

## КОМИТЕТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Председатель:  
**Татьяна Коваленко**, SENDLER & COMPANY

Координатор комитета:  
**Саида Махмудова** (saida.makhmudova@aebrus.ru)

### МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ БЕЗОПАСНОГО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ (ОТДЕЛОЧНЫХ) РАБОТ В НЕБЛАГОПРИЯТНОЙ ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

#### ПРЕДЫСТОРИЯ ВОПРОСА

2020 год прошел под знаком новой проблемы, с которой бизнес Российской Федерации, да и мира в целом еще не сталкивался – пандемия новой коронавирусной инфекции.

Коронавирусная инфекция COVID-19 – потенциально тяжелая острая респираторная инфекция, вызываемая коронавирусом SARS-CoV-2.

Заболевание впервые было зафиксировано в декабре 2019 года в г Ухань, столице Китайской провинции Хубей и с того момента распространилось по всей планете, развившись до масштабов 27 млн зараженных и более 870,000 погибших к сентябрю 2020 года.

В связи с эпидемией Всемирной организацией здравоохранения (ВОЗ) 30 января 2020 г. объявлена чрезвычайная ситуация международного значения в области здравоохранения, а 11 марта 2020 г. распространение вируса было признано пандемией.

#### ПРОБЛЕМА

Локальные эпидемии и глобальная пандемия новой коронавирусной инфекции поставили строительный бизнес в Российской Федерации и других странах перед совершенно новыми вызовами:

- ограничения работы предприятий ряда стран, за исключением обеспечивающих жизнедеятельность городов и государств, – вплоть до полной остановки заводов ряда стран на непрогнозируемые периоды, остановки отгрузок продукции, не относящейся к товарам первой необходимости;
- ограничения передвижения грузов между странами – вплоть до полного запрета пересечения границ государств для продукции, кроме товаров первой необходимости, отсутствующих в конкретной стране;
- ограничения передвижения людей между странами, в т. ч. в рамках профессиональной деятельности, включая рабочие ресурсы и управленческий персонал, – вплоть до полного запрета на пересечение границ;

- ограничения перемещения людей внутри страны – вплоть до ограничений на передвижение даже в пределах города;
- карантинные мероприятия как для зараженных новой коронавирусной инфекцией, так и для людей, контактировавших с больными;
- отсутствие соответствующей законодательной базы, четких и однозначных официальных рекомендаций на федеральном уровне по действиям организаций и предприятий как в случае приостановки их работы, так и в случае возобновления/продолжения их деятельности.

#### РЕКОМЕНДАЦИИ

В случае дальнейшего ухудшения эпидемиологической ситуации, связанной с ростом заболеваемости COVID-19, или при возникновении аналогичных эпидемий необходимо актуализировать законодательную базу и выпустить на федеральном уровне однозначные, непротиворечивые рекомендации для применения строительными организациями:

- В отношении гражданского кодекса Российской Федерации – уточнение понятия «форс-мажор» и отнесение эпидемий на определенном уровне их развития к категории обстоятельств непреодолимой силы.
- В части трудового законодательства – закрепление понятия «удаленного рабочего места», требований к его организации работодателем, формирование перечня трудовых функций, которые могут осуществляться в удаленном режиме, определение порядка осуществления трудовых функций в удаленном режиме (рабочее время, время отдыха, трудовой распорядок, контроль рабочего времени, обмен кадровыми документами в удаленном режиме), определение порядка перевода сотрудников на удаленный режим работы, включая обмен кадровыми документами о переводе на удаленную работу в электронном виде.
- В части норм охраны труда, СанПин – формирование федеральных требований к безопасному производству строительных работ (как в отношении объектов нового строительства, так и при выполнении ремонтных и отделочных работ, в т. ч. в действующих зданиях) при эпидемиях заболеваний, передающихся воздушно-капельным путем, включая организацию строительной площадки и рабочих мест, мониторинг состояния здоровья работников, специфичные нормы выдачи СИЗ, требования к выдаче инструмента, требования к личной гигиене и дезинфекции помещений

и поверхностей, дистанцирование, маршрутизацию потоков, меры безопасности при погрузочно-разгрузочных работах, а также работах, не позволяющих обеспечить дистанцирование, требования по организации питания и проживания рабочих, требования по сокращению посещений строительных объектов внешними специалистами (строительный контроль, авторский надзор), требования к минимизации количества рабочих в одну смену и организации смен без пересечения бригад, мероприятия, направленные на обеспечение эпидемиологической безопасности населения.

- Актуализация нормативной базы, касающейся ведения журналов производства работ, авторского надзора – с внесением положений, разрешающих ведение таких журналов в электронном виде и закреплением порядка обмена такими журналами в электронном формате.
- Актуализация нормативной базы, касающейся выдачи Проектной/Рабочей документации в производство работ – с внесением положений, разрешающих передачу Рабочей документации в производство работ в электронном виде и закреплением порядка обмена такой Проектной/Рабочей документацией в электронном формате.
- Актуализация градостроительного кодекса и законодательства о закупках в части закупки строительных работ – включение права подрядчика на осуществление замены применяемого оборудования/материалов на ближайшие по техническим характеристикам аналоги в случае остановки работы соответствующего завода в связи с эпидемиологическими ограничениями, в т. ч. с внесением соответствующих изменений в проектно-сметную документацию по согласованию с заказчиком и автором проекта с внесением соответствующих пометок в журнал авторского надзора и без повторного прохождения экспертизы проектно-сметной документации в случае отсутствия существенных отклонений от технических характеристик, предусмотренных базовой проектно-сметной документацией.
- В части законодательства о защите персональных данных и конфиденциальной информации – актуализации требований о хранении и передаче персональных данных, конфиденциальной информации в случае необходимости обмена такими данными при удаленной работе.
- При актуализации законодательной и нормативной базы рекомендуем осуществлять консультирование с профессиональными участниками строительного рынка и некоммерческими организациями в сфере строительства и проектирования с целью учета фактических обстоятельств, выявленных такими организациями при осуществлении ими строительной и проектной деятельности в 2020 году.

## **ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ И ДОГОВОРНЫХ НОРМ, КОТОРЫЕ ТРЕБУЮТ АКТУАЛИЗАЦИИ, ЧТОБЫ В СЛУЧАЕ ПОДОБНЫХ ЭПИДЕМИЙ БЫЛ ОДНОЗНАЧНО ПОНЯТЕН ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ И СОСТАВ ОБЯЗАННОСТЕЙ СТОРОН ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

### **ПРОБЛЕМА**

Недостаточность существующих законодательных норм для урегулирования отношений арендодателей и арендаторов, соблюдения баланса их интересов. Отсутствие судебной и договорной практики по этим вопросам.

### **ОСНОВОПОЛАГАЮЩИЕ УТВЕРЖДЕНИЯ**

Существующая норма п. 4 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) позволяет арендатору потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились, как правило, применяется в довольно ограниченном ряде случаев, таких как ремонт в здании<sup>1</sup>, прекращение подачи электроэнергии<sup>2</sup> и т. п. Существуют сомнения, что она будет широко использоваться в «постковидных» спорах.

Попытка государства отрегулировать отношения между арендатором и арендодателем в период пандемии – принятие и последующее изменение ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ (далее – «Закон № 98-ФЗ»)<sup>3</sup> – лишь подчеркнула необходимость кооперации сторон. Так, нормы этой статьи, наиболее четко направленные на защиту интересов арендатора, в основном относятся к определенным категориям арендаторов (из так называемых пострадавших отраслей бизнеса, то есть, например, физкультурно-оздоровительная деятельность, деятельность туристических агентств, деятельность музеев и зоопарков, гостиничный бизнес, общественное питание и т. д.), тогда как большинство арендаторов к ним не относится.

Пунктом 3 ст. 19 Закона № 98-ФЗ предусмотрено право арендатора требовать уменьшения арендной платы. Верховный суд Российской Федерации подтверждает<sup>4</sup>, что арендная плата подлежит уменьшению, но размер сниженной арендной платы определяется с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации. Таким образом, неопределенность в этом вопросе до сих пор не решена.

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.05.2017 г. № Ф06-20323/2017 по делу № А65-25310/2016

<sup>2</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.07.2016 г. № Ф05-8666/2016 по делу № А40-115211/15

<sup>3</sup> 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»

<sup>4</sup> Ответ на Вопрос 5 «Обзора 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 Российской Федерации 30.04.2020 г.)

Что касается арендодателей, то в качестве мер поддержки для них предусмотрены налоговые льготы, однако данные меры поддержки практически не оказали никакого регулирующего воздействия на арендные отношения.

Когда пострадавшими становятся обе стороны правоотношений, разумнее становится не конкурировать, а кооперироваться в целях сохранения бизнеса.

Ввиду возможности «второй волны пандемии», а следовательно, введения новых ограничений, необходимо актуализировать законодательство, в том числе в плане общих договорных и конкретно – арендных отношений, сделать его более гибким и сбалансированным.

Не хватает «кодекса лучших практик» (в том числе международных), которым стороны могли бы руководствоваться при введении новых ограничений в целях наиболее комфортного сотрудничества (или его прекращения).

## РЕКОМЕНДАЦИИ

Представляется, что существующие нормы законодательства разумно оставить «как есть». П. 4. ст. 614 ГК РФ доказал свою применимость в условиях, не относящихся к введению ограничительных мер. Возможность его применения в «постковидных» спорах невелика, но этот вывод может быть скорректирован судебной практикой. Что касается ст. 19 Закона № 98-ФЗ, то, с одной стороны, очевидны ее несовершенства, с другой – дальнейшие изменения недавно принятых норм могут вызвать еще большую правовую неопределенность, поэтому здесь также имеет смысл дождаться судебной практики.

Не дожидаясь судебных решений, бизнес-ассоциациям разумно выработать «кодекс лучших практик», которым сторонам будет рекомендовано руководствоваться при введении новых ограничений в целях наиболее комфортного сотрудничества (или его прекращения). Часть таких рекомендаций в случае признания участниками рынка могла бы быть имплементирована в законодательстве.

«Лучшие практики» должны отражаться в договорах и учитываться в ходе их исполнения. К таким «лучшим практикам» могут относиться следующие условия:

- Максимально детальное указание в договоре цели использования помещения, с учетом всех важных параметров (например, какая часть площади используется под ту или иную деятельность). Важно также, чтобы назначение арендуемых помещений не противоречило разрешенному использованию всего здания и земельного участка согласно градостроительным регламентам.

- Право арендатора на уменьшение арендуемой площади в случае наступления определенных обстоятельств (ограничительные меры государства, падение доходов до определенного уровня и т. д.) в обмен на разумную компенсацию арендодателю. Компромиссным вариантом может быть также предоставление арендатору права на сдачу части помещений в субаренду с оговоркой о том, что арендодатель не может отказать в согласовании субаренды без причины.
- Сторонам важно пересмотреть условие об одностороннем отказе от исполнения договора аренды в целом: такая возможность должна быть у каждой стороны. В случае арендодателя – в связи с невнесением арендной платы дольше определенного периода, в случае арендатора – при отказе арендодателя от уменьшения площадей, сдаваемых арендатору, или если ограничительные меры длятся дольше определенного периода. Еще одним вариантом для арендатора будет согласование «окон возможностей» – периодов, в которые арендатор вправе без санкций в одностороннем порядке отказать от договора, например, (один раз в три года).
- Максимальная детализация арендной платы, таким образом, чтобы можно согласовать отказ от оплаты явно неиспользуемых помещений (парковка) или услуг арендодателя (например, еженедельная влажная уборка).
- Разумно предусмотреть в договоре аренды отдельный раздел – о правилах ведения переговоров. В них можно предусмотреть общий порядок ведения переговоров – ответственных за их ведение лиц, способы коммуникаций (включая онлайн), сроки согласования предложений, порядок подписания документов, а также ответственность за нарушение этого порядка. Важно также предусмотреть комфортное завершение переговоров – возможность их прекращения в случае если стороны не нашли точек соприкосновения. Можно также использовать посреднические процедуры (медиация), в том числе при арбитражных судах и бизнес-ассоциациях, предварительно урегулировав порядок их использования в договорах.
- По мнению Верховного суда Российской Федерации<sup>5</sup>, отсутствие у должника необходимых денежных средств, если оно вызвано установленными ограничительными мерами, может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по правилам ст. 401 ГК РФ. Оно допустимо в случае, если разумный и осмотрительный участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную деятельность, не мог бы избежать неблагоприятных финансовых последствий, вызванных ограничительными мерами. Таким образом, тяжелое финансовое положение может потенциально стать основанием для освобождения арендатора от ответственности в связи с форс-мажором. Представляется важным следование этой практике, в том числе, на договорном уровне, то есть, дополнительное урегулирование в договорах возможности освобождения от ответственности в такой ситуации.

<sup>5</sup> «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 Российской Федерации 21.04.2020 г.)

- Арендная плата в иностранной валюте устанавливается в пределах «валютного коридора», т. е. указываются предельные значения стоимости валюты в случае колебаний курса, либо согласовываются возможность перехода на внесение арендной платы в рублях в случае существенного роста курса валюты.

В целом, стороне важно просчитывать, что нанесет ей меньше ущерба: оставить ситуацию «как есть» или пойти на определенные уступки.

## ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ И ВНЕДРЕНИЯ МОДУЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В РОССИИ

### ПРОБЛЕМА

В течение последних 5 лет рынок модульного строительства в России развивается медленно. Основная причина – отсутствие у девелоперов готовности тестировать технологические ноу-хау, так как для этого нужны значительные изменения в существующих бизнес-процессах и технологиях возведения объектов недвижимости.

Тем не менее, в связи с запуском схем проектного финансирования и эскроу-счетов, изменилась себестоимость девелоперских проектов. И задача по снижению затрат стала еще более актуальной.

Для решения вопроса внедрения модульных технологий в России, в первую очередь необходимо создание и развитие инструментов, а также практик для сравнения затрат, разработанных на экспертном уровне. Они дадут возможность расчета финансовой модели для каждого объекта с учетом проектных и строительных рисков.

Девелоперы смогут спрогнозировать выгоду от внедрения тех или иных инноваций.

Точные данные, подтверждающие снижение себестоимости, откроют новые перспективы для реализации пилотных проектов. Производители инновационных технологий будут мотивированы на их разработку, тестирование и улучшение новых продуктов.

В настоящий момент начата разработка калькулятора экономической эффективности на примере сантехнических модулей совместно с Институтом налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ.

Выводы и цифры иллюстрируют экономический эффект от внедрения Prefab в девелоперском бизнесе. Использование модульных блоков заводского качества по сравнению со строительным исполнением позволяют снизить:

- в 10–12 раз проектные риски, такие как банкротство подрядчиков, срывы сроков, повышение стоимости материалов и работ, низкое качество возводимых объектов и затраты на исправление недостатков; а также последующие расходы на компенсационные выплаты;

- в 3 раза трудоемкость на объекте;
- в 40 раз затраты на администрирование проекта.

Весной 2019 года, в начале пандемии в России, сантехнические модули впервые использовались в социальном строительстве. Медицинское общежитие для врачей и персонала инфекционной больницы в Новой Москве на 735 мест было возведено меньше, чем за месяц. Такие рекордные сроки стали возможны, в том числе, благодаря Prefab-технологиям.

Текущие государственные инициативы по поддержке строительной отрасли недостаточны для развития новых технологий в России. Во многом из-за отсутствия централизованной поддержки модульного строительства на законодательном уровне:

- нет базы инновационных решений под контролем соответствующих ИОГВ. В результате – низкая осведомленность представителей отраслевых госструктур о существующих технологических решениях;
- нет площадки для знакомства девелоперов и представителей производств под контролем государства;
- слабая поддержка инноваций в строительной отрасли.

### РЕКОМЕНДАЦИИ

Включение модульных технологий на этапе проектирования социальных объектов помогут производителям реализовать потенциал, будут стимулировать качественную конкуренцию. В целом это будет способствовать развитию строительного рынка в России.

Создание единого информационного агрегатора по модульному строительству, объединяющего государство, девелопмент, инвесторов и производителей со всего мира позволит аккумулировать знания и опыт, а также, внедрение и использование модульных технологий в коммерческих и государственных проектах.

### НОРМАТИВНАЯ БАЗА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

#### ПРОБЛЕМА

Строительство в России регулирует огромное количество различных технических требований. При этом некоторые требования не только не учитывают существующее развитие технологий, но и зачастую противоречат друг другу, что существенно затрудняет получение всей необходимой разрешительной документации и выполнение строительных работ.

В рамках общего подхода, называемого «регуляторной гильотиной», российские власти пытаются сократить количество обязательных требований в сфере строительства. 1 августа 2020 г. вступил в силу новый перечень СНиП и ГОСТ для застройщиков и строительных подрядчиков, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 г. № 985 («ППРФ 985»). Помимо правок технического характера (замена

утративших силу СНиП и ГОСТ на актуальные), были внесены содержательные корректировки в обязательные стандарты. Число обязательных для соблюдения требований в строительной сфере сократилось с 10 до 7 тысяч. Но, на наш взгляд, даже после такого значительного сокращения количество обязательных требований и правил, в том числе устаревших, остается просто колоссальным.

Важно отметить, что новый перечень требований не имеет «обратной силы»: проектная документация, разработка которой началась до 1 августа 2020 г., при подаче на первичную или повторную экспертизу проверяется на соответствие прежнему перечню обязательных правил, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 г. № 1521 («ППРФ 1521»).

Кроме того, ППРФ 985, на наш взгляд, не учитывает требования Градостроительного кодекса Российской Федерации («ГрК») в части определения применимых технических требований при экспертизе проектной документации. Согласно пункту 5.2 статьи 49 ГрК РФ, технические требования определяются не по дате начала разработки документации, а по дате градостроительного плана земельного участка («ГПЗУ») с учетом даты подачи проектной документации на экспертизу.

На практике, если застройщик, получивший ГПЗУ более полутора лет назад, начнет разработку проектной документации до 1 августа 2020 г. и будет, согласно указанию ППРФ 985, руководствоваться старыми требованиями (т. е. по ППРФ 1521, а не по ППРФ 985), существует риск того, что орган экспертизы выдаст отрицательное заключение на такую проектную документацию. Это может произойти, если орган экспертизы в такой ситуации правомерно будет руководствоваться ГрК (имеющим большую юридическую силу), а не ППРФ 985.

Данный риск подтверждается и позицией Минстроя России, который в своем письме от 14.08.2020 г. № 25756-ОГ/08, посвященном применению ППРФ 985, прямо сослался на соответствующие нормы ГрК, проигнорировав буквальные формулировки упомянутого постановления.

## РЕКОМЕНДАЦИИ

Полагаем, что при установлении порядка применения технических требований в строительстве необходим более системный подход, учитывающий иерархию нормативно-правовых актов.

Также при принятии подобных нормативно-правовых актов следовало бы учитывать суть технического регулирования строительства, которое будет гарантировать качество и безопасность строительных работ и их результатов, не создавая при этом излишних административных барьеров.

В частности, вероятно, следовало бы придавать «обратную силу» тем техническим требованиям, которые устраняют очевидные ошибки и непосредственно влияют на безопасность. В

то же время в части тех требований, которые «смягчают» техническое регулирование, необходимо дать застройщику право выбора по собственному усмотрению применять более строгие или мягкие требования.

## **ОБЗОР ПЕРЕЧНЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИСТОРИЙ, КОТОРЫЕ ТРЕБУЮТ АКТУАЛИЗАЦИИ, ЧТОБЫ В СЛУЧАЕ ПОДОБНЫХ ЭПИДЕМИЙ БЫЛ ОДНОЗНАЧНО ПОНЯТЕН ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ И СОСТАВ ОБЯЗАННОСТЕЙ СТОРОН ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

### **ВЛИЯНИЕ ЭПИДЕМИЙ НА ПОРЯДОК И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

#### **ПРОБЛЕМА**

Новая коронавирусная инфекция (COVID-19), с которой мир столкнулся в 2020 году, оказала и продолжает оказывать огромное влияние на многие жизненно важные сферы общества. Строительная отрасль также приняла на себя удар вследствие ограничения передвижения людей и грузов между странами и внутри Российской Федерации, ограничений в работе органов власти, заморозки и полной остановки работ на многих объектах строительства, отсутствия релевантного законодательного регулирования.

Новые реалии стали диктовать свои правила, вследствие чего возникла необходимость принятия на законодательном уровне ряда поправок, чтобы в случае ухудшения эпидемиологической ситуации, связанной с новым ростом заболеваемости COVID-19, а также в случае возникновения подобных эпидемий был четко регламентирован порядок действий участников рынка и, в частности, сторон договора строительного подряда.

В период пандемии стороны договора строительного подряда столкнулись с неопределенностями в отношении порядка и сроков исполнения своих обязательств по договору, а также по поводу возможности прекращения таких обязательств ввиду принятых на территории Российской Федерации ограничительных мер.

Верховным Судом Российской Федерации 21 апреля 2020 г. был выпущен 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, который постарался ответить на вышеуказанные вопросы, однако участники гражданского оборота по-прежнему не защищены в случае возникновения подобных эпидемий мирового масштаба в будущем.

#### **РЕКОМЕНДАЦИИ**

Для поддержания сторон договора строительного подряда и устойчивого функционирования строительной отрасли реко-

мендуется предпринять следующие основополагающие меры в сфере гражданских правоотношений:

- Скорректировать понятие обстоятельств непреодолимой силы («форс-мажора») в Гражданском кодексе Российской Федерации путем отнесения возникновения подобного рода эпидемий мирового значения к обстоятельствам непреодолимой силы для предотвращения в дальнейшем возникновения большого количества споров о природе эпидемий и порядке исполнения обязательств по договору или же принять новый федеральный закон, в котором определить и детализировать понятие обстоятельств непреодолимой силы именно в разрезе строительных работ, а также установить порядок действий сторон в рамках соответствующих правоотношений.
- Дополнить статью 716 Гражданского кодекса Российской Федерации положениями, наделяющими подрядчика правом приостановить работу в случае наступления на территории Российской Федерации соответствующей эпидемиологической ситуации.
- Предусмотреть на уровне подзаконных актов регламент приостановки выполнения строительных работ в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств и их последующего возобновления. При этом необходимо учитывать дополнительные временные и финансовые затраты, которые могут возникать у подрядчиков в связи с временной демобилизацией и консервацией строительной площадки, а также возобновлением работ в будущем, и предусмотреть соответствующее распределение рисков между сторонами правоотношений по договору строительного подряда.

## УТОЧНЕНИЕ ПОНЯТИЯ «НЕРАБОЧИЕ ДНИ» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К СТРОИТЕЛЬНЫМ РАБОТАМ

### ПРОБЛЕМА

Рабочие дни в период с 30 марта 2020 г. по 11 мая 2020 г. в несколько этапов были объявлены Президентом Российской Федерации нерабочими (Указами от 25 марта 2020 г., 2 апреля 2020 г. и 28 апреля 2020 г.) (далее – «Указ»).

В связи с Указом у сторон договора строительного подряда возник вопрос о необходимости исполнения обязательств по таким договорам, принимая во внимание, что строительные работы зачастую ведутся непрерывно, а также в связи с тем, что трудовое законодательство дает определения только «выходным дням» и «нерабочим праздничным дням».

### РЕКОМЕНДАЦИИ

- Дать определение в Гражданском кодексе Российской Федерации или же внести соответствующие правки в Трудовой кодекс Российской Федерации в части понятия «нерабочие дни» применительно к строительным работам, разъяснив, что «нерабочие дни» не наделяют стороны договора строительного подряда правом на перенос сроков исполнения своих обязательств по таким договорам.
- В случае принятия в будущем нормативно-правовых актов, аналогичных по смыслу и содержанию Указу, детально урегулировать в них понятие «нерабочие дни» и его применение в различных типах гражданских правоотношений, включая договоры строительного подряда.

## ЧЛЕНЫ КОМИТЕТА

ABB • AERECO S.A. (FRANCE) – Representative Office in Russian Federation • Allianz IC OJSC • ALRUD Law Firm • AO Deloitte & Touche CIS • ASSMANN Beraten+Planen Ltd • Bank Credit Suisse (Moscow) • BEITEN BURKHARDT Moscow • BNP Paribas Bank JSC • Bryan Cave Leighton Paisner (Russia) LLP, Russian branch • Clifford Chance • CMS Russia • Corteva Agriscience • Debevoise and Plimpton LLP • Dentons • DLA Piper • Drees & Sommer • Egorov Puginsky Afanasiev & Partners (EPAM) • Eversheds Sutherland • EY • Gerald Sakuler • Intermark Relocation • Italcantieri • KPMG • Lipetsk SEZ JSC • Mazars • METRO AG Representative office • MonDef • Orange Business Services • Pavia e Ansaldo • Pepeliaev Group, LLC • Porsche Russland • PwC • Radius Group • Rödl & Partner • SaintGobain • SAP CIS • SCANDINAVIAN INTERIORS JSC • SCHNEIDER GROUP • Sandler & Company OOO • Siemens LLC • Special economic zone "STUPINO QUADRAT" • Spectrum holding Ltd • TABLOGIX • TMF Group • Urus Advisory Ltd. • Whirlpool RUS • YIT.

## REAL ESTATE COMMITTEE



Chairperson:  
**Tatjana Kovalenko**, SENDLER & COMPANY

Committee Coordinator:  
**Saida Makhmudova** (saida.makhmudova@aebrus.ru)

### MEASURES FOR THE SAFE CONSTRUCTION (FINISHING) WORK IN CONDITIONS OF AN ADVERSE EPIDEMIOLOGICAL SITUATION

#### BACKGROUND

2020 has been marked by a new issue that the business of the Russian Federation and the world as a whole has not yet faced – the pandemic of the novel coronavirus infection.

The COVID-19 coronavirus infection is a potentially severe acute respiratory infection caused by the SARS-CoV-2 coronavirus.

The disease was first recorded in December 2019 in Wuhan, the capital of China's Hubei province, and has since spread across the planet reaching 27 million infected and over 870,000 deaths by September 2020.

Due to the epidemic, the World Health Organization (WHO) declared an international health emergency on 30 January 2020, and on 11 March 2020, the spread of the virus was declared a pandemic.

#### ISSUE

Local epidemics and the global pandemic of a novel coronavirus infection have placed the construction business in the Russian Federation and other countries before new challenges:

- Restrictions on the operation of a number of enterprises, except for companies ensuring the functioning of cities and states, up to a complete shutdown of factories in several countries for unpredictable periods, stopping shipments of products not related to essential goods.
- Restrictions on the transportation of goods between countries, up to a complete ban on crossing state borders for products other than essential goods not available in a particular country.
- Restrictions on movement of people between countries, including within the professional activities, as well as work resources and management personnel, up to a complete ban on crossing borders.
- Restrictions on the movement of people within the country, up to restrictions on movement even within a city.
- Quarantine measures both for people infected with the novel coronavirus infection and for people in contact with patients.

- Lack of an appropriate legislative framework, clear and unambiguous official recommendations on the actions of organizations and enterprises, both in the event of suspension of their work and in the event of the resumption/continuation of their activities, at federal level.

#### RECOMMENDATIONS

In the event of a further deterioration of the epidemiological situation associated with an increase in the incidence of COVID-19 or in the event of similar epidemics, it is necessary to update the legislative framework and issue unambiguous, consistent recommendations for application by construction organisations at federal level:

- With regard to the Civil Code of the Russian Federation, clarification of the term of "force majeure" and classifying epidemics at a certain level of their development to force majeure circumstances.
- In terms of labour legislation, the determination of the "remote workplace" concept, requirements for the employer to organize such, composition of a list of job functions that can be carried out remotely, determination of the procedure for exercising labour functions remotely (working hours, rest time, work schedule, control of working hours, exchange of personnel documents remotely), determination of the procedure for transferring employees to remote work, including the exchange of HR documents on transfer to remote work in electronic form.
- In terms of labour protection standards, SanPin (Sanitary Regulations and Norms), i.e. establishment of federal requirements for the safe performance of construction work (both in relation to new construction projects and when performing repair and finishing work, including in existing buildings) in the case of epidemics of diseases by airborne transmission, including the arrangement of the construction site and workplaces, monitoring the health status of employees, specific rules for provision of PPE, requirements for provision of tools, requirements for personal hygiene and disinfection of premises and surfaces, distancing, routing flows, safety measures during loading and unloading, etc., as well as works not allowing to ensure distancing, requirements for catering and accommodation for employees, requirements for reducing visits to construction sites by external specialists (construction control, field supervision), requirements for minimising the number of employees on a single shift and organising shifts without the teams coming into contact, activities aimed to ensure the epidemiological safety of people.

- Updating the regulatory framework regarding the maintenance of work logs, architectural supervision, with the introduction of provisions allowing the maintenance of such logs electronically and recording the procedure for the exchange of such logs electronically.
- Updating the regulatory framework regarding the issuance of Design/Detailed Documentation for the work, with the introduction of provisions allowing the release of Detailed Documentation into the work electronically and recording the procedure for the exchange of this Design/Detailed documentation in electronic format.
- Updating the urban planning code and procurement legislation in terms of the procurement of construction works, the inclusion of the contractor's right to replace the equipment/materials used with the most similar in terms of technical characteristics in the event that the work of the relevant plant is stopped due to epidemiological restrictions, including with the introduction of appropriate changes in the design and estimate documentation as agreed with the customer and the author of the project with the introduction of appropriate notes in the designer's supervision log and without re-passing the expert examination of the design and estimate documentation in the absence of significant deviations from the technical characteristics provided for by the basic design and estimate documentation.
- Regarding the legislation on the protection of personal data and confidential information, updating the requirements for the storage and transfer of personal data, confidential information if it is necessary to exchange such data during remote work.
- When updating the legislative and regulatory framework, we recommend consulting with professional participants in the construction market and non-profit organizations in the field of construction, as well as design in order to take into account the actual circumstances identified by such organizations in their construction and design activities in 2020.

**OVERVIEW OF LEGISLATIVE AND CONTRACTUAL NORMS THAT NEED TO BE UPDATED SO THAT IN THE EVENT OF SIMILAR EPIDEMICS IT IS UNEQUIVOCALLY CLEAR HOW THE PARTIES TO A LEASE AGREEMENT SHOULD ACT AND WHAT THEIR OBLIGATIONS ARE TO EACH OTHER**

**ISSUE**

Existing legislative norms are inadequate to regulate relations between landlords and tenants and maintain a balance of their interests. Court practice and contractual practice on these issues is lacking.

The provisions of Clause 4 of Article 614 of the Russian Civil Code currently allow the tenant to demand a reduction in the lease payment if, for reasons beyond its control, the conditions of use stipulated by the lease agreement or the condition of the property degrade substantially. As a rule, this norm is employed in a fairly limited number of cases, such as repairs to the building<sup>1</sup>, an interruption in the power supply<sup>2</sup>, and so on. There are doubts that it can be widely used in 'post-COVID' disputes.

The government's attempt to regulate landlord-tenant relations during the pandemic – the adoption and subsequent amendment of Article 19 of Federal Law No. 98-FZ dated 1 April 2020 ('Law No. 98-FZ')<sup>3</sup> – only underscored the need for cooperation between parties. The norms of this article, most clearly aimed at protecting the interests of the tenant, mainly relate to certain categories of tenants (the so-called 'affected sectors' of business, for example, health and fitness, tour agencies, museums and zoos, hotels, eateries, etc.), whereas the majority of tenants do not fall into these categories.

Clause 3 of Article 19 of Law No. 98-FZ grants a tenant the right to demand a reduction in the lease payment, and the Russian Supreme Court confirms<sup>4</sup> that the lease payment is to be reduced, but the amount of the lowered lease payment is determined taking into account the amount by which the lease payment is usually lowered in the given situation. Thus, the uncertainty in this matter remains unresolved.

As for landlords, tax benefits are stipulated for them as a measure of support, but these support measures have had virtually no regulatory impact on lease relations.

When both parties in legal relations have suffered, the reasonable course of action is not to compete, but to cooperate in order to preserve the business.

Due to the possibility of a second wave of the pandemic and the consequent introduction of new restrictions, it is essential to update legislation, including as regards contractual relations in general and lease relations in particular, and make it more flexible and balanced.

What's missing is a 'code of best practices' (including international practices) that the parties could use to guide them when new restrictions are introduced, either to work together more amicably or to terminate their relations.

**RECOMMENDATIONS**

It would seem reasonable to leave the existing legislative norms 'as they are'. Clause 4 of Article 614 of the Civil Code has proven its ap-

<sup>1</sup> Judgement No. F06-20323/2017 of the Commercial Court of the Volga District dated 12 May 2017 in Case No. A65-25310/2016.

<sup>2</sup> Judgement No. F05-8666/2016 of the Commercial Court of the Moscow District dated 5 July 2016 in Case No. A40-115211/15.

<sup>3</sup> Federal Law No. 98-FZ dated 1 April 2020 'On Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation on Issues of Preventing Emergencies and Emergency Response'.

<sup>4</sup> Response to Question 5 'Overview No. 2 of Certain Issues Related to Court Practice on the Application of Legislation and Measures to Prevent the Spread of the Novel Coronavirus Infection (COVID-19) in the Russian Federation' (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on 30 April 2020).

plicability in conditions unrelated to the introduction of restrictions. The chances of it being used in 'post-COVID' disputes are not high, but court practice may amend this conclusion. As for Article 19 of Law No. 98-FZ: on the one hand, it clearly needs improvement, but on the other, further amendments to recently adopted norms may cause even greater legal uncertainty, and for that reason here too we should wait for court practice.

Instead of just waiting for court decisions, it would be a good idea for business associations to draft a 'code of best practices' that could be recommended to the parties as guidance when new restrictions are introduced, either to work more amicably together or to terminate their relations. Some of these recommendations, if recognized by market participants, could be implemented in legislation.

'Best practices' should be reflected in agreements and taken into account during their performance. The following terms and conditions may be included in such 'best practices':

- The agreement should describe the purpose of use of the premises in as much detail as possible, with due accounting of all important parameters (for example, which part of the space will be used for each specific activity). It is also important that the use of the premises to be leased does not run counter to the permitted use of the building as a whole and the land plot pursuant to urban planning regulations.
- The right of the tenant to a reduction in the area to be leased in case of certain circumstances (state restrictions, drop in income to a certain level, etc.) in exchange for reasonable compensation to the landlord. Another compromise could be granting the tenant the right to sublease part of the premises, with the provision that the landlord cannot refuse to agree to the sublease for no reason.
- It is crucial that the parties completely reconsider the provision on unilateral repudiation of the lease agreement. Both parties should have this ability: in the landlord's case – on the grounds of the failure to make a lease payment for longer than a set period, and in the tenant's case – on the grounds of the landlord's refusal to reduce the area to be leased to the tenant, or if restrictions last longer than a set period. Another option for the tenant would be to agree on 'windows of opportunity', i.e. periods during which the tenant has the right to unilaterally repudiate the agreement without penalty (for example, once every three years).
- The most detailed possible itemisation of the lease payment, so that refusal to pay for clearly unused premises (the parking lot) or services of the landlord (for example, weekly wet cleaning) can be agreed.
- It would be reasonable to include a separate section in the lease agreement on the rules for holding negotiations. These rules could stipulate the general procedure for negotiating (the responsible persons, methods of communication [including online], deadlines for agreeing on proposals, the procedure for

signing documents, and the liability for violating this procedure). It is also important that provisions be made for the stress-free conclusion of negotiations – the possibility to terminate them if the parties cannot find common ground. It would also be possible to use intermediary procedures (mediation), including but not limited to, in commercial courts and business associations, after settling in advance the procedure for their use in agreements.

- According to the Russian Supreme Court<sup>5</sup>, a debtor's lack of the required funds may be recognized as grounds for releasing it from liability for the non-performance or undue performance of obligations pursuant to the rules of Article 401 of the Civil Code, if the lack of funds is caused by the establishment of restrictions. This is permissible when a reasonable and prudent party to a civil transaction performing similar activity could not have avoided the unfavourable financial consequences caused by the restrictions. Thus, financial hardship could potentially be grounds to release the tenant from liability in case of force majeure. It seems critical to adhere to this practice, including at the contractual level, i.e. additional regulation in agreements on possible exemption from liability in such a situation.
- The lease payment is established in a foreign currency within the 'currency corridor', i.e. the threshold values of the foreign currency are indicated in case of exchange rate fluctuations, or the possibility to switch to lease payments in roubles is agreed in case the exchange rate of the foreign currency appreciates significantly.

In general, a party should figure out what will cause it the least amount of damage: sticking with the status quo or making certain concessions.

## THE KEY PROBLEMS OF THE DEVELOPMENT AND IMPLEMENTATION OF MODULAR TECHNOLOGIES IN RUSSIA

### ISSUE

Over the past 5 years, the modular construction market in Russia has been developing slowly. The core reason is that developers are not ready to test technological know-how. This is because it requires significant changes in the existing business processes and technologies for the construction of real estate objects.

However, due to the launch of project financing schemes and escrow accounts, there has been a change in the cost of development projects. It has become even more urgent to reduce costs.

To solve the issue of introducing modular technologies in Russia, it is necessary – above all – to create and develop tools, as well as practices for comparing costs developed at the expert level. They

<sup>5</sup> 'Overview No. 1 on Certain Court Practices Related to the Application of Legislation and Measures to Prevent the Spread of the Novel Coronavirus Infection (COVID-19) in the Russian Federation' (approved by the Presidium of the Russian Supreme Court on 21 April 2020).

will make it possible to calculate a financial model for each object, taking into account the design and construction risks. Developers will be able to predict the benefits from the introduction of certain innovations.

Accurate data confirming cost savings will open up new perspectives for pilot projects. Manufacturers of innovative technologies will be motivated to develop, test and improve new products.

At the moment, the development of a calculator of economic efficiency has begun based on the example of plumbing modules in cooperation with the Institute of Tax Management and Real Estate Economics of the Higher School of Economics.

Conclusions and figures illustrate the economic effect of the introduction of Prefab in the development business. The use of factory-quality modular blocks in comparison with the construction design can permit the following reductions:

- 10–12 times for project risks, such as bankruptcy of contractors, missed deadlines, increased cost of materials and work, poor quality of facilities being built and the cost of correcting deficiencies. And also the subsequent costs of compensation payments;
- 3 times for the labour intensity at the facility;
- 40 times for the cost of project administration.

In the spring of 2019, at the beginning of the pandemic in Russia, plumbing modules were first used in social construction. A 735-bed medical dormitory for doctors and staff of an infectious diseases hospital in New Moscow was built in less than a month. Such record-breaking time frames were possible, among other things, thanks to Prefab technologies.

The current government initiatives to support the construction industry are insufficient for the development of new technologies in Russia. This is largely due to the lack of centralized support for modular construction at legislative level:

- There is no base of innovative solutions under the control of the relevant executive body of state authority. Consequently, there is a low awareness of representatives of sectoral government agencies about existing technological solutions.
- There is no platform for meeting developers and representatives of state-controlled industries.
- Weak support for innovation in the construction industry.

## RECOMMENDATIONS

The inclusion of modular technologies at the design stage of social facilities will help manufacturers realise their potential and will stimulate quality competition. In general, this will contribute to the development of the construction market in Russia.

The creation of a single information aggregator for modular construction, uniting the state, development, investors and manufacturers from all over the world will allow accumulating knowledge and experience, as well as the introduction and use of modular technologies in commercial and government projects.

## REGULATORY FRAMEWORK FOR CONSTRUCTION

### ISSUE

Construction in Russia is burdened by a massive scope of various technical requirements. Meanwhile, some of these requirements do not reflect the development of modern technologies, often contradict each other, and result in material difficulties in obtaining necessary approval documents and performing construction works.

As part of the general approach, referred to as the 'regulatory guideline', the government attempts to reduce the number of mandatory requirements for the construction sector. On 1 August 2020, the new list of mandatory construction technical requirements and national standards (also referred to as 'SNIIP' and 'GOST'), approved by Regulation of the Government of the Russian Federation No. 985 dated 4 July 2020 (Regulation No. 985), came into force. Some technical amendments were made (such as replacement of unenforceable SNIIP and GOST with up-to-date requirements) and the content of mandatory technical requirements was adjusted.

The number of technical requirements for the construction sector decreased from 10,000 to 7,000 requirements in total. Despite the lower number of technical requirements and rules, their number remains enormous.

It is important to note that the new list of requirements does not have retroactive effect. It is supposed that design documentation which was developed before 1 August 2020 should be inspected for compliance with the old list of mandatory technical requirements approved by Regulation of the Government of the Russian Federation No. 1521 dated 26 December 2014 (Regulation No. 1521).

Moreover, in our view, Regulation No. 985 does not take provisions of the Town Planning Code of the Russian Federation (RF TpC) into account with respect to specification of technical requirements during expert review of the design documentation. Under Clause 5.2 of Article 49 of RF TpC, technical requirements are applied as of the date of the land plot's town planning layout considering the date of the design documentation's filing with the expert authority, rather than as of the date of the design documentation's preparation.

As a matter of practice, if a developer who had obtained the land plot's town planning map more than 1.5 years ago starts preparing design documentation before 1 August 2020 and complies with the old requirements (listed in Regulation No. 1521) following the provisions of Regulation No. 985 above, there would be a risk of receiving a negative conclusion from an expert entity. This could happen if an expert entity legitimately complies with the provision of RF TpC instead of Regulation No. 985.

The Ministry of Construction of the Russian Federation has also proved this risk. In its letter dated 14 August 2020 No. 25756-OG/08, related to the application of Regulation No. 985, it referred to the provisions of RF TpC and ignored the literal sense of the provisions of Regulation No. 985 mentioned above.

## RECOMMENDATIONS

We assume that during the introduction of new technical requirements and regulations in construction a more systematic approach is required, which should consider the hierarchy of regulations.

Furthermore, the government should take the substance of the regulatory framework of construction into account and introduce such regulations, which would guarantee quality and safety of construction works and their results and not cause any additional administrative barriers.

In particular, those technical requirements that eliminate obvious mistakes and affect safety should have retroactive force. As to what concerns other requirements that do not directly affect safety, the developers should have the choice to apply more or less restrictive technical requirements at their reasonable discretion.

### OVERVIEW OF THE LEGISLATIVE STORIES THAT MUST BE UPDATED TO PROVIDE THE PARTIES TO A CONSTRUCTION CONTRACT WITH A CLEAR PROCEDURE AND A CLEAR SET OF OBLIGATIONS IN THE EVENT OF SIMILAR EPIDEMICS

#### THE EFFECT OF EPIDEMICS ON THE PROCEDURE AND PERIOD FOR THE PERFORMANCE OF OBLIGATIONS UNDER A CONSTRUCTION CONTRACT

##### ISSUE

The global spread of the new coronavirus infection (COVID-19) in 2020 has had and continues to have a dramatic impact on many vital spheres of our society. The construction industry has been one of those hit by restrictions on international and domestic passenger and cargo transportation, limitations in the work of public authorities, suspension and full stoppage of work at many construction sites, and lack of relevant statutory regulations.

The new reality has begun to dictate its own rules, and therefore it has become necessary to adopt a number of legislative amendments to clearly determine the procedure to be followed by the market participants and, in particular, by the parties to a construction contract, in case the epidemiological situation becomes worse due to an increase in new COVID-19 cases, as well as in case of the occurrence of similar epidemics.

During the pandemic, the parties to a construction contract have faced uncertainties as to the procedure and period for the performance of their contractual obligations and as to the possibility of terminating such obligations in view of the restrictive measures adopted in the Russian Federation.

On 21 April 2020, the Supreme Court of the Russian Federation issued Court Practice Review No. 1 on certain cases involving the

application of legislation and measures to counter the spread of the new coronavirus infection (COVID-19) in the Russian Federation, thus attempting to address the above problems. However, the parties to civil law relations still remain unprotected in the event of similar global pandemics in the future.

## RECOMMENDATIONS

To support the parties to a construction contract and ensure the sustainability of the construction industry, it is recommended to take the following fundamental measures in the field of civil law relations:

- To amend the concept of force majeure circumstances ('force majeure') in the Russian Civil Code by qualifying the occurrence of such global pandemics as force majeure in order to avoid in the future multiple disputes over the nature of epidemics and the procedure for performing obligations under a contract, or to adopt a new Federal Law to define and detail the concept of force majeure specifically in relation to construction work, and to establish the procedure to be followed by the parties as part of their relevant legal relations.
- To supplement Article 716 of the Russian Civil Code with provisions allowing a contractor to suspend its work in the event of a relevant epidemiological situation in the Russian Federation.
- To adopt regulations providing for rules for suspension of construction work in connection with the occurrence and reoccurrence of force majeure circumstances. In this respect, it should be taken into account that contractors may incur additional time and financial costs in connection with the temporary demobilization and conservation of a construction site, as well as the resumption of their work in the future. Appropriate risk allocation between the parties to the construction contract should be envisaged.

#### CLARIFICATION OF THE CONCEPT OF 'NON-WORKING DAYS' IN RELATION TO CONSTRUCTION WORK

##### ISSUE

The working days between 30 March 2020 and 11 May 2020 were declared non-working by the president of the Russian Federation in several stages (Orders dated 25 March 2020, 2 April 2020 and 28 April 2020) (the 'Order').

In connection with the Order, the parties to a construction contract raised the question of whether their obligations must be performed under such contracts, taking into account that construction work is often carried out on a continuous basis and that labour law defines only 'days-off' and 'public holidays'.

## RECOMMENDATIONS

- To define in the Russian Civil Code or amend accordingly the Russian Labour Code as regards the concept of 'non-working days' in relation to construction work, explaining that 'non-working days' do not allow the parties to a construction contract to delay the performance of their obligations under such contracts.

- If any regulations are enacted in the future that are similar in their meaning and content to the Order, to regulate in detail the concept of 'non-working days' and its application in various types of civil law relations, including construction contracts.

## COMMITTEE MEMBERS

ABB • AERECO S.A. (FRANCE) – Representative Office in Russian Federation • Allianz IC OJSC • ALRUD Law Firm • AO Deloitte & Touche CIS • ASSMANN Beraten+Planen Ltd • Bank Credit Suisse (Moscow) • BEITEN BURKHARDT Moscow • BNP Paribas Bank JSC • Bryan Cave Leighton Paisner (Russia) LLP, Russian branch • Clifford Chance • CMS Russia • Corteva Agriscience • Debevoise and Plimpton LLP • Dentons • DLA Piper • Drees & Sommer • Egorov Puginsky Afanasiev & Partners (EPAM) • Eversheds Sutherland • EY • Gerald Sakuler • Intermark Relocation • Italcantieri • KPMG • Lipetsk SEZ JSC • Mazars • METRO AG Representative office • MonDef • Orange Business Services • Pavia e Ansaldo • Pepeliaev Group, LLC • Porsche Russland • PwC • Radius Group • Rödl & Partner • SaintGobain • SAP CIS • SCANDINAVIAN INTERIORS JSC • SCHNEIDER GROUP • Sandler & Company OOO • Siemens LLC • Special economic zone "STUPINO QUADRAT" • Spectrum holding Ltd • TABLOGIX • TMF Group • Urus Advisory Ltd. • Whirlpool RUS • YIT.