

Актуальные проблемы правовой защиты бизнеса при расторжении  
договора аренды нежилого помещения

**А.И. Хабиров**, к.ю.н., старший преподаватель

*Казанский (Приволжский) федеральный университет*

**Аннотация:** Предметом исследования в настоящей статье является возможность взыскания разницы в ценах между вновь заключенным договором и расторгнутым. Вопрос рассмотрен на примере договора аренды. В статье отмечается неоднозначная судебная практика по указанному вопросу. В результате анализа судебной практики приводятся практические рекомендации участникам бизнеса, направленные на защиту их прав и имущественных интересов.

**Ключевые слова и словосочетания:** договор аренды, упущенная выгода, прекращение договора, возмещение убытков, защита арендодателя, абстрактные убытки.

**Текст:**

Одним из актуальных способов удовлетворения потребностей представителей бизнеса в офисных помещениях является их сдача в аренду. Заключение договора аренды является взаимовыгодным как для собственника помещения (арендодателя), так и для арендатора, не имеющего возможности или необходимости в приобретении помещения в собственность. Однако арендные правоотношения таят в себе множество «подводных камней». Если обратиться к официальным данным статистики арбитражных судов, Верховного Суда РФ, то споры, вытекающие из договора аренды, традиционно занимают одно из первых мест в числе рассматриваемых дел [1]. При этом сложности у представителей бизнеса возникают на всех этапах арендных отношений: как при заключении договора, так и при его исполнении, а также расторжении. В настоящей

статье хотелось бы обратить внимание на особенности расторжения договора аренды, которые были предметом рассмотрения в Верховном Суде РФ (дело № 309-ЭС18-8924 за 2018 год) [5]. В частности, между сторонами (индивидуальный предприниматель (далее – ИП) и общество с ограниченной ответственностью (далее - ООО) был заключен договора аренды помещения сроком на пять лет с 2013 по 2018 годы. Однако в 2015 году арендодатель (ИП) был вынужден досрочно прекратить договор в связи с неоплатой арендатором платы за пользование помещением. В связи с этим ИП заключил договоры аренды с новым арендатором, однако размер арендной платы во вновь заключенных договорах был значительно ниже. В общей сложности арендодатель недополучил два миллиона рублей, если сравнивать с первоначальным договором аренды. Условиями первоначального договора было предусмотрено право арендодателя в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор путем направления соответствующего уведомления в письменной форме, в том числе в случаях нарушения более двух раз в течение срока аренды сроков платежей, предусмотренных договором. Возникает вопрос: вправе ли арендодатель взыскать с нерадивого арендатора разницу между ценой арендной платы по первоначальному договору с ООО и ценой по вновь заключенным договорам аренды? Ведь основанием к возникновению убытков послужило досрочное одностороннее расторжение им как арендодателем договора аренды ввиду нарушения арендатором обязательств по своевременному внесению арендных платежей.

Суды трех инстанций арендодателю отказали, поскольку уменьшение размера арендной платы по вновь заключенным договорам взамен первоначального с ответчиком не является следствием противоправных действий общества, арендодателем добровольно включены в договор наименее выгодные для него условия относительно размера арендной платы [2]. Также суды указали, что возможность требования возмещения убытков в виде разницы цен возникает лишь при отрицательной разнице, в случае,

когда цена заменяющего договора выше цены расторгнутого, то есть расходы кредитора по новому договору превышают такие расходы по первоначальному договору [3]. А в данной ситуации речь идет о неполученном доходе, тем более цены на рынке аренды к тому моменту снизились [4].

Между тем, Верховный Суд РФ указал, что в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен него аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора. Таким образом, в данном случае подлежит применению пункт 1 статьи 393.1 Гражданского кодекса РФ. Тем не менее должник вправе предоставить доказательства того, что кредитор действовал недобросовестно, неразумно и, заключая замещающую сделку, умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению. Например, должник вправе представлять доказательства чрезмерного несоответствия цены замещающей сделки текущей цене, определяемой на момент ее заключения по правилам пункта 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса РФ [6]. Как справедливо отмечает А.Г. Карапетов убытки в виде конкретной ценовой разницы есть просто вполне естественная разновидность убытков, вызванных вынужденным расторжением существенным образом нарушенного договора (п.5 ст.453 ГК) [7].

Таким образом, в данном деле имеются основания для взыскания с ООО абстрактных убытков. Для этого необходимо установить наличие обстоятельств, подтверждающих, в том числе: неисполнение или

ненадлежащее исполнение условий договора должником, возлагающих на него определенные обязанности; прекращение договора между сторонами явилось следствием нарушения должником условий договора; кредитором заключен аналогичный (замещающий) договор на иных по сравнению с первоначальным договором условиях, ухудшающий его имущественный интерес. При этом добросовестность кредитора и разумность его действий при заключении замещающей сделки предполагается, пока должником не доказано обратное.

Таким образом, на основании проведенного анализа судебных актов по конкретному делу, возможно сформулировать некоторые рекомендации для лиц, вступающих в арендные правоотношения. Так, арендодателям следует заключать новые договоры аренды по разумной, не заниженной цене. В обоснование цен нового договора допускается приводить любые доказательства, в том числе экспертные исследования соответствующего рынка недвижимости. В свою очередь арендаторы могут представлять доказательства того, что вновь заключенный договор содержит крайне низкую арендную плату, проводить исследование рынка аренды недвижимости, в том числе с помощью услуг профессиональных аналитиков.

#### **Список литературы:**

1. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных арбитражных судов за 1 полугодие 2018 года [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4757> (дата обращения: 10.11.2018).
2. Решение Арбитражного суда Пермского края от 10.08.2017 по делу № №А50-14983/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

3. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2017 по делу № №А50-14983/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
4. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.03.2018 по делу № №А50-14983/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
5. Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ по делу № 309-ЭС18-8924/2018 [Электронный ресурс]. – URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0a210824-9408-4495-8402-8b163d63f503/7d6430d7-7d87-4f03-9075-07c099e08fb5/A50-14983-2017\\_20181004\\_Opredelenie.pdf#utm\\_campaign=nw&utm\\_source=consultant&utm\\_medium=email&utm\\_content=body](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0a210824-9408-4495-8402-8b163d63f503/7d6430d7-7d87-4f03-9075-07c099e08fb5/A50-14983-2017_20181004_Opredelenie.pdf#utm_campaign=nw&utm_source=consultant&utm_medium=email&utm_content=body) (дата обращения: 11.11.2018).
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – № 5.
7. Карапетов А.Г. Реформа ГК РФ в части норм договорного права после второго чтения: комментарий к основным положениям [Электронный ресурс]. – URL: [https://zakon.ru/blog/2015/2/23/reforma\\_gk\\_rf\\_v\\_chasti\\_norm\\_dogovornogo\\_prava\\_posle\\_vtorogo\\_chteniya\\_kommentarij\\_k\\_osnovnym\\_polozhen](https://zakon.ru/blog/2015/2/23/reforma_gk_rf_v_chasti_norm_dogovornogo_prava_posle_vtorogo_chteniya_kommentarij_k_osnovnym_polozhen) (дата обращения: 01.11.2018).