ОАЭ сегодня: как живет и работает страна на фоне ближневосточной турбулентности

07.04.2026 СТАТЬИ ОАЭ

Пока мировые СМИ рисовали апокалипсис в ОАЭ, жители Дубая и Абу Даби уже на третий день вернулись в торговые центры и рестораны. Автор нашего спецвыпуска по MENA Станислав Кравцов, управляющий партнер KnP Legal и DSK Advisory, разбирает, как Эмираты пережили

первые атаки Ирана, почему бизнес не ушёл, несмотря на ракеты в небе.

Идея написания настоящей статьи родилась из регулярных звонков клиентов, задающих невероятные вопросы уровня «хватает ли вам еды» и «как вы живете в пустом городе под постоянными обстрелами». Слушая эти вопросы в заполненном под завязку ресторане или торговом центре, понимаешь, насколько сильно новостной фон отличается от реальности в ОАЭ. В этой статье я постараюсь показать, что происходит в стране сейчас и куда она движется с точки зрения бизнеса.

Часть 1: про жизнь

В первые два дня конфликта США с Ираном население, конечно, пережило шок: у привыкших к практически абсолютной безопасности жителей ОАЭ ракеты и дроны вызвали страх и растерянность. Поскольку первые дни атак выпали на субботу и воскресенье, у людей не было необходимости куда-то ехать, и город фактически замер. Молы и пляжи опустели, все ждали развития событий.

С третьего дня конфликта люди начали потихоньку возвращаться к работе и привычной жизни. Стало понятно, что конец света не случился, происходящее не оказывает критического влияния на повседневность, а жизнь продолжается. К концу недели Президент ОАЭ Его Высочество шейх Мухаммед бен Заед Аль Нахайян посетил крупнейший торгово-развлекательный центр мира Dubai Mall в Дубае, где пообедал и пообщался с жителями и туристами на фоне эскалации конфликта в регионе. Этот эпизод стал наглядным сигналом нормализации ситуации.

Начиная со второй недели реальность жизни в ОАЭ стала кардинально расходиться с картинкой, предлагаемой средствами массовой информации. В те дни, когда два основных финансовых центра страны Дубай и Абу-Даби фактически вернулись к привычному ритму, а люди вернулись к работе и любимым развлечения, медиа писали о том, что в стране осталось еды на 10 дней и Эмираты изнемогают под непрекращающимися ударами Ирана.

Больше всего внимания и некорректных новостей досталось, конечно же, Дубаю, который стал центром притяжения для многих богатых людей со всего мира.

На сегодняшний день и Дубай, и Абу-Даби живут в обычном ритме — за исключением, пожалуй, онлайн-обучения в школах и отсутствия характерных для периода с конца февраля по май туристических потоков. Если говорить об отъезде резидентов, то ключевым фактором становится именно переход на дистанционное обучение. Для части семей это становится одним из весомых аргументов в пользу временного переезда в страны, где есть поддержка родственников. Конечно, нельзя сказать, что конфликт в регионе не оказывает совсем никакого влияния на ОАЭ. Все резиденты ОАЭ, время от времени, слышат работу ПВО и иногда видят следы от сбитых в небе дронов. Однако для повседневной жизни эти факторы носят эпизодический характер и не приводят к системным последствиям.

Часть 2: про бизнес

В первые дни у нас, как у многих, наверное, было ожидание существенного спада деловой активности в стране и, возможно, масштабного оттока капитала. На практике это произошло далеко не во всех секторах и не в ожидаемом масштабе.

Однозначно заметно пострадали сферы, связанные с туризмом, включая гостиничный бизнес и рестораны премиального сегмента. Традиционно загруженные в марте отели оказались почти пустыми. Они пытаются бороться со сложившейся ситуацией разнообразными скидками и мероприятиями, проводимыми на их территории, но это дает ограниченный эффект. Тем не менее, наши клиенты из этой индустрии надеются, что конфликт в регионе не затянется, и строят масштабные планы на новый сезон.

В то же время в других секторах наблюдается противоположная динамика. Инвесторы и предприниматели не только не ушли, но в ряде случаев активизировались. В частности, многие из наших крупных клиентов, работающих в сфере недвижимости, с воодушевлением смотрят на рынок, ожидая только небольшую коррекцию цен и надеясь на точечные

возможности осуществить инвестиции с дисконтом к рынку. Опыт пандемии Covid-19 сделал участников рынка куда более устойчивыми к подобным шокам.

Не произошло и массовых сокращений и релокаций сотрудников международных компаний. Многим разрешили поработать удаленно, но, как мы видим, никто из крупных игроков пока не рассматривает вопрос постоянной релокации сотрудников из этого богатого быстрорастущего региона.

Одной из причин такой неожиданной устойчивости ОАЭ к кризису стала безальтернативность данной локации для многих инвесторов и бизнесов как с экономической, так и с юридической точек зрения. В части экономики, на фоне стагнирующих или падающих рынков других стран, ОАЭ остаются привлекательной юрисдикцией даже в текущих обстоятельствах.

С юридической же точки зрения Эмираты являются уникальной страной, сочетающей низкую налоговую нагрузку, доступность развитых инструментов управления и наследования капитала и континентальную судебную систему (mainland), не зависящую от влияния других стран. После начала конфликта наш клиент попросил проанализировать доступные инструменты для создания личного фонда в других юрисдикциях. Рассмотрев все доступные альтернативы, мы пришли к выводу, что для российских граждан попросту не существует настолько же нейтральной, развитой и удобной юрисдикции для создания личного фонда, позволяющего эффективно управлять международными активами и наследовать их. Наиболее интересными альтернативами являются, пожалуй, Сингапур и Гонконг, но они не стали универсальной альтернативой. Для части клиентов (в том числе с российским nexus) доступ туда либо ограничен, либо сопровождается серьёзными комплаенс-рисками.

Часть 3: про форс-мажор

На фоне описанных выше событий многие стали задавать вопрос: можно ли сослаться на

форс-мажор для приостановки или расторжения контрактов? На государственном уровне не было озвучено позиции о признании или непризнании текущей ситуации форс-мажором, поэтому мы можем опираться только на положения применимого законодательства. Ниже — краткий обзор того, как работает эта концепция в эмиратском праве и на что стоит обратить внимание.

Прежде всего, важно помнить, что в ОАЭ действуют три параллельных правовых режима: mainland (федеральный Гражданский кодекс), DIFC (независимая система на основе общего права) и ADGM (прямое применение английского общего права). Каждый из них по-своему подходит к вопросу невозможности исполнения обязательств, и выбор юрисдикции при заключении контракта имеет решающее значение для распределения рисков.

На mainland ключевой нормой является статья 273 Гражданского кодекса ОАЭ. Она предусматривает два сценария: если форс-мажор делает исполнение контракта полностью невозможным, встречное обязательство прекращается, а контракт расторгается автоматически. Если же невозможность носит частичный или временный характер, прекращается лишь затронутая часть обязательств, а кредитор получает право на расторжение договора при осведомленности должника.

Здесь стоит подчеркнуть критически важный момент: порог применения форс-мажора в ОАЭ высок. Само по себе повышение стоимости исполнения или затруднение исполнения недостаточно — требуется именно невозможность. Суды последовательно придерживаются этого подхода. Если исполнение стало дороже или сложнее, но технически остается возможным, статья 273 неприменима. Для таких случаев в Гражданском кодексе существует отдельная концепция — hardship (статья 249), позволяющая суду уменьшить чрезмерно обременительное обязательство до разумного уровня при наличии непредвидимых исключительных обстоятельств публичного характера.

Интересно, что Гражданский кодекс ОАЭ не содержит определения форс-мажора как такового — критерии выработаны судебной практикой. Кассационный суд Дубая

(постановление №1616/2025) и Верховный суд ОАЭ (постановление №730/2015) описывают форс-мажорное событие как исключительное, необычное, непредсказуемое и неизбежное, несмотря на разумные меры предосторожности. При этом суды дополнительно требуют наличия прямой причинно-следственной связи между событием и неисполнением: форс-мажор должен быть единственной причиной невозможности исполнения. Если контракт не исполнялся по другим причинам, ссылка на форс-мажор не сработает.

Если контракт заключен в DIFC, ситуация иная: статья 82 Закона DIFC №6 от 2004 года прямо предусматривает возможность освобождения от ответственности при наличии препятствия вне контроля стороны, которое нельзя было разумно предвидеть и которого невозможно было избежать. Важная деталь: эта норма не распространяется на денежные обязательства. В случае временного действия форс-мажора освобождение от ответственности также будет временным.

Наиболее сложная ситуация складывается в ADGM, где отсутствует специальное регулирование форс-мажора. Стороны должны полагаться либо на договорную оговорку, либо на доктрину frustration из английского общего права, которая имеет крайне узкую сферу применения. Без грамотно составленной контрактной оговорки о форс-мажоре стороны в ADGM оказываются в значительно более уязвимом положении.

Практический вывод для бизнеса: текущий конфликт в регионе сам по себе не является автоматическим основанием для расторжения контрактов по форс-мажору. Каждая ситуация требует индивидуального анализа с учетом юрисдикции контракта, формулировок договорных оговорок и реального влияния событий на возможность исполнения. Мы рекомендуем клиентам провести аудит ключевых контрактов и, при необходимости, усилить форс-мажорные оговорки с учетом текущих реалий.

Вместо заключения: эффект «искажённого зеркала»

Ситуация вокруг ОАЭ — наглядный пример того, как медиаповестка формирует картину,

слабо связанную с реальностью на месте. Снаружи регион воспринимается как зона высокой нестабильности. Изнутри — это среда, где бизнес продолжает функционировать и адаптироваться.

ОАЭ не изолированы от глобальной турбулентности, но и не выступают её жертвой. Скорее, это площадка, где неопределенность становится фактором отбора, а не остановки процессов. И, возможно, главный вывод заключается в том, что устойчивость — это не отсутствие кризисов, а способность быстро к ним адаптироваться. И в текущих условиях ОАЭ демонстрируют эту способность значительно лучше многих других юрисдикций.

Читайте также статью Станислава **«ОАЭ: Знакомый бизнес в незнакомом правовом поле»**
.

Станислав Кравцов управляющий партнер DSK Advisory и KnP Legal

СТАТЬИ ОАЭ