

ВАСИЛЯНСКАЯ АННА ИГОРЕВНА.
Адвокат, кандидат юридических наук

Судебная практика расторжения договоров аренды в 2020 году:

последствия пандемии, применение форс-мажора
и особенности взыскания денег с арендаторов.

Консалтинговая компания
"Рамки закона"

Сегодня мы обсудим:

Отказ от договора в период пандемии.

Снижение арендной платы.

Расторжение договора по инициативе Арендатора.

Сохранение Арендатором договора аренды при ликвидации Арендодателя.

"Рамки закона" | lawforyou.ru
+7 (812) 648-00-88.

В СЛУЧАЕ ОТКАЗА ОТ ДОГОВОРА В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ, ПРИ СОБЛЮЖДЕНИИ УСЛОВИЙ МОЖНО:

Рассчитывать, что Арендодатель не сможет взыскать с Арендатора упущенную выгоду, убытки при прекращении договора и неустойку за отказ от договора, если стороны прописали ее в договоре.

Обеспечительный платеж, который внес Арендатор, остается у Арендодателя (ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»).



С КАКОГО МОМЕНТА АРЕНДАТОР ВПРАВЕ РАССЧИТЫВАТЬ НА СНИЖЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЕСЛИ НЕ МОЖЕТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИМУЩЕСТВОМ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ КОРОНАВИРУСА?

ОТВЕТ ИЗ ОБЗОРА ВС ОТ 30.04.2020

Если арендатор попросит уменьшить арендную плату, а арендодатель не станет заключать дополнительное соглашение, то арендатор может перестать платить. Если арендодатель предъявит иск, арендатор сможет сослаться, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы. В этом случае суд взыщет с арендатора плату за пользование имуществом в меньшем размере. Сумму арендных платежей суд определит с учетом размера, на который стороны обычно снижают цену договора в аналогичной ситуации. Дата начала будет считаться дата составления акта о невозможности использования имущества либо дата подачи заявления о невозможности его использования.

В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ СТОРОНЫ ПРОПИСАЛИ ПЛАТУ ЗА РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА. ОБЯЗАН ЛИ АРЕНДАТОР ПЛАТИТЬ?

Скорее всего, суд посчитает, что стороны договорились не о расторжении договора, а об отказе от исполнения договора по требованию арендатора. В таком случае условие о внесении платы законно и арендатору придется заплатить (постановления арбитражных судов Центрального округа от 10.09.2019 № Ф10-4174/2019 по делу № А54-10170/2018, Западно-Сибирского округа от 26.03.2018 № Ф04-209/2018 по делу № А27-12718/2017).

Поскольку обязанность арендатора вносить арендную плату за пользование имуществом является денежным обязательством, то арендодатель может при определенных условиях удерживать имущество арендатора до момента полного погашения имеющейся задолженности.

Это право арендодатель может реализовать при условии, что стороны по договору аренды являются предпринимателями (абз. 2 п. 1 ст. 359 ГК РФ).



На практике удержание применяется Арендодателями довольно часто в отношении Арендаторов, имеющих просрочку по платежам. Однако далеко не всегда удержание Арендодателем имущества контрагента является правомерным. Дело в том, что согласно разъяснениям ВАС РФ право на удержание вещи должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании. Возможность удержания не может быть следствием захвата вещи должника помимо его воли. На это было обращено внимание в пункте 14 информационного письма № 66.

Поэтому нужно учитывать, что удержание Арендодателем имущества Арендатора может допускаться в следующих случаях.


1. Если это предусмотрено условиями договора аренды – как до истечения срока аренды, так и после.

Для этого необходимо прописать данное условие в самом договоре аренды.

2. После истечения срока аренды, если имущество Арендатора оказывается у Арендодателя на законном основании.

Однако в этом случае необходимо обращать особое внимание на то, что имущество Арендатора должно оказаться у Арендодателя не против воли Арендатора. В противном случае Арендодатель не имеет права удерживать чужое имущество, а действия по такому «удержанию» будут граничить с самовольным захватом чужого имущества.

Например, на практике Арендодатель нередко препятствует Арендатору вывозить свое имущество по окончании срока аренды, но до подписания акта приема-сдачи помещения по причине наличия непогашенной задолженности по арендным или иным платежам. Если иное не указано в договоре аренды, то в этом случае Арендодатель не имеет права удерживать имущество Арендатора.



АРЕНДОДАТЕЛЬ ЛИКВИДИРОВАН. КАК АРЕНДАТОРУ СОХРАНИТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ?

Ответ зависит от того, есть ли у Арендодателя правопреемник. Если он есть, то договор продолжит действовать на основании статьи 617 ГК (решение Арбитражного суда Свердловской области от 19.11.2014 по делу № А60-37343/2014). Если правопреемника нет, то договор прекратится на основании статьи 419 ГК (решение Арбитражного суда Ростовской области от 22.04.2016 по делу N А53-31908/2015).

КАК АРЕНДАТОРУ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ?

Способов выйти из договора аренды два: отказаться от исполнения договора или расторгнуть договор (ст. 450.1 и 450 ГК).

Чтобы воспользоваться правом на отказ от договора, нужно составить уведомление, отправить его арендодателю и убедиться, что арендодатель уведомление получил. Сделайте это за пять шагов:

1. Составьте уведомление.
2. Направьте уведомление арендодателю.
3. Определите, с какого момента прекратится договор.
4. Зарегистрируйте прекращение аренды, если это необходимо.
5. Внесите плату за отказ от исполнения обязательств, если она предусмотрена в договоре.

Если не получается, либо не прописано в договоре - придется расторгать через суд.

Арендатор сможет расторгнуть договор аренды, если существенно изменились обстоятельства, из которых исходили стороны при заключении договора. Для этого арендатору нужно доказать четыре обстоятельства (ст. 451 ГК).

- Стороны не могли предвидеть изменение обстоятельств при заключении договора, иначе не стали бы заключать договор или заключили его на иных условиях.**
- Последствия изменения обстоятельств арендатор не смог преодолеть при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру договора и условиям оборота.**
- Если договор исполнить, то арендатор в значительной степени лишится выгод, на которые рассчитывал при заключении договора.**
- Из договора не вытекает, что риск последствий изменения обстоятельств лежит на арендаторе.**

ЧЕК-ЛИСТ:

КАК АРЕНДАТОРУ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

можно получить, сделав запрос любым из способов:

написать письмо



info@lawforyou.ru

позвонить



+7 (812) 648-00-88

*сделать запрос по
WhatsApp и Telegram*



+7-960-283-83-50

написать в Instagram



[@lawforyou](https://www.instagram.com/lawforyou)

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



ВАСИЛЯНСКАЯ АННА ИГОРЕВНА
адвокат, к.ю.н.

Консалтинговая компания
"Рами закона"



+7 (812) 648-00-88, 983-83-50



info@lawforyou.ru



lawforyou.ru



+7 (960) 283-83-50

Можем. Делаем. Решаем.