



СПРАВКА **по форс-мажору для договоров аренды**

1. Торгово-промышленные палаты и форс-мажор.

Многие предприниматели обратились в Торгово-промышленную палату России (ТПП) и региональные ТПП за получением сертификатов об удостоверении наличия обстоятельств непреодолимой силы (для ведения переговоров с контрагентами, а также для освобождения от ответственности за нарушение договорных обязательств).

Есть случаи отказов ТПП в выдаче сертификатов, кроме того, многие региональные ТПП заявляют об отсутствии форс-мажора в сложившейся ситуации для, например, арендаторов касаясь внесения арендной платы (см., например, <https://mostpp.ru/news/deyatelnost-mtpp/fors-mazhor-iz-za-koronavirusa-voprosy-i-otvety/>).

В связи с этим мы обращаем ваше внимание на следующие обстоятельства:

1.1. Отсутствует обязанность получать сертификат ТПП для ссылки на форс-мажор.

На основании Закона РФ от 7 июля 1993 года «О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации» ТПП России свидетельствует обстоятельства форс-мажора в соответствии с условиями внешнеторговых сделок и международных договоров Российской Федерации.

ТПП России при этом руководствуется Положением о порядке свидетельствования ТПП Российской Федерации обстоятельств форс-мажора, утвержденного постановлением Правления ТПП РФ № 173-14 от 23 декабря 2015 года.

Для сделок между российскими компаниями аналогичный порядок действующим законодательством не предусмотрен (однако он может быть урегулирован договором, в этом случае необходимо руководствоваться его условиями).

Соответственно, сертификат ТПП о форс-мажоре (если удалось его получить) является одним из доказательств, но не единственным. Более того, для суда такой сертификат не имеет заранее установленной силы и будет оцениваться наряду с другими доказательствами и обстоятельствами.

Что касается доказательств наличия форс-мажора, то первый способ – это предоставить официальный документ, который подтверждает наступление обстоятельств непреодолимой силы. Этот способ подходит для регионов, где коронавирус признан форс-мажором, как правило, актом высшего должностного лица субъекта (например, на Указ Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ и аналогичный документ по Московской области – постановление губернатора Московской области от 13.03.2020 № 115-ПГ (в актуальных редакциях)).

Также в качестве документов, подтверждающих наступление обстоятельств непреодолимой силы, могут быть расценены акты региональных властей (или территориальных подразделений федеральных органов власти), вводящие ограничения и запреты (например, Постановление Главного государственного санитарного врача по городу Москве Е.Е. Андреевой от 21.03.2020 о закрытии фитнес-центров).

Второй способ доказать форс-мажор для компаний из регионов, где коронавирус официально еще не признан таковым. В этом случае можно сослаться на то, что наличие обстоятельств непреодолимой силы – общеизвестный факт. Не нужно доказывать событие, которое арбитражный суд признал как общеизвестный факт (часть 1 статьи 69

Арбитражного процессуального кодекса РФ). Суды признают факты, известные на всей территории России.

1.2. Точка зрения ТПП об отсутствии форс-мажора для арендатора не является единственно верной.

Позиция ТПП базируется на пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7, в соответствии с которым отсутствие у должника необходимых денежных средств не является форс-мажорным обстоятельством.

Мы полагаем такое толкование слишком узким. Действительно, и пункт 3 статьи 401 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), и упомянутый пункт 8 Постановления Пленума ВС РФ закрепляют, что само по себе отсутствие у должника денежных средств не является форс-мажором. Однако это применимо в стандартных ситуациях: когда должник неверно ведет финансовую политику или отдает предпочтение в расчетах отдельным кредиторам, то есть в тех случаях, когда отсутствие денег связано с действиями (бездействием) должника.

Если отсутствие денежных средств вызвано исключительно ограничительными государственными мерами (такими как закрытие фитнес-центров), мы полагаем, арендатор может ссылаться на наличие обстоятельств непреодолимой силы. Подтвердить это можно бухгалтерскими документами о резком снижении доходов после даты закрытия клубов.

При этом в любом случае наличие или отсутствие обстоятельств непреодолимой силы устанавливается в каждом конкретном случае. Так, например, если у компании, несмотря на закрытие, имеются денежные средства (на расчетных счетах, на депозитах, в виде займов от учредителей или вкладов учредителей в имущество), которые могут быть направлены на погашение задолженности по аренде, сослаться на форс-мажор будет невозможно.

2. Форс-мажор и действие договора аренды.

Пункт 3 статьи 401 ГК РФ, регулирующий последствия наступления обстоятельств непреодолимой силы, не содержит правил об освобождении должника от исполнения основного обязательства, а только защищает его от санкций за нарушение: неустоек, штрафов, убытков, досрочного прекращения договора по инициативе арендодателя в связи с нарушением платежной дисциплины.

Это прямо закреплено в пункте 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7.

Иными словами, при наступлении форс-мажора арендатор обязан вносить арендную плату на протяжении всего периода, однако не обязан нести санкции за просрочку оплаты.

При наступлении для должника обстоятельств непреодолимой силы мы рекомендуем незамедлительно письменно уведомить арендодателя об этом со ссылкой либо на официальные документы, либо на общеизвестный факт, а также предложить компромисс на время действия форс-мажора (установить арендные «каникулы», предоставить отсрочку оплаты, временно снизить ставку арендной платы или установить ее в виде процента от оборота). Таким уведомлением должник продемонстрирует свою разумность, добросовестность и готовность к переговорам; отсутствие уведомления может быть впоследствии истолковано против должника вплоть до отказа в признании наличия форс-мажора.

** Вся переписка между сторонами договора даже в условиях изоляции должна вестись официально: если в договоре предусмотрена возможность отправки документов на электронную почту, лучше воспользоваться этим способом (но само уведомление должно быть подписано руководителем или представителем по доверенности и отправлено в виде скана, что несложно сделать даже из дома); если таких правил нет, необходимо направлять заказные письма с уведомлениями о получении путем вызова*

почтовых курьеров на дом. В противном случае факт направления писем впоследствии будет практически невозможно подтвердить в суде.

Что касается статуса договора аренды, то сам по себе форс-мажор не является основанием для одностороннего отказа какой-либо стороны от него (если иное не предусмотрено самим договором: зачастую в нем содержится правило о возможности сторон досрочно прекратить действие договора, если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение определенного времени).

Однако, если для арендатора продолжение действия договора аренды является крайне обременительным, он может обратиться в суд за досрочным расторжением договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами (статья 451 ГК РФ).

Названная статья предусматривает судебное изменение или расторжение договора при наличии одновременно следующих 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.

Мы полагаем, что ситуация с коронавирусом укладывается в эти обстоятельства и является основанием для применения нормы статьи 451 ГК РФ.

Обращаем внимание, что в силу пункта 4 статьи 451 ГК РФ изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. Вероятнее всего, к договорам аренды это будет неприменимо, и суды будут удовлетворять требования только о их расторжении.

Денис Гудков, управляющий партнер юридической компании «Нортия ГКС»

Виталия Скалацкая, старший юрист юридической компании «Нортия ГКС»