

КАК АРЕНДАТОРУ ДОСРОЧНО ВЫЕХАТЬ ИЗ ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ САНКЦИЙ



Николай Андрианов
Партнер АБ «Эксиора», г. Москва

Главное в статье

1

Если освободили офис, обязанность платить автоматически не прекращается

2

От формулировки права на расторжение зависит, придется ли идти в суд

3

Чтобы расторгнуть договор, направьте уведомление

4

Если отказались от аренды, депозит можно уменьшить

Компания досрочно выехала из офиса, а через полгода арендодатель взыскал с нее годовую арендную плату. Проверьте, выполнили вы все условия, если решили расстаться с арендодателем без суда и финансовых потерь.

1 Проверьте, есть ли право на отказ

Стороны бессрочной аренды, которые занимаются предпринимательством, вправе отказаться от договора в одностороннем порядке.^{310 ГК} Исключить в договоре это право нельзя,^{ВАС 16} но стороны могут прописать основания и порядок отказа. Посмотрите, есть ли такие условия в соглашении. От этого зависят дальнейшие шаги.

Отказ возможен без оснований. Это наиболее простой вариант. Суды признают, что право на односторонний отказ может быть не связано с конкретными основаниями.^{ВАС А19} Если стороны просто указали, что «арендатор имеет право досрочно отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке», арендатор не обязан обосновывать расторжение соглашения. Сразу переходите ко второму шагу.

Для отказа нужно выполнить дополнительные условия. Стороны могут связать право на отказ с выполнением каких-либо условий, например уведомить арендодателя, оплатить все счета, вернуть помещение. Проверьте, какие условия должен выполнить арендатор. Разграничьте эти условия и основания для отказа. Если в договоре нечеткие формулировки, суд может признать, что безмотивный отказ невозможен.

Например, стороны определили, что арендатор вправе отказаться от договора, если арендодатель не передал вовремя помещение или мешал его использованию. В другом пункте указали, что при расторжении «по остальным основаниям» нужно предупредить контрагента за год. Арендатор так и сделал, но суд не признал договор прекращенным. Суд указал, что условие о сроке предупреждения регулировало только порядок отказа. А в качестве основания стороны прописали только нарушение со стороны арендодателя. Отказ от договора без оснований невозможен.^{ВС А08}

Есть и обратный пример. Суд признал правомерным отказ арендатора от договора, хотя право на отказ не было прямо указано в соглашении. Стороны упомянули его только в условии о возврате авансового платежа.^{А56-1}

Если спорных формулировок нет, можно переходить к следующим шагам. Суды считают, что арендатор вправе отказаться от договора без каких-либо оснований, если выполнит все условия, которые связаны с отказом.^{А82} Истечение года с момента

310 ГК П. 2 ст. 310 ГК

ВАС 16 Абз. 4 п. 3 постановления Пленума ВАС от 14.03.2014 №16 «О свободе договора и ее пределах»

ВАС А19 Постановление Президиума ВАС от 09.09.2008 по делу № А19-9645/07-26

ВС А08 Постановление Президиума ВАС от 09.09.2008 № 5782/08

А56-1 Постановление АС Северо-Западного округа от 15.06.2015 по делу № А56-49138/2014

А82 Постановление АС Волго-Вятского округа от 19.10.2015 № А82-12165/2014



A56 Постановление АС Северо-Западного округа от 21.01.2016 по делу № А56-9997/2015

A40 Постановление АС Московского округа от 16.02.2016 по делу № А40-22624/2015

ВАС А40 Постановление Президиума ВАС от 13.04.2010 по делу № А40-90259/2008

ВАС А17 Постановление Президиума ВАС от 30.11.2010 по делу № А17-1960/2009

450 ГК П. 4 ст. 450 ГК

ВАС А65 Постановление Президиума ВАС от 20.10.2011 по делу № А65-18291/2009

ВАС 16 П. 11 постановления Пленума ВАС от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», далее — постановление № 16

ВС 25 П. 1 постановления Пленума ВС от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»

заключения договора и уведомление арендодателя за два месяца до расторжения посчитал достаточными для отказа АС Северо-Западного округа.^{A56}

Для отказа нужны конкретные основания. Наиболее сложный вариант. Арендатор не сможет отказаться от договора, если не наступили обстоятельства, которые в нем указаны. Ссылки на экономический кризис и финансовые потери не помогут расторгнуть договор. Это подтверждает многочисленная судебная практика.

Стороны определили размер арендной платы по договору в долларах США. На момент подписания соглашения доллар стоил 30 рублей, а теперь подорожал до 70. Арендатор предложил расторгнуть договор в связи с существенным изменением обстоятельств. Арендодатель не ответил. Тогда арендатор пошел в суд и потребовал расторгнуть договор, но проиграл дело.

Суд указал, что инфляционные процессы не относятся к обстоятельствам, которые нельзя предвидеть. Арендатор принял на себя риск изменения курса иностранной валюты, когда заключал с арендодателем договор в долларах.^{A40}


Президиум ВАС указывал, что материальные трудности не входят в список оснований для прекращения договора. К ним относятся, например, инфляция и рост потребительских цен,^{ВАС А40} а также резкое ухудшение финансового состояния компании и сокращение штата.^{ВАС А17}

2 Убедитесь, что не нужно идти в суд

В соглашении должно быть четко сказано, что арендатор «имеет право отказаться от договора». Другой допустимый вариант — «имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке».^{450 ГК} Если стороны указали, что у арендатора есть право требовать расторжения, то он сможет только обратиться в суд с таким иском требованием.^{ВАС А65}

Двусмысленные формулировки суды толкуют против стороны, которая составила проект договора. Если это делал арендодатель, то арендатор может требовать толкования в свою пользу.^{ВАС 16} и указать, что контрагент злоупотребил правом.^{ВС 25, ВАС 16}

Суды встают на сторону арендатора, если его право на отказ явно ущемлено по сравнению с контрагентом. Например, стороны заключили договор аренды на 10 лет. При этом основания для внесудебного отказа были только для арендодателя. Арендатор трижды обращался к партнеру с предложением расторгнуть договор, но ответа не получил. После этого он обратился в суд

Пример из практики Внешнеэкономические санкции — не основание для отказа от аренды, если про это не сказано в договоре	Истец	Ответчик
	Просил расторгнуть договор аренды офиса в связи с закрытием расположенного в нем филиала.	
Суд		ПОБЕДА
В удовлетворении требований отказал. Введение внешнеэкономических санкций, уменьшение чистой прибыли и закрытие филиала банка не отнесено договором к числу обстоятельств, которые освобождают стороны от обязательств. Риск негативных для банка последствий нельзя возлагать на арендодателя.		
Источник: определение ВС от 23.05.2017 по делу № А39-5782/2015		

и выиграл дело. Все инстанции посчитали, что арендодатель вел себя недобросовестно, и у арендатора возникли неблагоприятные последствия. Арендодатель нарушил принцип соблюдения баланса интересов сторон.^{A72}

A72 Постановление АС Поволжского округа от 21.09.2017 по делу № А72-33/2017

3 Сообщите, что намерены отказаться

Арендатор по бессрочному договору аренды обязан заранее направить уведомление арендодателю, чтобы отказаться от договора. Срок составляет один месяц, для аренды недвижимости — три месяца.^{610 ГК}

610 ГК П. 2 ст. 610 ГК

Если договор заключен на определенный срок, стороны в договоре определяют, за сколько надо уведомить об отказе от договора. По общему правилу договор прекращается с момента, когда арендодатель получил уведомление. Но стороны могут прописать в договоре свой алгоритм. Например, могут указать, что договор будет считаться расторгнутым спустя 10 рабочих дней после получения уведомления.

Проверьте, какие требования установлены в договоре для уведомления. Например, его нужно направить на определенный адрес или определенным способом — телеграммой, через нотариуса, заказным письмом. Выполните эти требования, иначе суд может не признать уведомление надлежащим, а договор расторгнутым.

Уведомление считается доставленным даже тогда, когда адресат не получил документ или не ознакомился с ним по обстоятельствам, которые зависят только от него.^{165.1 ГК} Исключение — если арендатор знал, что адрес в договоре неправильный, но все равно использовал именно его.^{ВС 25} Если все формальности выполнили, то договор считается расторгнутым.

165.1 ГК П. 2 ст. 165.1 ГК

ВС 25 Абз. 2 п. 64 постановления Пленума ВС от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ»

4 Выясните, стоит ли оспаривать размер депозита

ВАС 16-1 Абз. 3 п. 4 постанов-
ления № 16

Проверьте, есть ли в договоре условие об обеспечительном платеже. Чаще всего у арендодателя есть право оставить его себе, если арендатор откажется от договора досрочно. С июня 2015 года это положение закреплено в пункте 3 статьи 310 ГК. Но и до этого Пленум ВАС признавал, что условие об обеспечительном платеже не противоречит закону.^{ВАС 16-1}

Арендатор может снизить размер суммы, если считает ее завышенной. В суде арендаторы иногда ссылаются на статью 333 ГК. Такой подход ошибочен, так как отказ от договора — это не нарушение, а плата за отказ от договора — это не неустойка.

ВАС 16-2 Абз. 4 п. 10 поста-
новления № 16

Суд уменьшит платеж, только если он явно несоразмерен потерям арендодателя от досрочного прекращения аренды.^{ВАС 16-2} Например, арендатор внес оплату за все 15 лет, на которые был заключен договор аренды. Потом он отказался от договора, но в соответствии с соглашением предоплату назад не получил. Арендатор обратился в суд с требованием взыскать переплату с контрагента.

ВС А07 Определе-
ние ВС от 28.06.2017
по делу № 309-ЭС17-1058,
А07-27527/2015

Суд решил, что предоплата — это обеспечительный платеж, а не штраф. Поэтому отказался снизить ее на основании статьи 333 ГК. Но арендодатель все равно обязан был действовать разумно и добросовестно. Компенсация в размере 60 млн рублей очевидно несоразмерна последствиям отказа. Суд должен был снизить ее до суммы, которая восполняет имущественные потери арендодателя при досрочном прекращении договора. Верховный суд направил дело на новое рассмотрение.^{ВСА07} ◆

**Пример
из практики**
Противоречия
в условиях до-
говора опасны
для стороны,
которая его
составила

Истец

Требовал взыскать задолжен-
ность по аренде, которая обра-
зовалась после освобождения
помещения арендатором.

Ответчик

Заявил встречный иск о при-
знании договора прекратив-
шим действие.



ПОБЕДА

Суд

Удовлетворил встречный иск, а основной нет. Арендатор действовал на основании пункта договора, который устанавливал порядок одностороннего отказа. А арендодатель — на основании пункта, который такой отказ запрещал. Суд установил, что проект соглашения составлял арендодатель, и истолковал текст в пользу арендатора.

Источник: постановление АС Северо-Западного округа от 21.01.2016 по делу № А56-9997/2015



Эврика!

Открытия в каждом номере журнала
«Арбитражная практика для юристов»

**Подписка
за две минуты:
8 (800) 550-15-98**

arbitr-praktika.ru
e.arbitr-praktika.ru



РЕКЛАМА