоя (т.е., например, снижение арендной платы на 20, 30 или 50 процентов);
- возложить риск простоя на арендодателя, но ограничить период, когда арендатор вправе не платить, например, двумя или тремя месяцами;
- учесть экономический эффект распределения рисков в определении арендной платы, установив ее выше или ниже рынка соответственно.

Таким образом, риск вынужденного простоя будет более или менее равномерно распределен между сторонами.

2.3. Расторжение договора в связи с вынужденным простоем имущества

Столкнувшись с вынужденным простоем арендованного имущества, многие арендаторы задумались о досрочном расторжении договоров.

Разберем как этот вопрос стоит урегулировать для будущих договоров, учитывая позицию «за арендатора», «за арендодателя» и «сбалансированную».

(1) «За арендатора»

В дополнение к праву на снижение арендной платы или освобождение от нее арендатор может закрепить за собой право на односторонний отказ от договора, например:

«В случае, если вынужденный простой арендованного имущества продлится более 30 календарных дней, арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от договора. Действие договора считается прекратившимся со дня, следующего за днем получения арендодателем уведомления арендатора об одностороннем отказе от договора».

Такое же право можно закрепить за арендатором, если по умолчанию риск вынужденного простоя лежит на нем.

(2) «За арендодателя»

Право на расторжение договора или на односторонний отказ от него должны быть прямо закреплены в договоре или в законе (см.: ст. 310 и ст. 450 ГК). В связи с этим арендодатель должен быть в первую очередь заинтересован в том, чтобы исключить применение ст. 451 ГК, дающей арендатору право на расторжение договора в случае существенного изменения обстоятельств. Если риск вынужденного простоя возложен на арендатора, то ст. 451 ГК не применяется в силу закона (см.: подп. 4 п. 2 ст. 451 ГК).

Возможно ли отдельно исключить применение ст. 451 ГК, например, если риск вынужденного простоя распределен между сторонами? Право исключить применение нормы, которая является диспозитивной, прямо установлено п. 4 ст. 421 ГК. Такое правомочие сторон является частью свободы договора.

П. 1 ст. 451 ГК предусматривает, что положения указанной статьи являются диспозитивными – положение содержит оговорку о том, что существенное изменение обстоятельств будет являться основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

В судебной практике немного примеров, в которых стороны пользуются своим правом исключить применение ст. 451 ГК, однако в имеющихся судебных актах такие условия признаются допустимыми. Так, например, Десятый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 02.06.2016 по делу № А41-3415/2016 оставил в силе решение, которым отказано в удовлетворении иска о внесении изменений в договор аренды:

«Из материалов дела усматривается, что в статье 18.6 договора аренды стороны согласовали условие, согласно которому существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора аренды, не является основанием для изменения или расторжения договора любой из сторон, за исключением случаев, прямо предусмотренных самим договором аренды. <...>

Исходя из провозглашенного действующим законодательством принципа свободы договора, стороны, в том числе, ООО «ПДК»,

подписывая спорный договор аренды выражало свое волеизъявление на изложенные в договоре условия и полное с ними согласие».

Также в практике встречаются примеры договоров, в которых стороны выделяют обстоятельства, которые не могут стать основанием для изменения или расторжения договоров. В таком случае суды расценивают такое условие как исключение применения положений ст. 451 ГК к оговорённым сторонами обстоятельствам:

«Оспариваемый договор заключён сторонами по обоюдному согласию, и учитывая принцип свободы договора (статья 421 ГК РФ), стороны самостоятельно определили его условия, в том числе указали на невозможность увеличения размера арендной платы в связи с изменением цен, тарифов, коэффициентов инфляции и пр. (пункт 3.1 договора аренды), что само по себе исключает возможность квалификации указанных событий в качестве существенно изменившихся обстоятельств применительно к статье 451 ГК РФ» (постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2016 по делу № А51-13909/2016).

Следовательно, стороны при формулировке положений договора о расторжении могут не только полностью исключить применение ст. 451 ГК, но и сформулировать более гибкие условия, отражающие перечень обстоятельств, изменение которых не будет являться существенным применительно к ст. 451 ГК. Используя такую переговорную возможность, арендодатель может исключить применение ст. 451 ГК к вынужденному простоя.

В целом судебная практика применения ст. 451 ГК к обсуждаемым ситуациям складывается отрицательно. В большинстве случаев суды отказывают в удовлетворении требований, основанных на данной норме. В связи с этим договорное «выключение» ст. 451 ГК лишь подтвердит сложившуюся практику и позволит избежать лишних споров между контрагентами.

(3) Сбалансированная позиция

Принуждение к договорным отношениям, когда в силу непредвиденных обстоятельств одна из сторон (как правило арендатор) не получает из договора то, на что она рассчитывала, часто нарушает баланс интересов сторон. В связи с этим в ситуации длительного вынужденного простоя необходимо дать этой стороне право выхода. В особенности это

актуально, если на стороне лежит риск вынужденного простоя и она обязана платить арендную плату (сторона арендатора) или наоборот мириться с отсутствием ожидаемого дохода от сдачи имущества в аренду (сторона арендодателя).

Перекося во взаимных правах и обязанностях, особенно если «сильный» контрагент сумел навязать договорные условия своему партнеру, может привести к признанию несправедливого договорного условия недействительным и нарушить всю систему договора. В связи с этим возлагая на сторону договора определенный риск, необходимо дать ей гарантии, восстанавливающие баланс интересов, о чем речь шла выше в разделе 2.2.

3. Возможность исключить применение к договору чрезвычайного законодательства

Для многих контрагентов появление «чрезвычайного» закона № 98-ФЗ от 01.04.2020 стало неожиданностью, особенно учитывая, что он явно сместил баланс интересов в сторону арендатора.

Можно ли при заключении договора исключить применение к нему будущих непредвиденных законов? Данный вопрос является очень спорным, поскольку речь идет об императивных нормах, которые явно направлены на то, чтобы скорректировать последствия договорных условий, согласованных до наступления определенного чрезвычайного события.

Тем не менее, стороны могут попытаться согласовать, что они предусмотрели все необходимые чрезвычайные инструменты в целях реагирования на непредвиденные ситуации и исключить применение новых законов, например:

«Условия настоящего договора исчерпывающе регулируют обстоятельства и их последствия, которые могут наступить после заключения настоящего договора, в том числе регулируемые актами органов государственной власти о введении режима повышенной готовности, и/ли режима чрезвычайной ситуации, и/или содержащими санитарно-противоэпидемические нормы и правила. В случае, если иное не следует из существа отношений сторон, вытекающих из настоящего договора, стороны согласовали, что нормативно-правовые акты, определяющие последствия указанных

обстоятельств, в том числе принятые в будущем, к настоящему договору не применяются.».

Дополнительно, стороны могут согласовать право каждого контрагента отказаться от договора, в случае если все-таки новые законы будут применены к договору аренды.

4. Последствия обстоятельств непреодолимой силы помимо пандемии

Пандемия не исчерпывает круг обстоятельств, которые могут спутать карты контрагентам и сделать исполнение обязательств бессмысленным или невозможным. Последний опыт показал, что устоявшиеся формулировки условий договоров аренды о «форс-мажоре» не способны должным образом защитить интересы контрагентов, в частности, арендатора.

Правовым последствием форс-мажора является освобождение от ответственности за нарушение обязательства в силу п. 3 ст. 401 ГК РФ. Однако само обязательство продолжает существовать, как и обязанность по его исполнению.

Арендатор в обоснование неуплаты арендных платежей может ссылаться на пандемию или иные подобные обстоятельства как на форс-мажор. Однако это лишь освободит его от ответственности, т.е. от уплаты процентов/неустойки (при условии, что суд признает это обстоятельство форс-мажором в конкретном случае). Само обязательство по внесению арендной платы сохранится в полном объеме, даже если фактически арендатор не будет использовать арендованное имущество из-за объективных, не зависящих от него, обстоятельств. В таком случае интересы арендатора окажутся не защищены.

В целях снижения арендной платы или в целях расторжения договора аренды в связи с пандемией арендатор может воспользоваться ст. 451 ГК РФ, где речь идет об изменении и расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Однако данная норма имеет ряд недостатков, затрудняющих ее применение (см.: стр. 26 [справочника «Арендные отношения в условиях пандемии»](#)): ст. 451 ГК РФ позволяет расторгнуть или изменить договор лишь в судебном порядке; условия договора считаются измененными лишь с момента вступления в силу судебного решения (п. 3 ст. 453 ГК РФ); применение ст. 451 ГК РФ судами в к предпринимательским отношениям затруднено.

Именно поэтому во избежание потенциальных конфликтов и в целях защиты интересов арендаторов мы рекомендуем связывать обстоятельства, которые обычно используются для описания форс-мажора, не с освобождением от ответственности, а с правом арендатора на односторонний внесудебный отказ от договора или с временным освобождением арендатора от уплаты арендных платежей / со снижением их размера / с отсрочкой их уплаты.

Для этого возможно расширить описанные выше конструкции «вынужденного простоя имущества» ссылкой на пункт о форс-мажоре.

В таком случае при возникновении спорных ситуаций (в т.ч. при невозможности использования имущества в результате не зависящих от сторон обстоятельств) отношения сторон будут урегулированы условиями договора, что позволит избежать или свести к минимуму судебные споры.

Отдельное внимание возможно уделить ситуациям, когда непредвиденные обстоятельства не приводят к невозможности достижения цели договора, а являются причиной финансовых сложностей должника. Например, даже после того, как кафе и рестораны разрешили открыть, предприниматели испытывали и продолжают испытывать существенный спад выручки, поскольку граждане не спешат возобновлять свой уровень потребления и все еще боятся заразиться.

Для такой ситуации можно было бы предусмотреть право должника на отказ от договора или на существенную отсрочку оплаты. Однако будет очень сложно четко определить ту степень финансовых затруднений, которая даст должнику такие права. Даже если это удастся, скорее всего не получится избежать споров о том, что падение выручки вызвано не столько пандемией, сколько общим финансовым кризисом.

В связи с этим, возможное договорное регулирование спорной ситуации вряд ли даст должнику что-то существенно большее, чем то, что уже предусмотрено ст. 451 ГК.