

*Герасимов Владимир Александрович
студент магистратуры
Башкирский государственный университет
Россия, г. Уфа
e-mail: vvkgera@gmail.com*

*Научный руководитель: Камышанский В.П.,
доктор юридических наук, профессор
Башкирский государственный университет
Россия, г. Уфа*

НОВЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ В АРЕНДНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

***Аннотация:** В настоящее время планируются новые изменения в арендных отношениях в связи с новым форс-мажором – военной спецоперацией, международными санкциями и уходом с рынка иностранных арендаторов. Новые решения законодателя могут спровоцировать волну конфликтных ситуаций и судебных споров между арендаторами и арендодателями. Данная статья посвящена анализу форс-мажорных обстоятельств в сфере арендных правоотношений, вызванных военными действиями.*

Ключевые слова: договор аренды, форс-мажор, арендные платежи, расторжение договора аренды, непреодолимая сила, спецоперация, военные действия, международные санкции.

*Gerasimov Vladimir Alexandrovich
master student
Bashkir State University
Russia, Ufa*

*Scientific adviser: Kamyshansky V.P.,
doctor of legal sciences, professor
Bashkir State University
Russia, Ufa*

NEW CIRCUMSTANCES OF FORCE MAJEURE IN RENTAL RELATIONSHIPS

***Abstract:** Currently, new changes are planned in the rental relations in connection with a new force majeure - a military special operation, international sanctions and the withdrawal of foreign tenants from the market. New decisions of the legislator can provoke a wave of conflict situations and litigation between tenants and*

landlords. This article is devoted to the analysis of force majeure circumstances in the field of rental legal relations caused by hostilities.

Key words: lease agreement, force majeure, lease payments, termination of the lease agreement, force majeure, special operation, military operations, international sanctions.

С 2020 года происходящие в мире события, такие как пандемия, международные санкции, финансовый кризис, военная операция вносят свои коррективы в правовое регулирование арендных отношений.

В законе к обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, стихийные бедствия, забастовки, изменения законодательства или любые другие ситуации, которые можно признать форс-мажором. Чтобы признать ситуацию форс-мажором, нужно, чтобы она носила чрезвычайный, непредотвратимый при данных условиях и внешний по отношению к деятельности должника характер.

Чрезвычайный характер означает, что произошло исключительное событие, которое не является чем-то обычным. Кроме стихийных бедствий и войн сюда подходит пандемия вирусной инфекции.

Непредотвратимый при данных условиях — это значит, что стороны, заключившие договор, никак не могли повлиять, например, на распространение вируса и введение карантина.

Внешний по отношению к деятельности должника характер означает, что причина, по которой возникли обстоятельства, не имеет отношения ни к стороне сделки, ни к ее действиям.

Наиболее остро в предпринимательском сообществе сейчас стоит вопрос о юридических рисках и последствиях срыва контрактов и просрочек платежей, связанных с военной операцией и последовавшими за ней международными финансовыми санкциями.

«Военные действия» могут признаваться судами форс-мажором независимо от официальной оценки событий со стороны государств-участников конфликта.

Согласно статье 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. При этом, компетентным органом в Российской Федерации, способным дать оценку таким обстоятельствам является Торгово-промышленная палата РФ.

К перечисленным обстоятельствам Торгово-промышленная палата РФ добавляет следующие: пожар, забастовки, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон договора (контракта) обстоятельства.

Таким образом, различного рода эмбарго тоже могут быть признаны форс-мажором.

По сложившейся ранее правоприменительной практике подтверждение самого факта существования и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы было возможно только специальным актом уполномоченного органа. Зачастую такое же условие стороны прописывают в своих договорах.

Например, постановлением Правления ТПП РФ от 23.12.2015 № 173-14 утверждено Положение о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой Российской Федерации обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

Согласно данному положению ТПП выдаёт заинтересованным лицам «сертификат о форс-мажоре» – документ, свидетельствующий обстоятельства непреодолимой силы.

Заявление в ТПП России с просьбой выдать Сертификат о форс-мажоре должно содержать указание на контракт (в связи, с которым требуется подтверждение действия непреодолимых обстоятельств), описание обязательств заявителя по данному договору, событие, которое заявитель считает форс-

мажором, и период его действия, а также ссылки на подтверждающие документы.

Таким образом, сертификат ТПП является важным доказательством возникновения форс-мажора. Важным, но не единственным.

Нормативная база федерального и регионального уровней обновляется, поэтому можно ожидать указания в новых принимаемых документах на то, что сложившаяся ситуация толкуется как обстоятельства непреодолимой силы (как это было, например, в 2020 году с пандемией коронавирусной инфекции).

В первом из двух «коронавирусных» Обзоров практики Верховный Суд Российской Федерации указал, следующее: «если отсутствие необходимых денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, в частности запретом определенной деятельности, установлением режима самоизоляции и т.п., то оно может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств на основании статьи 401 ГК РФ», при том что п. 3 ст. 401 ГК РФ прямо устанавливает, что к обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Кроме того, при рассмотрении дела в суде стороны вправе представлять любые доказательства в подтверждение своих доводов; никакое из доказательств не имеет заранее предустановленной силы и оценивается судом по закону и своему внутреннему убеждению. Это означает, что при отсутствии сертификата о форс-мажоре в суд можно представить и иные документы, иллюстрирующие позицию: например, переписку с контрагентами, официальные новостные источники, фотоматериалы и др.

Военные операции могут быть признаны форс-мажором в том случае, если участие государства в них напрямую затрагивает исполнение сделки. Например, если на территории, где должна быть исполнена сделка или располагается организация контрагента, ведутся боевые действия (Решение от 24 октября 2017 г. по делу № А40-137563/2017).

Форс-мажор наступает и в случае, если сторона не может обеспечить получение от государственных органов враждебно настроенного иностранного государства определенный перечень документов (Решение от 19 июля 2021 г. по делу № А35-8745/2019).

Иными словами, должно существовать реальное препятствие к совершению действий по сделке.

Важно понимать, что само по себе признание военной операции и введенных санкций форс-мажором не означает, что стороны вправе произвольно отступать от исполнения своих обязательств по действующим договорам, например, не платить арендные платежи и т.д.

Правовая природа «форс-мажора» как обстоятельства, освобождающего от ответственности, подразумевает обязательное установление прямой причинно-следственной связи между случившимся обстоятельством и возникшей невозможностью исполнить свои обязательства. Т.е. в каждом конкретном случае предприниматель должен иметь возможность доказать, что допущенная им просрочка исполнения своих обязанностей по договору связана, например, с изменением политической ситуации.

Однозначного ответа на вопрос о признании ситуации на Украине форс-мажором (обстоятельствами непреодолимой силы) в настоящее время нет, судебная практика также еще не сложилась.

Однако из анализа законодательства и имеющейся практики по неисполнению обязательств можно заключить, что форс-мажором могут быть признаны случаи, когда надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие военных действий, ограничения перевозок, запретительных мер отдельных государств (например, Великобритании, США), международных санкций (санкций ЕС) и т.д.

При этом форс-мажором не признается неисполнение обязательств, которое вызвано обстоятельствами, наступление которых вызвано волей контрагента (если у контрагента есть возможность исполнить обязательство, но он этого не делает в соответствии с собственным решением).

В случаях, если иностранный арендатор не может осуществлять свою деятельность в России на основании прямого запрета, то это можно будет отнести к форс-мажорным обстоятельствам. Другое дело, если это были рекомендации, или позиция компании в силу политических взглядов руководства компании. Или если деятельность арендатора полностью зависит от поставок недружественной страны и поставки невозможны, а следовательно, и продолжать арендные отношения нет необходимости.

24 мая 2022 года на заседании Правительства РФ были рассмотрены предложения о корректировке арендных отношений в договорах с иностранными компаниями, которые по политическим причинам решили прекратить работу в России, но не освободили арендные площади. Торгово-промышленная палата также направила запрос в Верховный суд Российской Федерации с просьбой разъяснить обстоятельства непреодолимой силы в условиях военной спецоперации. Ответ на запрос, к сожалению, по настоящее время не сформирован.

Таким образом, обстоятельства непреодолимой силы или форс-мажор — это ситуация, которая помешала выполнить условия договора аренды. На ее основании можно расторгнуть договор в одностороннем порядке — то есть без согласия второй стороны. К форс-мажорам обычно относятся пандемии, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, изменение законодательства. Чтобы признать ситуацию форс-мажором, нужно, чтобы это было исключительное событие, которое возникло не по вине участников сделки, и они никак не могли повлиять на событие и его последствия.

В этой статье изложены основные тенденции обстоятельств непреодолимой силы. Стоит иметь в виду что каждое дело о форсмажорных обстоятельствах уникально, ведь для одной стороны процесса такое обстоятельство может быть непредвиденным, а для другого совершенно повседневным. Ссылка в договоре на заключение компетентного органа может являться хорошей предварительной подушкой безопасности в случае наступления того или иного события в мире, однако таким образом это может

выглядеть как вторжение в сферу действия процессуального права, что не всеми судами одобряется.

Список литературы:

1. Григорьев М., Кухарь А. Контрагент ссылается на санкции как на форс-мажор. Чем возразить, чтобы отбить его доводы // Юрист компании. 2022. №4. С. 14-18.

2. Тюрин К.С. Понятие форс-мажора в российском праве. Разъяснения Верховного Суда РФ // Молодой ученый. 2020. № 19 (309). С. 375-377.

3. Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

4. Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».