



Изменение и расторжение договоров аренды: стоит ли сейчас искать правду в суде?

Нестабильные условия рынка вынуждают арендаторов обращаться к арендодателям с инициативой пересмотреть условия заключенных договоров аренды или вовсе досрочно расторгнуть их. Какие новые судебные прецеденты формируются сейчас на почве кризисных явлений, с какими аргументами арендаторы обращаются в суды, а главное, насколько судебный путь в целом перспективен в настоящее время – рассмотрим в этой статье.



Елена Степанова

Текущие экономические условия, сопряженные со снижением покупательской способности, оборотов ритейлеров, равно как и арендные ставки, привязанные к иностранной валюте, существенно осложняют финансовое положение арендаторов, зачастую делая их бизнес убыточным. Сложившиеся обстоятельства вынуждают арендаторов обращаться к арендодателям за пересмотром условий заключенных договоров аренды или вовсе за их досрочным расторжением. Однако далеко не все собственники охотно идут на пересмотр действующих условий аренды, а безрезультатность переговорного процесса нередко подталкивает арендаторов к изменению или досрочному расторжению договоров аренды в судебном порядке. Для чего имеется не так уж и много законных оснований.

В условиях ограниченности инструментов для досрочного выхода из договоров аренды или изменения их условий арендаторы подчас вынуждены проявлять креативность.

Ранее, в периоды кризисов 1998 и 2008 годов, одним из самых востребованных оснований для обращения арендаторов в суд с требованиями об изменении или досрочном расторжении договоров аренды являлось существенное изменение обстоятельств (статья 451 ГК РФ). Речь идет о таком изменении обстоятельств, при котором, если бы стороны договора могли его предвидеть, договор вообще не был бы заключен или был бы заключен на иных условиях. Однако попытки арендаторов изменить или досрочно расторгнуть договоры аренды на данном основании не увенчались успехом. Согласно позиции судов, неблагоприятная экономическая ситуация, ухудшение финансового положения сторон договора или снижение спроса на реализуемые товары не являются существенными изменениями обстоятельств. Возможность наступления таких негативных последствий признается ничем иным, как обычным предпринимательским риском, который арендатор по роду своей деятельности должен предвидеть при заключении договора аренды.

Арендаторы пытались расторгать договоры аренды, ссылаясь на кризисные факторы и изменения курсов валют как на обстоятельства непреодолимой силы (статья 401 ГК РФ). Суды эти основания также не поддержали, однозначно подчеркивая, что ухудшение экономической ситуации не является форс-мажором.

Принятие Пленумом ВАС РФ Постановления от 14 марта 2014 года № 16 «О свободе договора и ее пределах» стало поводом для нового

витка обращений арендаторов в суд с требованиями об изменении или расторжении договоров аренды.

Так, например, в конце 2014 года в рамках одного из судебных споров исключение из договора аренды помещения в ТРЦ права арендатора на его досрочное расторжение было признано судом нарушением баланса интересов сторон. Суд указал, что арендодатель, сохраняя такое право за собой и при этом лишая его арендатора, тем самым поставил арендатора в заведомо невыгодные условия. Признав в трех инстанциях данные действия арендодателя злоупотреблением правом, а арендатора – «слабой стороной» договора, суд досрочно расторг договор аренды.

Однако описанный подход суда вновь не стал трендовым. В 2015 году он был буквально задавлен массой судебной практики противоположного толка. Так, суды, отказывая арендаторам в расторжении договоров аренды, ссылались на отсутствие доказательств их вынуждения к заключению договора аренды на определенных условиях. Суды подчеркивали, что договоры аренды заключаются в условиях свободной конкуренции, арендатор волен сам выбирать как контрагента по сделке, так и условия, на которых он готов совершить сделку. Арендаторы при этом, являясь профессиональными участниками рынка, при заключении договоров аренды не могут не просчитывать свои предпринимательские риски.

Однако на этом поиски арендаторами новых оснований для расторжения договоров аренды в судебном порядке опять не остановились.

Так, в сентябре 2015 года было принято судебное решение о расторжении договора аренды торговых площадей, которое заслуживает отдельного внимания.

В связи с отказом арендодателя расторгнуть договор аренды досрочно по соглашению сторон арендатор обратился в суд с соответствующим требованием.

В ходе судебного разбирательства судом было установлено, что при подписании договора арендатор был вынужден согласиться на предложенную арендодателем редакцию, включая правила для арендаторов помещений в торговом комплексе. Арендатор среди прочего был не согласен с ними, о чем информировал арендодателя в рамках пере-

говоров. Однако арендодатель отказался заключать договор на иных условиях. Суд указал, что уровень профессионализма арендатора в сфере предпринимательской деятельности был существенно ниже, чем у арендодателя, сославшись на дату их регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и юридического лица соответственно.

Оценив обстоятельства дела, суд пришел к выводу о том, что условия договора аренды были определены арендодателем, а наличие явного неравенства переговорных возможностей сторон существенно затруднили арендатору согласование иного содержания отдельных условий спорного договора аренды. По результатам рассмотрения дела суд принял решение о досрочном расторжении договора аренды на основании п. 3 ст. 428 ГК РФ в новой редакции, вступившей в силу с 1 июня 2015 года.

Подход, выбранный судом по данному делу, пожалуй, вряд ли станет неким трендом и вряд ли будет иметь массовый характер – это сможет показать дальнейший ход формирования судебной практики. Однако описанный подход суда, несомненно, может быть использован арендаторами в аналогичных спорах с арендодателями.

Вместе с тем в условиях отсутствия единообразия позиций судов по спорам об изменении или расторжении договоров аренды самым бесприоритетным вариантом для сторон арендных отношений по-прежнему остается поиск компромиссных решений. Только посредством конструктивного диалога между арендатором и арендодателем в текущее время возможно достичь баланса интересов сторон. c | R | e



Денис Осипчук

ВАША КОМПАНИЯ ПЕРЕЕЗЖАЕТ?

Доверьте переезд вашего офиса нам.
Переезжайте легко!



**ДЕЛИКАТНЫЙ
ПЕРЕЕЗД**
pereezd.ru

Москва: (495) 921-30-18, С. Петербург: (812) 740-77-45

