

Арендодатель решил досрочно выйти из договора. Как это сделать без санкций

Нарушения арендатора, изменение экономической обстановки — причины, по которым арендодатель может захотеть прекратить договор досрочно. Минимизировать риск взыскания убытков можно еще на этапе заключения договора.



Екатерина Иванушкина,
старший юрист практики
«Недвижимость.
Земля. Строительство»
VEGAS LEX



Ксения Дружинина,
юрист практики
«Недвижимость.
Земля. Строительство»
VEGAS LEX

Расторжение договора аренды по требованию одной из сторон возможно как в судебном порядке, так и путем одностороннего внесудебного отказа стороны от исполнения договора.

Судебный порядок расторжения договора аренды

По требованию одной из сторон договор можно расторгнуть по решению суда при существенном нарушении его условий другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (п. 2 ст. 450 ГК).

Одно из общих оснований для расторжения договора — существенное изменение обстоятельств, приводящее к фактической утрате стороной договора интереса к дальнейшему его исполнению (ст. 451 ГК). Доказать суду такое изменение крайне трудно. Например, суды не признают существенным изменением обстоятельств изменение экономической ситуации на рынке или ухудшение финансового положения одной из сторон договора (постановления Президиума ВАС от 13.04.2010 № 1074/10, от 30.11.2010 № 9600/10, АС Московского округа от 16.02.2016 по делу № А40-22624/2015).

Основания для расторжения договора по инициативе арендодателя:

- использование арендатором имущества с существенными нарушениями условий договора;

- существенное ухудшение состояния имущества;
- невнесение платы более двух раз подряд после истечения срока;
- непроведение капитального ремонта, когда соответствующая обязанность возложена на арендатора¹.

Но на практике доказать основания, предусмотренные ст. 619 ГК, затруднительно. Это часто связано с субъективной оценкой суда — например, при исследовании существенности допущенных нарушений².

Поэтому в интересах арендодателя прописать в договоре аренды дополнительные основания для расторжения договора в судебном порядке. Эти основания можно привязать к специфике передаваемого в аренду имущества³.

Можно согласовать условие о праве арендодателя обратиться в суд с требованием о расторжении договора в случае однократной просрочки внесения арендной платы, нарушения требований законодательства при использовании имущества (например, правил оборота алкогольной продукции)⁴.

Претензионный порядок. Процедура расторжения договора аренды в судебном порядке всегда сопровождается досудебным порядком урегулирования спора.

Общее правило о соблюдении претензионного порядка при расторжении договоров: соответствующее требование может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в установленный срок⁵.

Для договора аренды есть специальная норма: арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок⁶.

Несоблюдение обязательного претензионного порядка повлечет оставление иска арендодателя без рассмотрения⁷.

① ст. 619 ГК

② определение ВС от 16.03.2018 по делу № А51-30783/2016

③ абз. 6 ст. 619 ГК; п. 25 и 26 информационного письма Президиума ВАС от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее — Информационное письмо № 66)

④ постановления АС Московского округа от 30.05.2017 по делу № А40-221743/15, АС Восточно-Сибирского округа от 07.11.2018 по делу № А19-2663/2018

⑤ п. 2 ст. 452 ГК

⑥ абз. 7 ст. 619 ГК

⑦ п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК; абз. 2 ст. 222 ГПК



Однократная просрочка внесения арендной платы

Когда арендодатель включает в договор условие о своем праве расторгнуть договор в случае однократной просрочки внесения арендной платы, арендаторы часто заявляют о том, что это противоречит п. 3 ст. 619 ГК, принципу стабильности отношений

и баланса интересов сторон. Президиум ВАС в п. 26 Информационного письма № 66 разрешил данный вопрос в пользу арендодателя, указав, что соответствующее условие отвечает принципу свободы договора.

Последствия устранения арендатором нарушений, послуживших основанием для предъявления иска

Президиум ВАС разъяснил этот вопрос еще в Обзоре практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров⁸. Требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд (п. 8 Обзора).

Несмотря на то что эта позиция была сформирована уже более 20 лет назад, она продолжает сохранять свою актуальность⁹.

В 2011 году Пленум ВАС скорректировал этот подход¹⁰. Он разъяснил, что, даже если арендатор устранил нарушение обязанности по уплате арендной платы, арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Однако непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением.

Таким образом, расторжение договора в судебном порядке связано с необходимостью доказывания суду наличия специальных оснований для расторжения и соблюдения различных процедурных требований, например направления досудебного требования арендатору.

Помимо прочего, рассмотрение дела судом с большой долей вероятности потребует от истца-арендодателя существенных временных и материальных затрат.

Внесудебный отказ от договора аренды

Оптимальным вариантом досрочного прекращения арендных отношений является односторонний внесудебный отказ от договора.

Право на односторонний отказ предусмотрено законом только для прекращения действия договора аренды, заключенного на неопределенный срок¹¹.

Поэтому в интересах арендодателя включить в договор дополнительные основания для одностороннего отказа от договора. Можно связать такие основания с нарушениями арендатора, а можно добавить основания, которые не будут зависеть от воли сторон. Более того, договор может предусматривать право на немотивированный отказ от исполнения¹².

Есть два аспекта, которые позволят минимизировать риски, связанные с реализацией права на отказ.

1. Максимально детализировать условия, при которых арендодатель вправе отказаться от договора, во избежание риска признания в дальнейшем отказа от договора необоснованным.

⁸ информационное письмо Президиума ВАС от 05.05.1997 № 14

⁹ постановления АС Восточно-Сибирского округа от 24.01.2018 по делу № А19-9388/2017, АС Дальневосточного округа от 27.01.2015 по делу № А73-8266/2014

¹⁰ п. 23 постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»

¹¹ п. 2 ст. 610 ГК

¹² постановления АС Северо-Западного округа от 22.01.2018 по делу № А56-77371/2016, АС Уральского округа от 28.04.2018 по делу № А60-36628/2017



Четко разграничьте в договоре внесудебные и судебные процедуры его расторжения

Целесообразно перечислить конкретные нарушения арендатора, которые могут стать основаниями для отказа, поскольку, например, включение абстрактной фразы о «существенном нарушении» договора на практике может повлечь успешное оспаривание отказа. В таком случае с учетом толкования договора и оценки поведения сторон суд может прийти к выводу о несущественности конкретного нарушения и отсутствии оснований для отказа¹³.

2. Прописать порядок реализации арендодателем права на односторонний отказ, в том числе форму, содержание и сроки направления уведомления об одностороннем отказе.

Несоблюдение требований к совершению одностороннего отказа по общему правилу означает, что такой отказ от исполнения обязательства не влечет юридических последствий, на которые он был направлен¹⁴.

С 1 июня 2015 года реализация права на отказ от договора может быть обусловлена выплатой определенной денежной суммы отказывающейся стороной в пользу другой стороны. Исключения составляют случаи, когда право отказаться от договора прямо предусмотрено императивной нормой закона, как, например, в случае вышеупомянутой ст. 610 ГК¹⁵.

Таким образом, в рамках переговорного процесса необходимо учитывать, что арендатор может настаивать на включении в договор условия об обязанности арендодателя перечислить плату за отказ от дальнейшего исполнения договора аренды.

Рекомендации. Необходимо оценить, готов ли арендодатель к определенным финансовым потерям — внесению платы за отказ от договора и реализации упрощенной процедуры выхода из договора — или к временным и материальным затратам в ходе судебного спора о расторжении договора.

Следует четко разграничить в договоре процедуры внесудебного и судебного прекращения обязательств. Например, включение в договор условия о возможности «досрочно расторгнуть договор по инициативе арендодателя» не дает ясного понимания, необходимо ли расторгать договор в суде или достаточно заявления об одностороннем отказе. Следовательно, суд может прийти к выводу о незаконности одностороннего отказа арендодателя как не предусмотренного договором¹⁶.

¹³ определение ВС от 09.09.2014 по делу № А45-16453/2013

¹⁴ п. 12 постановления Пленума ВС от 22.11.2016 № 54

¹⁵ п. 15 постановления Пленума ВС от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении»

¹⁶ постановление АС Западно-Сибирского округа от 26.07.2017 по делу № А03-4538/2016

Риск взыскания убытков арендатора в связи с досрочным прекращением договора и способы его минимизации

В судебных спорах о досрочном расторжении договора аренды арендаторы часто требуют взыскать с арендодателя убытки. Такие убытки возникают чаще всего по следующим причинам:

- арендатор больше не может пользоваться арендованным помещением;
- арендодатель без согласия арендатора распорядился имуществом последнего, которое не было вывезено из арендованных помещений;
- арендатор потратил на ремонт арендованного имущества средства, которые впоследствии не были компенсированы арендодателем.

Рассмотрим подробнее подходы арбитражных судов к разрешению споров о взыскании убытков по вышеперечисленным основаниям.

Требования о взыскании упущенной выгоды и разницы в стоимости аренды

Суды оценивают основания заявленных требований с точки зрения доказанности фактов, характеризующих причинение убытков.

В результате данной оценки подавляющее большинство судов приходит к выводу, что если договор аренды расторгнут по основаниям, предусмотренным в нем, и в соответствии с установленной процедурой, то негативные для арендатора последствия прекращения договора нельзя квалифицировать как причиненные арендодателем убытки¹⁷.

Чтобы избежать признания действий арендодателя по одностороннему отказу от договора незаконными и, как следствие, возникновения у арендодателя обязанности по возмещению арендатору причиненных таким отказом убытков, рекомендуем не только соблюдать процедуру отказа от договора, но и обеспечить доказательства наличия оснований для отказа, предусмотренных договором аренды.

Например, если договором предусмотрено такое основание для его расторжения, как нарушение целевого использования арендуемого помещения, то необходимо собрать доказательства, подтверждающие, что арендатор нарушает соответствующее обязательство.

Например, договором аренды предусмотрено использование помещения исключительно для продажи определенного вида

¹⁷ определение ВС от 07.03.2017 № 309-ЭС17-676; постановление АС Западно-Сибирского округа от 16.10.2014 по делу № А75-11084/2013

товаров, а арендатор осуществляет торговлю также и иными товарами. В качестве доказательства нарушения целевого использования помещения можно использовать акты осмотра ассортимента товаров, письменные пояснения арендаторов смежных помещений, товарные накладные, отражающие ассортимент продаваемой продукции¹⁸.

Право на взыскание убытков возникает у арендатора и в том случае, если им не была заключена замещающая сделка, при этом в отношении предусмотренного прекращенным договором аренды исполнения имеется текущая цена¹⁹.

Текущая цена — это цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор. При отсутствии текущей цены в указанном месте — цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов.

Верховный суд отметил, что риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение²⁰.

Таким образом, для защиты арендодателя от взыскания убытков, связанных с рисками изменения цены, необходимо обеспечить доказательства того, что досрочное прекращение договора произошло по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств арендатором.

Взыскание убытков, связанных с рисками изменения цены, пока не получило значительного практического применения в сфере арендных правоотношений. Поэтому невозможно сделать вывод о подходе судов к требованию о взыскании таких убытков, если прекращение договора произошло не в связи с нарушением арендатором его обязательств, а в результате немотивированного отказа арендодателя от договора аренды, право на который предусмотрено таким договором.

Рекомендации. Следует предусмотреть в договоре аренды, что стороны не считают немотивированный односторонний отказ арендодателя от договора основанием для взыскания с арендодателя возникших у арендатора в связи с таким отказом расходов и (или) упущенной выгоды.

Необходимо предусмотреть в договоре условие об ограничении размера убытков, связанных с односторонним немотивированным отказом арендодателя от договора. Это позволит арендодателю контролировать свои финансовые риски при досрочном прекращении договора.

¹⁸ постановление АС Уральского округа от 03.11.2016 по делу № А50-30927/2015

¹⁹ п. 2 ст. 393.1 ГК; п. 11 постановления Пленума ВС от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»

²⁰ п. 11 постановления Пленума ВС от 24.03.2016 № 7

На заметку

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (п. 1 ст. 15 ГК).

На заметку

В договоры включают условия об ограничении ответственности, например, определенной фиксированной суммой (постановление АС Восточно-Сибирского округа от 13.02.2017 по делу № А33-27447/2015).

Требование о взыскании убытков в виде стоимости имущества арендатора, несвоевременно вывезенного из арендуемых помещений

У арендодателя часто возникает вопрос о том, как поступить с имуществом арендатора, которое было оставлено (несвоевременно вывезено) им после расторжения договора. Самостоятельное распоряжение арендодателя таким имуществом может послужить основанием для предъявления бывшим арендатором требования о взыскании убытков в размере стоимости такого имущества.

Снизить риски взыскания вышеуказанных убытков можно путем включения в договор условий касательно судьбы оставленного арендатором имущества.

Прежде всего необходимо включить в договор условия о сроках и порядке вывоза арендатором принадлежащего ему имущества в случае досрочного прекращения договора. Следует также предусмотреть, что при неисполнении арендатором указанных условий арендодатель вправе распорядиться данным имуществом определенным образом.

Например, в договор можно включить положение о том, что арендодатель по истечении срока для вывоза арендатором принадлежащего ему имущества вправе принять оставленное имущество в свою собственность, удалить такое имущество либо передать его на хранение с последующим взысканием расходов с арендатора (или компенсировать расходы за счет продажи оставленного имущества). Суды признают данный подход правомерным²¹.

Рекомендации. До распоряжения имуществом арендатора следует направить ему письменное уведомление о необходимости освободить помещения и сообщить, что последствием неисполнения обязательства по вывозу имущества станет принятие арендодателем предусмотренного договором решения о распоряжении таким имуществом.

Требование о взыскании убытков, связанных с расходами арендатора на ремонт арендуемых помещений и создание неотделимых улучшений

Одной из причин предъявления арендатором требования о взыскании убытков в связи с досрочным расторжением договора может явиться спор относительно компенсации расходов арендатора на ремонт арендуемого имущества.

По общему правилу обязанность по проведению капитального ремонта возложена на арендодателя, а обязанность по проведению

²¹ постановление АС Московского округа от 21.09.2017 по делу № А40-222670/2016

текущего ремонта — на арендатора²². Однако это правило можно менять соглашением сторон.

②② ст. 616 ГК

Произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, а затраты арендатора на улучшения, неотделимые без вреда для имущества, которые произведены с согласия арендодателя, подлежат компенсации после прекращения договора, если иное не предусмотрено договором²³.

②③ ст. 623 ГК

Таким образом, вопросы компенсации расходов на капитальный ремонт, а также на произведенные арендатором неотделимые улучшения могут быть урегулированы договором аренды иначе, чем предусмотрено в ГК.

Рекомендации. Следует предусмотреть в договоре аренды порядок согласования с арендодателем расходов на осуществление капитального ремонта и условия компенсации таких расходов²⁴.

②④ постановления АС
Дальневосточного округа
от 20.06.2017 по делу
№ А59-548/2015,

АС Западно-Сибирского
округа от 16.10.2014
по делу № А75-11084/2013

Альтернативным вариантом может быть включение в договор аренды условия о том, что арендатор обязан осуществлять капитальный ремонт за свой счет без последующей компенсации его расходов арендодателем, в том числе в случае досрочного прекращения договора.

Можно включить в договор аренды положение о том, что неотделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором, остаются в собственности арендодателя, а связанные с ними затраты арендатора не подлежат компенсации независимо от того, произведены они с согласия или без согласия арендодателя.

Альтернативным вариантом может быть включение в договор требования об обязательном предварительном согласовании расходов арендатора на неотделимые улучшения как условия их компенсации либо установление порядка определения компенсации за неотделимые улучшения, подлежащей выплате арендодателем в случае досрочного прекращения договора ●