

Интересные судебные дела по вопросам аренды недвижимости и их последствия для договорной практики

Екатерина Сиденко
Юрист

АЕБ
16 марта 2018

"Связной" vs. "Склады 104". Завышенная арендная плата – злоупотребление арендодателя

2

Обстоятельства дела:

- В предварительном договоре аренды компании предусмотрели условие о внесении арендной платы в рублях по курсу доллара США.
- В дополнительном письме компании зафиксировали расчетный курс рубля и предусмотрели компенсацию арендатору на случай, если рубль обесценится более чем на 10% от данного курса.
- В подписанный основной договор аренды условия этого письма не были включены.

Предмет исковых требований:

- О признании недействительным договора аренды.

Выводы суда:

- положения договора об арендной плате явно убыточны и невыгодны для арендатора.
- действия арендодателя являются злоупотреблением правом.
- договор может быть признан ничтожным в силу ст. 10 и 168 ГК РФ, иск удовлетворен.

(см. Определение ВС РФ от 03.11.2017 № 305-ЭС17-16281).

"Связной" vs. "Склады 104".

Последствия для договорной практики

- Суды стали более внимательно следить за тем, чтобы при заключении договора происходило при взаимном равенстве прав сторон.
- "Навязывание" арендодателями завышенной арендной платы больше не будет расцениваться как обычное условие, допустимое согласно принципу свободы договора.
- Данное дело является "шагом вперед" после дела "Вымпелком" vs. "Тизприбор" (дело №А40-83845/2015), в котором суды так и не смогли прийти к однозначному выводу о том, является ли злоупотреблением правом требование арендодателя вносить арендную плату в существенно выросшем размере. Данное дело закончилось мировым соглашением сторон.
- Арендаторы могут использовать позицию суда по данному делу для согласования ставок арендной платы.

"Декорт" vs. "Ашан".

Штраф за недобросовестное ведение переговоров

Обстоятельства дела:

- В период с 22.01.2016 по 12.08.2016 компании вели переговоры о заключении договора аренды склада.
- Договор аренды был согласован и подписан со стороны арендодателя (Декорт).
- Арендатор (Ашан) после получения подписанного арендодателем договора прекратил контакт с арендодателем.

Предмет исковых требований:

- О взыскании убытков за недобросовестное ведение переговоров в виде упущенной выгоды – неполученных арендных платежей (более 15 млн. руб.).

Выводы суда:

- Арендатор повел себя недобросовестно, прекратив деловые контакты с истцом сразу после получения от него подписанного экземпляра договора.
- Арендодатель подготовил помещения именно для сдачи их в аренду арендатору и, тем самым, недополучил арендную плату более чем за 6 месяцев.
- Арендодатель имеет право на компенсацию, иск удовлетворен.
- (см. Дело А41-90214/2016).

"Декорт" vs. "Ашан".

Последствия для договорной практики

- Это один из первых судебных споров, в рамках рассмотрения которого были взысканы убытки за недобросовестное ведение переговоров и, безусловно, самый масштабный.
- В данном деле суд фактически указал на то, чего не следует делать компании, которая не уверена в том, что в итоге пойдет на сделку: проведение юридического и финансового анализа документации по будущей сделке, активное участие в переговорах, неоднократное выражение волеизъявления относительно заключения договора.
- Компаниям следует серьезно относиться к проведению переговоров по будущим сделкам, выработать стандарты, которые помогут избежать взыскания убытков за недобросовестное ведение переговоров.

"Промсвязь" vs. "Аренда Центр". О согласии на каждую сделку по сдаче помещений в субаренду

6

Обстоятельства дела:

- Компании заключили договор аренды, в котором предусмотрели возможность для арендатора сдавать помещения в субаренду.
- Арендодатель направил арендатору уведомление об отзыве согласия на сдачу арендованного помещения в субаренду на основании ст.157.1 ГК РФ.
- Арендодатель направил арендатору уведомление о расторжении договора аренды в связи с, в том числе, продолжением сдачи помещения в субаренду.

Предмет исковых требований:

- О расторжении договора аренды.

Выводы суда:

- Условие договора о возможности передачи помещений в субаренду не является предварительным согласием, его нельзя отозвать в одностороннем порядке.
- Данное условие договора может быть изменено только так, как по правилам гражданского законодательства положено изменять обычное условие договора, т.е. по соглашению сторон, в иске отказано.
- (см. Определение ВС РФ от 22.01.2018 по делу N 303-ЭС17-13540).

"Промсвязь" vs. "Аренда Центр".

7

Последствия для договорной практики

- Суд разграничил согласие, выраженное в самом договоре как его условие, и предварительное согласие, которое по смыслу п.57 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 можно отозвать.
- Условие договора можно изменить только по взаимному согласию.
- Компаниям необходимо более внимательно подходить к согласованию условия о предоставлении согласия на сделки субаренды в договорах аренды, в частности, вид согласия (общее или на каждую конкретную сделку), порядок его предоставления, форму и условия.

Докладчик



Юрист, LL.M.

БАЙТЕН БУРКХАРДТ | Турчанинов пер. 6/2 | Москва, Россия

Практика – Недвижимость

Телефон: +7 495 232 96 35

E-mail: Ekaterina.Sidenko@bblaw.com

Специализация Подготовка заключений по вопросам, связанным с недвижимостью, осуществление комплексных юридических проверок объектов недвижимого имущества (Due Diligence), договорная и судебная работа

Карьера Московский государственный лингвистический университет, факультет экономики и права, 2004-2010;
АНО "Перикл"; Widener University, США, 2013 – 2015 (LL.M.);
"Гришаев, Маляренко и партнеры", 2010;
"Алимирзоев и Трофимов", 2012-2016;
АО "КПМГ", 2016-2017;
БАЙТЕН БУРКХАРДТ, с 2017.

Языки Русский, немецкий, английский