

УДК 347.4

Кряжева Ольга Владимировна,
магистрант, Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»,
г. Москва, Российская Федерация
olgkryazheva@mail.ru

Некоторые вопросы исполнения обязательств по договорам аренды в период пандемии Covid-2019

В статье рассматриваются актуальные проблемы практического применения норм об обязательствах, возникающих из договора аренды. В частности, рассматриваются вопросы, связанные с исполнением договорных обязательств в период пандемии.

***Ключевые слова:** непреодолимая сила, пандемия, невозможность исполнения обязательства, аренда, нежилое помещение.*

Kryazheva Olga Vladimirovna,
undergraduate, Moscow Financial and Industrial University “Synergy”,
Moscow, Russian Federation

Some issues of fulfillment of obligations under lease agreements during the Covid-2019 pandemic

The article discusses the actual problems of practical application of the norms on obligations arising from the lease agreement. In particular, issues related to the fulfillment of contractual obligations during the pandemic are being considered.

***Keywords:** irresistible force, pandemic, inability to fulfill obligations, rent, non-residential premises.*

Общие положения Гражданского кодекса об обязательствах содержат правило, согласно которому обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Вместе с тем, меры, принимаемые органами власти с целью недопущения распространения новой коронавирусной инфекции, существенным образом повлияли не только на коммерческую деятельность в целом, но и на возможность отдельных участников арендных отношений исполнять свои обязательства.

Вышесказанное подчеркивает актуальность выбранной темы исследования и определяет ряд вопросов, требующих обсуждения.

Распространение новой коронавирусной инфекции было признано обстоятельством непреодолимой силы в большинстве субъектов РФ. Так, например, в соответствии с Указом мера Москвы от 05.03.2020 г. № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности» введение режима повышен-

ной готовности, обусловленного эпидемией, является обстоятельством непреодолимой силы.

Гражданский кодекс РФ определяет обстоятельства непреодолимой силы понятием «форс-мажор», однако не содержит его определения, указывая лишь на его характерные признаки. Так обстоятельства непреодолимой силы должны быть чрезвычайными, непредотвратимыми и влекущими невозможность исполнения обязательства. Чрезвычайность подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого не является обычным в конкретных условиях. Непредотвратимость же характеризуется тем, что любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий [1].

Таким образом, чрезвычайность и непредотвратимость должны оцениваться в каждом конкретном случае во взаимосвязи с обоснованностью невозможности исполнения обязательства по обстоятельствам форс-мажора.

Указанная позиция согласуется с разъяснениями Верховного суда РФ, изложенными в «Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1» от 21.04.2020 г. Так высшая судебная инстанция указала, что признание распространения новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, независимо от типа их деятельности, условий ее осуществления, в том числе региона, в котором действует организация, в силу чего существование обстоятельств непреодолимой силы должно быть установлено с учетом обстоятельств конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т. д.) [2].

Очевидно, что Верховный суд последовательно придерживается одной и той же позиции, оставляя квалификацию в качестве форс-мажора обстоятельств, послуживших основанием для неисполнения обязательства, на судебское усмотрение.

Здесь необходимо отметить, что правила о форс-мажоре освобождают лицо, ссылающееся на них, не от исполнения обязательства, а лишь от ответственности за его нарушение.

В качестве специального закона, регулирующего права и обязанности сторон по договору на период действия ограничительных мер, был принят Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (ред. 01.04.2020 г.). Согласно вносимым изменениям в ситуации, когда по независящим от арендатора причинам (в силу акта органа местного самоуправления субъекта РФ) отсутствует возможность использования арендуемого объекта, он не освобождается от уплаты арендной платы, а лишь получает отсрочку в ее уплате. Также арендатор вправе обра-

таться к арендодателю с требованием об уменьшении размера арендной платы [3]. Положения названного ФЗ вполне согласуются с правилами о форс-мажоре и предусматривают отсрочку исполнения обязательства.

Однако введение режима повышенной готовности сопровождалось принимаемыми главами субъектов мерами по ограничению деятельности отдельных субъектов предпринимательства, например, закрытием торговых центров, организаций общественного питания и пр. В результате некоторые арендаторы были лишены возможности использования объектов аренды по причинам от них независящим. Такое положение вещей нарушало принцип взаимности договора аренды. То есть арендатор, не имея возможности по независящим от него причинам пользоваться объектом аренды, не получал предоставления, которое он должен был оплачивать.

Вместе с тем, Верховный суд РФ указывает в одном из своих определений, что договор аренды носит взаимный характер, а риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если же невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату [4].

Таким образом, возникло противоречие в правовом регулировании договоров аренды, которое повлекло принятие соответствующих судебных решений.

Так, например, Арбитражный суд Московского округа указал в одном из своих постановлений, что действующим законодательством не предусмотрена возможность полного освобождения арендатора от обязательства по внесению арендной платы, так же, как и не предусмотрена обязанность арендодателя освобождать арендатора от внесения арендной платы в полном объеме [5].

Следующая редакция Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (ред. 08.06.2020 г.) дополняет статью 19 пунктом 4, согласно которому арендаторы, являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства вправе потребовать уменьшения размера арендной платы на срок до одного года. В случае недостижения соглашения между арендатором и арендодателем в течение 14 дней со дня обращения арендатора, последний может отказаться от договора на основании статьи 450.1 ГК РФ, но не позднее 01 октября 2020 года. Указанные положения распространяются на арендаторов, деятельность которых попадает в установленный Правительством РФ перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Такая формулировка хоть и внесла некоторую ясность в правоотношения сторон договора аренды нежилых помещений, но оставила неурегулированным вопрос о правах арендаторов, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, но, тем не менее, оказавшихся в идентичной ситуации. Кроме того, стороны договора аренды могут не прийти к единому мнению

в части размера арендной платы на время действия ограничительных мер. Как показывает практика, именно так и происходило в большинстве случаев. Таким образом, арендатор, оказавшийся в ситуации, при которой использование нежилого помещения стало невозможным по причинам, не зависящим от самого арендатора, тем не менее, обязан вносить арендную плату. Это привело к возникновению множества судебных споров. При этом иски арендаторов о расторжении договоров аренды на основании статьи 451 ГК РФ в связи с существенным изменением условий, из которых стороны исходили при заключении договора аренды, суды оставляли без удовлетворения.

Так, например, Компания арендовала нежилое помещение в здании торгово-развлекательного центра для размещения магазина одежды. В силу акта органа местного самоуправления арендатор не имел возможности использовать помещение в связи с закрытием торгового центра и обратился к арендодателю с требованием об освобождении его от арендной платы на время действия ограничительных мер. В ходе переписки стороны так и не достигли соглашения, в результате чего арендатор обратился в суд с иском о расторжении договора аренды на основании статьи 451 ГК РФ. Суды трех инстанций оставили иск без удовлетворения, отметив, что введение режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации урегулировано специальными нормами, в силу которых наступление названных обстоятельств является основанием для предоставления отсрочки уплаты арендной платы либо уменьшения ее размера. Приведенные нормы Закона № 98-ФЗ, определяя определенные льготы для арендаторов, к которым относится истец, вместе с тем не предусматривает для ответчика обязанности расторгнуть договор аренды недвижимого имущества по обращению истца, отказывающегося воспользоваться правом предоставления ему рассрочки и уменьшения размера арендной платы и при этом ссылающегося на ситуацию с коронавирусной инфекцией [6].

Полагаем, что сложившаяся судебная практика может послужить основанием для изменения ст. 451 ГК РФ, так как, следуя принципу придания гражданским правоотношениям устойчивости и длительности, приоритетным должно быть изменение, а не расторжение договора.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 22.06.2021) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств». URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 30.11.2021).

2. 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). URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 30.11.2021).

3. Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по

вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 30.11.2021).

4. Определение Верховного суда РФ № 305-ЭС20-7170 от 18 мая 2021 года по делу № А40-297162/2018. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/21ad3e3d-2f46-49f9-8e42-5d65094db06d/b403ecd7-201f-46b3-959f-8b78bd299db2/A40-297162-2018_20210518_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 30.11.2021).

5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 октября 2021 г. по делу № А40-8780/2021. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d37de045-61dd-43df-8c43-04a2b4f3dce2/73b937d2-4607-4ea1-a8de-3176c9babad3/A40-8780-2021_20211011_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 30.11.2021).

6. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26 июля 2021 года по делу № А36-4834/2020. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/89670574-45c5-4930-bcc1-922f42fd1d40/fdb54193-c5e7-4f80-8acc-1df55f64e22f/A36-4834-2020_20210726_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 30.11.2021).

УДК 347.124 (476)

Лебедева Яна Романовна,

студент, Костромской государственной университет,

г. Кострома, Российская Федерация

ianalebedeva133@gmail.com

Злоупотребление правом в современном гражданском законодательстве

В статье рассматриваются проблемы определения понятия «злоупотреблением правом» как одной из наиболее спорных категорий юридической науки, рассматривается юридическая природа данного понятия. Анализируются проблемы применения категории «злоупотребление правом» и предлагаются пути их решения.

Ключевые слова: злоупотребление правом, гражданские права, причинение вреда, правонарушение.

Lebedeva Yana Romanovna,

student of the Kostroma State University,

Kostroma, Russian Federation

Abuse of law abuse of law in modern civil legislation

The article discusses the problems of defining the concept of «abuse of law» as one of the most controversial categories of legal science, the legal nature of this concept is considered. The