

04.04.2020

Друзья,

Как и предыдущие подобные, это обращение к вам оказалось неожиданным для нас самих. От текущих и потенциальных клиентов стали появляться вопросы, которых мы совсем не ждали. И наоборот, не появились вопросы ожидаемые — компании откладывают на потом то, что сиюминутно кажется неактуальным. Это означает, что завтра или через месяц они поймут, что в который раз(!) «наступили на грабли» — сделали не вовремя, а когда уже некуда было деваться, и потому получилось скомкано, «на коленке». Или вообще упустили момент. Поэтому необходимо поделиться тем, что мы считаем не только важным, но и срочным.

ОБ УВЕДОМЛЕНИЯХ. Проще объяснить на фантазированном примере. Пожалуйста, не примеряйте его на себя «в лоб», а сделайте общий вывод и попробуйте найти в своей компании схожую ситуацию. Повезёт, если тест окажется отрицательным, или молодцы, если уже всё сделали правильно.

Пример: московская компания «МосКо» продаёт алтайской «АлтКо» товар. Однако из-за ограничительных мер «МосКо» не может загрузить и отправить машину. Очевидно, «МосКо» должна уведомить «АлтКо» о такой невозможности. Как минимум, это следует из п. 3 ст. 307 ГК РФ¹. Более того, сроки уведомления могут оказаться в разделе «форс-мажор» соответствующего договора этих компаний.

Будет ли «МосКо» нести ответственность, если неисполнение обязанности вызвано непреодолимой силой (даже если совсем не уведомили контрагента)? Не должно, как мы понимаем из текста и сложившейся практики применения п. 3 ст. 401 ГК РФ, если иное не следует из договора. Парадигма правоприменения меняется, но отвечать за непреодолимую силу, если не согласился на это добровольно — думаем, до этого не дойдёт.

Однако за неуведомление вовремя «МосКо» точно будет отвечать. Какая это может быть ответственность? Представьте, что сотрудники «АлтКо» не знали о введённых в Москве ограничениях и приготовились к приёмке товара. Бесконтактной приёмке, она дороже обычной (машина же из Москвы, а статистику заражений они видят). Более того, поскольку товар был нужен ко времени, у «АлтКо» что-то сорвалось, или они из-за срочности купили замену втридорога. У «АлтКо» убытки, которых она избежала бы, если бы знала о срыве поставки.

Как мы видим, не уведомив в срок, можно стать ответственным за убытки. Это не гарантировано, но шанс велик.

¹ При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Обратная ситуация, «МосКо» ожидает исполнение от «АлтКо». Ждать, когда «АлтКо» не уведомит, готовиться к приёму и считать убытки? Отнюдь. Наша рекомендация — проявить активность и уточнить, готовиться ли к приёму исполнения. Не время для «юридических игрушек» и неразумного формализма. Определённость и добросовестность сейчас особенно важны.

И ещё. Загляните в договор в раздел «Уведомления». Возможно, там согласованы способы уведомления, электронные адреса и т.п.

Займите активную позицию, когда **вам следует отказаться от исполнения договора**, если вас уведомили о неисполнении или задержке из-за непреодолимой силы; или даже если не уведомили. Не дожидайтесь, когда после отмены ограничений вам предоставят исполнение, вовсе вам уже не нужное. Или потребуют то, о чём вы забыли. Возможны и злоупотребления — из-за формально сохранившихся договорных отношений и вашего неисполнения, вам могут предъявить неустойку и(или) убытки к возмещению.

ОБ АРЕНДЕ. Проект, который стал Федеральным законом² («**Закон об изменениях**»), мы комментировали два дня назад, и повторяться не будем. Обратим внимание на нормы об аренде в ст. 19³ — на то, что нужно делать в скором времени, а готовиться уже сейчас.

Арендатор обязан предоставить **отсрочку по арендной плате** (ч. 1 ст. 19 Закона об изменениях). Однако может не делать этого месяц со дня получения обращения арендатора. Чем раньше арендатор потребует отсрочки, тем раньше она «заработает». Да, сегодня (04.04.2020) ещё неизвестны условия отсрочки, которые должно определить Правительство.

² Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»

³ *Статья 19*

1. Установить, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

3. Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Но подготовить проект изменения договора можно уже сейчас, чтобы потом лишь добавить детали.

Что касается условий, то из более или менее разумно можно ожидать: платить, исходя из фактических доходов, а разницу погасить в следующем году в рассрочку (речь о малом и среднем бизнесе, для крупного подход ещё будет выработываться)⁴.

Если ваш договор зарегистрирован, то условие об отсрочке будет применяться, даже без регистрации дополнительного соглашения⁵. Однако для третьего лица это дополнительное соглашение не будет иметь силы, если третье лицо не знало о нём⁶. Например, если арендатор продаст помещение, или банк обратит взыскание на предмет залога. В таком случае новый собственник сможет потребовать арендную плату без отсрочки. Подумайте, как опубликовать изменённое договорное условие или сообщить новому потенциальному владельцу индивидуально. Универсального рецепта мы пока не видим.

Что делать, если **арендодатель уклоняется от заключения дополнительного соглашения**? Готовьтесь обращаться в суд, благо ГК предоставляет такую возможность: *«Требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены ... федеральным законом ... (п. 2 ст. 3, п. 1 ст. 421, абз. первый п. 1 ст. 445 ГК РФ)»*⁷. Обратите внимание на формулировании исковых требований — результатом должно быть дополнительное соглашение, а не будущие действия арендодателя по его подписанию⁸. Если, конечно, не рассчитываете нажиться на астренте.

Сложно умозрительно представить, какие убытки арендатор может понести, если дополнительное соглашение будет заключено позднее, чем через 30 дней после обращения; однако их можно будет взыскать. Напоминаем, что дополнительное соглашение будет заключено, когда вы достоверно узнаете о его подписании (или его правовом эквиваленте) арендодателем⁹.

Понимаем текущую ситуацию. И всё же, как бы технически вы ни исполнили дополнительное соглашение к договору аренды, рекомендуем при первой возможности подписать его в виде одного документа, подписанного сторонами¹⁰ (простите за вынужденную тавтологию). Это рекомендация, исходя из практики; «чисто юридически» проблем с подписанием по электронной почте мы не видим.

⁴ <https://www.rbc.ru/business/03/04/2020/5e8717d99a794780e35b112e>

⁵ п. 3 ст. 433 ГК РФ

⁶ п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 года № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»

⁷ п. 25 Постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 года № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»

⁸ п. 4 ст. 445 ГК РФ

⁹ п. 1 ст. 433 ГК РФ

¹⁰ В частности, п. 1 ст. 651 ГК РФ

Самое интересное: **об уменьшении арендной платы** (ч. 3 ст. 19 Закона об изменениях)...

Первое. Обязан ли арендодатель уменьшать арендную плату на период, когда вы не использовали помещение из-за ограничительных мер? Из закона следует, что да. «Арендатор вправе потребовать» означает: «арендодатель обязан». Любому гражданскому праву требования противостоит обязательство¹¹.

Второе. Какое должно быть уменьшение арендной платы? Разумным и сбалансированным, учитывающим интересы обеих сторон. Выглядит, как общие слова, пока речь не идёт об аренде определённого помещения, но в конкретной ситуации всё становится более понятно. Универсального рецепта всё так же нет.

Мы не уклоняемся от обсуждения этого вопроса. Просто каждая ситуация индивидуальна. Например, предложение считать стоимость аренды от оборота компании уязвимо для критики. Что, если у одной компании несколько помещений? Должны ли компании в одном бизнес-центре платить по-разному, если у них разные доходы... Вопросов много, и мы увидим очень разные решения. Но за договорённость нужно биться! И начинать сейчас.

Если же дошло до края, и договориться не удаётся, то следует обращаться в суд. Например, можно передать разногласия на рассмотрение суда по ст. 446 ГК РФ; обратите внимание на п. 2 этой статьи и не пропустите полугодовой срок. Ваши наработки на этапе переговоров пригодятся для отстаивания позиции. Кстати, будет странно, если при переговорах вы будете придерживаться одной позиции, а в суде — другой, есть риск, связанный с эстоппелем.

Здесь мы хотели бы сказать больше конкретики, но реальные ситуации действительно очень сильно разнятся. Даже оценка того, использовалось помещение или нет, каждый раз будет разная — и, к сожалению, не всегда однозначная.

В любом случае лучше договариваться. Напомним, **проведение переговоров** обязательно и если вы ссылаетесь на существенное изменение обстоятельств¹². Кстати, если вы начали эти переговоры, ведите их добросовестно, не используйте сам факт как формальность, необходимую для последующего обращения в суд. Вот увидите, в ближайшее время принцип добросовестности заиграет новыми красками. В частности, поэтому мы рекомендуем тщательно фиксировать ход переговоров.

Сбываются не только разумные ожидания (законопроект, о котором писали два дня назад, стал законом). Меняется парадигма мироустройства, точно изменится правоприменение — жизнь уже превосходит смелые фантазии. Ещё две недели назад мы осторожно допускали, что суды, гипотетически, могут поменять сложившуюся практику и признать нынешнюю

¹¹ п. 1 ст. 307 ГК РФ

¹² Ст. 451 ГК РФ, которую, наверняка, все уже выучили наизусть

экономическую ситуацию существенно изменившимися обстоятельствами. Предположение казалось нам очень смелым, даже не сразу решились озвучить. Сегодня это по сути произошло в федеральном законе (который, впрочем, не заменит правовую оценку судом); наверняка, и судебная власть будет смотреть на обстоятельства схожим образом. Например, как мы писали, изменение курса рубля — а по сути экономический кризис — будет признаваться исключительным случаем = существенным изменением обстоятельств (или непреодолимой силой, это уж как дело пойдёт).

Конечно, судебная практика, а за ней и предсказуемость коммерческих сделок, не изменятся единообразно и одновременно. Точно будут драматичные перекосы, и они, к сожалению, скажутся на очень конкретных компаниях и очень конкретных людях. Однозначные оценки правовых ситуаций, которые мы и наши коллеги давали ещё неделю назад, уже ставятся под сомнения. В ближайшее время неопределённости будет всё больше, каждый день. Те же нововведения об аренде легко читать, пока дело не дошло до конкретики, до Вас лично; однако уже в этом году мы увидим массу примеров, когда будет совершенно неясно, как применять эти простые нормы.

Поэтому самое предсказуемое (и далеко не самое простое) — договариваться.

Как обычно, надеемся, наш небольшой обзор и наша точка зрения будут для Вас полезны. Если у Вас появятся вопросы, пожалуйста, обращайтесь law@popov-law.com.

С уважением,
Попов Юридические Услуги