

## 30 апреля 2020 года Президиум Верховного суда РФ (далее – «ВС РФ») утвердил 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 (далее – «Обзор №2»)

Обзор №2 был подготовлен и утвержден следом за Обзором по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории РФ новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ 21 апреля 2020 г. (далее – «Обзор №1») и дополняет его ответами на ряд вопросов в области исполнения гражданами обязательств по договорам займа (кредитных договоров), арендных отношений, законодательства о банкротстве, уголовного, административного и уголовно-процессуального законодательства. Мы бы хотели обратить внимание на следующие вопросы, рассмотренные в рамках Обзора №2.

### 1 Потребительские кредиты (займы)

Верховный Суд разъяснил порядок исчисления процессуальных сроков в отношении исполнения обязательств заемщиком по потребительским кредитам (займам): **неуплата** предусмотренных договором **платежей в период с 30 марта по 3 апреля 2020 г.** просрочкой исполнения обязательств **не является**.

Ранее между разъяснениями Банка России и Верховного Суда РФ возникло противоречие по вопросу переноса срока исполнения обязательств в связи с установлением режима нерабочих дней с 25 марта по 8 мая.

Так, информационным письмом Банка России от 27 марта 2020 г. № ИН-03-31/32 «О сроке исполнения обязательств» было разъяснено, что в связи с изданием Указа Президента Российской Федерации от 25 марта 2020 г. № 206 об объявлении нерабочих дней с 30 марта по 3 апреля 2020 г., если последний день срока исполнения заемщиком обязательства, возникшего в связи с предоставлением кредита (займа), приходится на указанный период, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, а перенос срока исполнения обязательства на ближайший следующий за

рассматриваемым периодом рабочий день не может рассматриваться как нарушение сроков исполнения обязательств и, соответственно, не свидетельствует о возникновении просроченных платежей.

В то же время, согласно Обзору № 1 установление нерабочих дней Указами Президента Российской Федерации от 25 марта 2020 г. № 206, от 2 апреля 2020 г. № 239 и от 28 апреля 2020 г. № 294 не является основанием для переноса срока исполнения обязательств в соответствии со ст. 193 ГК РФ.

Таким образом, для заемщиков по потребительским кредитам устанавливаются разные правила исчисления срока исполнения обязательств в отношении нерабочих дней с 30 марта по 3 апреля 2020 г. и с 4 апреля по 8 мая 2020 г. в связи с тем, что заемщики могли добросовестно полагаться на разъяснения Банка России. В то время, как в отношении платежей **после 3 апреля 2020 г.** режим нерабочих дней **не является основанием для переноса срока исполнения обязательств** заемщика, в отношении платежей в период с 30 марта по 3 апреля 2020 г. **неуплата платежей просрочкой** исполнения обязательств **не является**.

## 2 Арендные отношения

- (A) В Обзоре № 2 разрешен вопрос о применении ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ к аренде **жилых помещений**. Данная норма говорит об обязанности арендатора по договору аренды недвижимого имущества, заключенному до принятия решения о введении режима повышенной готовности в субъекте РФ, предоставить арендатору отсрочку по уплате арендной платы в 2020 году.

Правительством РФ были приняты требования, утвержденные Постановлением от 3 апреля 2020 г. № 439 (далее – «Требования») к предоставлению отсрочки для арендаторов коммерческой недвижимости, однако, вопрос применения ст. 19 Закона № 98-ФЗ к аренде **жилых помещений** оставался открытым.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ, данная норма должна толковаться совместно с пунктом 3 Требований, а, следовательно, **не подлежит применению к отношениям по найму жилья**.

- (B) Верховный Суд справедливо разъяснил, что ст. 19 Закона № 98-ФЗ об отсрочке платежей по договорам аренды недвижимого имущества, должна быть применена также и к договорам аренды **части** недвижимого имущества.

- (C) Кроме того, Верховным Судом РФ положительно разрешен вопрос о достаточности для получения отсрочки согласно указанной ст. 19 Закона № 98-ФЗ факта отнесения индивидуального предпринимателя или компании-арендатора к организациям, осуществляющим деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших от ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (согласно Перечню, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434). **Никакие иные обстоятельства для получения отсрочки арендных платежей доказывать не требуется.**

При том, Судом обращается внимание на возможность отказа в защите арендатору, заведомо недобросовестно использующему помещение (например, в нарушение ограничений, установленных органами государственной власти), или если арендодателем будет доказано, что арендатор в действительности не пострадал в ситуации распространения коронавирусной инфекции.

- (D) Заслуживающим внимания является и разъяснение Верховного Суда РФ о применении ч. 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ, согласно которой арендатор вправе потребовать уменьшения размера арендной платы в 2020 году, если он не может использовать арендуемое имущество по согласованному в договоре назначению в связи с введением режима повышенной готовности.

В данном случае арендная плата должна быть уменьшена арендодателем с момента, когда наступила невозможность использования недвижимого имущества, вне зависимости от даты обращения арендатора и подписания дополнительного соглашения с арендодателем или вступления в законную силу решения суда, если такое уменьшение произошло в судебном порядке.

### Будем рады ответить на Ваши вопросы



**Илья Смирнов**

Партнер ALTHAUS Legal  
ismirnov@althausgroup.ru



**Елена Чуканова**

Директор ALTHAUS Legal  
echukanova@althausgroup.ru