

НЕУДОБНАЯ АРЕНДА: судебный спор или поиск компромиссов?



Артём Сирота

партнер юридического бюро
«Сирота и партнеры»



Екатерина Иванова

юрист юридического бюро
«Сирота и партнеры»

Наниматели, у которых арендная плата была установлена в иностранной валюте, столкнулись с резким ростом ставок в связи с падением рубля. У них есть два пути: вести переговоры о пересмотре условий аренды либо требовать изменения или расторжения договора в судебном порядке. Оценим перспективы судебного спора, а также возможные аргументы арендатора в переговорах с арендодателем.

Форс-мажор и существенное изменение обстоятельств. Отказной тренд

Исходным постулатом договорного права является принцип исполнения обязательств в том виде, в каком они были изначально согласованы сторонами (*pacta sunt servanda*). Отступление от него возможно либо по воле самих сторон, либо в интересах разумности и справедливости, когда право на изменение или расторжение договора следует из закона.

Если в договоре право арендатора на односторонний отказ отсутствует или в числе оснований для такого отказа экономический кризис и подобные ему обстоятельства не фигурируют, то арендодатель оказывается в выигрышном положении. Арендатор же неизбежно допускает просрочку по внесению арендной платы либо вовсе не может продолжать пользование имуществом по причине нерентабельности.

Из сложившейся ситуации арендаторы видят только один выход – искать справедливости в суде. Опыт экономических кризисов в нашей стране показал, что для этого, как правило, используются две юридические конструкции:

- невозможность надлежащего исполнения вследствие обстоятельств непреодолимой силы (*force majeure*) (ст. 401 ГК РФ);
- необходимость изменения или расторжения договора ввиду существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении (*clausula rebus sic stantibus*) (ст. 451 ГК РФ).

Однако применительно к кризисным явлениям и изменению курсов валют суды эти основания не поддерживают.

Относительно обстоятельств непреодолимой силы их позиция однозначна: кризис, инфляционные процессы и изменения курсовой политики государств к таковым не относятся (постановления ФАС Московского округа от 02.07.2009 по делу № А41-3439/09, Первого ААС от 30.04.2013 по делу № А11-6339/2012; Решение АС Вологодской области от 06.02.2015 по делу № А13-16222/2014). Аргументация понятна: обстоятельства непреодолимой силы в большей степени тяготеют к природным событиям (стихийные бедствия) и чрезвычайным социальным явлениям (забастовки, народные волнения). Факторы экономического характера, несмотря на то что они находятся вне сферы контроля сторон, тем не менее не носят чрезвычайного харак-

тера – профессиональные участники оборота могут предвидеть и минимизировать последствия кризиса при должной степени осмотрительности.

Обстоятельства непреодолимой силы внешне сходны со вторым способом защиты – доктриной существенного изменения обстоятельств. Одно и то же явление может одновременно отвечать признакам обстоятельств непреодолимой силы и существенных изменений. Различие между данными институтами заключается в последствиях их применения: обращение к доктрине *force majeure* позволяет исключить ответственность за неисполнение обязательства и отложить исполнение на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. В свою очередь, аргумент о существенном изменении нацелен на полное прекращение договорных отношений либо пересмотр условий договора сообразно произошедшим изменениям.

Таким образом, сославшись на *force majeure*, можно без последствий отсрочить исполнение договора, однако чтобы расторгнуть его или изменить его условия, необходимо обратиться к доктрине существенных изменений.

В практике применения института существенного изменения обстоятельств в условиях кризиса также превалирует отказной тренд, в т. ч. на уровне высших судебных инстанций. Однако в отличие от *force majeure* позиция судов уже не так однозначна.

По мнению большинства российских судов, экономический кризис и сопутствующие ему явления в виде изменения курсов валют и тяжелого финансового положения участников оборота не являются существенным изменением обстоятельств (постановления Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 № 4876/01, от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767; Определение ВАС РФ от 27.06.2014 № ВАС-7797/14 по делу № А40-57293/13).

Исключительно экономические мотивы, утрата интереса к продолжению арендных отношений в результате резкого падения рубля не могут служить основанием для изменения либо расторжения договора, поскольку предпринимательская деятельность носит рискованный характер и изменения курсов валют полностью охватываются предпринимательскими рисками (Постановление Девятого ААС от 06.10.2014 по делу № А40-27801/2014, Определение ВС РФ от 06.11.2014 по делу № 309-ЭС14-3223). Профессиональные участни-



Владимир Южаков

начальник юридического управления **ОАО «Газпром нефтехим Салават»**



Антон Иванов

ведущий юрисконсульт отдела судебной защиты юридического управления **ОАО «Газпром нефтехим Салават»**

Высшие суды о валютных ставках

Все чаще приходится слышать, что еще одним игроком на рынке стало меньше. Причина ухода нередко кроется в том, что арендная ставка, привязанная к иностранной валюте, осложняет финансовое положение арендаторов, делая их бизнес убыточным. Не облегчает ситуацию и отсутствие единообразия в позициях судов по спорам об изменении или прекращении долгосрочного договора аренды с валютной ставкой аренды.

Статьей 614 ГК РФ установлено пять способов установления величины арендной платы:

- твердая сумма платежей, вносимых периодически или единовременно;
- доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставление арендатором определенных услуг;

- передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Сегодня наибольшее распространение получило установление порядка определения и размера твердой ве-

ки оборота должны прогнозировать экономическую ситуацию и заранее предусматривать в договоре условие о порядке его расторжения в связи с ухудшением финансового положения или изменением экономической ситуации. В противном случае суд по собственной инициативе не обязан защищать их от риска наступления кризиса (Постановление АС Западно-Сибирского округа от 26.08.2014 по делу № А27-18034/2013).

Причина превалирующего отказного тренда заключается в том, что предмет доказывания существенности изменения обстоятельств чрезвычайно сложен. Для того чтобы расторгнуть договор по ст. 451 ГК РФ, необходимо доказать, что изменения обстоятельств являются одновременно:

- непредвиденными;
- носят непреодолимый характер;
- существенно нарушают баланс интересов сторон;
- риск их возникновения не был принят на себя потерпевшей стороной.

И только если расторжение договора при таких условиях будет противоречить общественным интересам либо повлечет неоправданный ущерб, можно потребовать в суде изменения договора.

Сложнее всего будет убедить суд в том, что падение курса рубля было настолько резким, что его нельзя было заранее предвидеть, поскольку стандартные колебания курсов валют – естественный процесс для экономики.

В пограничных ситуациях при резком изменении курсов валют суды могут защитить пострадавшую сторону со ссылкой на доктрину существенного изменения обстоятельств. Встречаются решения, которые признают основанием для расторжения договора по ст. 451 ГК РФ колебания курсов валют, если они носили резкий и явно непредсказуемый характер (постановления ФАС Московского округа от 03.11.1999 по делу № А40-3222/99-45-47 и от 16.06.2010 по делу № А40-12363/09-48-961). Однако это, скорее, исключения.

Несправедливость не аргумент

В свете принятия Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 (далее – Постановление № 16) у арендаторов появилась новая возможность по оспариванию валютной оговорки – указание на неспра-

личины арендной платы (далее – АП) в договоре аренды.

Общее правило таково: денежное обязательство договора выражается в рублях – законном платежном средстве в России. В то же время п. 2 ст. 17 ГК РФ позволяет выражать денежные обязательства в иностранной валюте или в условных денежных единицах, но при этом обязывает оплачивать их в рублевом эквиваленте.

В таком случае подлежащая уплате в рублях сумма рассчитывается по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не закреплены законом или соглашением сторон (Постановление ФАС Московского округа от 17.02.2010 № КГ-А40/296-10 по делу № А40-16260/09-85-78).

Из судебных актов высших инстанций следует, что изменение размера АП в соответствии с механизмом

ее исчисления, предусмотренным договором, не является изменением договора и не нарушает запрета изменять размер АП чаще одного раза в год. Этот вывод подтверждает и арбитражная практика (постановления ФАС Московского округа от 16.09.2009 № КГ-А40/8943-09 по делу № А40-89818/08-113-781, от 17.02.2010 № КГ-А40/296-10 по делу № А40-16260/09-85-78, от 14.07.2010 № КГ-А40/6815-10 по делу № А40-14981/09-85-598).

Установление ставки АП в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, имеет целью устранение неблагоприятных последствий инфляции. Сама по себе инфляция не приводит к существенному изменению обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении сделки, поскольку инфляционные процессы не относятся к обстоятельствам, возникновение которых нельзя было предвидеть. Следовательно, инфляция не является тем изменившимся обстоятельством, с которым закон

связывает возникновение права на изменение договора аренды в судебном порядке (Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767). Если в условии договора аренды о пересчете АП сообразно с ростом инфляции не конкретизирован порядок, способ и метод перерасчета, то такое условие не является согласованным (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.06.2009 по делу № А56-14245/2008).

Фактическое изменение размера АП в результате корректировки на процент индексации не считается изменением условия договора по п. 3 ст. 614 ГК РФ. Оно представляет собой исполнение условия о корректировке размера АП. Не означает изменения размера АП и изменение курса иностранной валюты (п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66). Данный вывод нашел свое отражение в практике нижестоящих судов (По-

ведливость данного договорного условия. Норма об оспаривании несправедливых договорных условий также предусмотрена в обновленной редакции п. 3 ст. 428 ГК РФ. Однако и здесь мы не видим особых перспектив для удовлетворения требования арендатора. Связано это с тем, что в Постановлении № 16 и в ГК РФ предложены четкие критерии для оспаривания условия договора как несправедливого, а именно:

- проект договора был предложен одной из сторон;
- другая сторона в силу явного неравенства переговорных возможностей была поставлена в положение, затрудняющее согласование иного содержания договора;
- условие является явно обременительным;
- условие существенным образом нарушает баланс интересов сторон.

Проект договора действительно зачастую предлагает арендодатель. Однако можно ли в арендных отношениях говорить о каком-либо структурном дисбалансе переговорных возможностей сторон? Думается, что в большинстве случаев нет: между

сторонами нет ни информационной асимметрии, ни асимметрии профессионализма. Что касается явной обременительности, то в ситуации с валютной оговоркой важно понять, с какого момента условие должно быть обременительным, чтобы считаться несправедливым. С момента его закрепления в договоре, или обременительность возникает впоследствии по объективным причинам? Поскольку при заключении договора стороны считали валютную оговорку абсолютно нормальным условием и включили ее в текст без какого-либо давления со стороны арендодателя, сомнительно, что в дальнейшем это условие будет расценено судом как явно обременительное и несправедливое.

Баланс интересов сторон валютная оговорка также не нарушает. Скорее, напротив, стремится его установить, поскольку теоретически, если бы произошло падение курса иностранной валюты по отношению к рублю, пострадал бы уже арендодатель.

В связи с тем, что Постановление № 16 принято относительно недавно, о каких-либо устойчивых трендах в судебной практике говорить рано. В 2014–2015 гг. рассмотрены два идентичных дела, где

становление АС Московского округа от 18.08.2014 № Ф05-8720/2014 по делу № А40-52760/13-85-515). Установление ставки АП в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление в договоре механизма ее исчисления.

КС РФ поддержал приведенную позицию, указав, что норма п. 3 ст. 614 ГК РФ по смыслу, придаваемому ей правоприменительной практикой, не препятствует сторонам предусмотреть в договоре аренды механизм исчисления АП, учитывающий инфляционные процессы, изменение курсов валют и т. д. (Определение КС РФ от 29.09.2011 № 1313-0-0).

Изменение размера АП в соответствии с механизмом его определения, предусмотренным договором, не является изменением договора аренды, а значит, сторонам не нужно подписывать дополнительное соглашение¹.

¹ Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Северо-Кавказского округа от 20.05.2011.

В силу п. 3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер АП может изменяться по соглашению сторон в сроки, указанные в договоре, но не чаще одного раза в год.

Следует обратить внимание на три различные позиции судов по вопросу толкования данного положения.

1 Размер АП может изменяться по соглашению сторон чаще одного раза в год (Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.01.2013)).

2 Размер АП по соглашению сторон может изменяться не чаще одного раза в год (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66).

3 В договор не может быть включено условие о возможности изменения размера АП чаще чем раз в год. Такое условие является ничтожным (Определение ВАС РФ от 21.02.2011 № ВАС-9525/10 по делу № А75-10558/2009).

Четыре факта о долларовой аренде

1 Изменение размера АП в соответствии с механизмом ее исчисления, предусмотренным договором, не является изменением договора и не нарушает запрета изменять размер АП чаще одного раза в год.

2 Установление ставки АП в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление в договоре механизма ее исчисления.

3 Изменение размера АП в соответствии с механизмом его определения, предусмотренным договором, не является изменением договора аренды, а значит, сторонам не нужно подписывать дополнительное соглашение.

4 Позиции судов в толковании положений п. 3 ст. 614 ГК РФ об изменении АП не чаще одного раза в год различны.

арендатор, для которого в ситуации кризиса продолжение арендных отношений на неизменных условиях оказалось нерентабельным, настаивал на расторжении договора со ссылкой на его несправедливость. При этом суды пришли к прямо противоположным выводам. В одном случае суд встал на защиту арендатора – индивидуального предпринимателя и расторг договор в связи с уменьшением объемов продаж в арендуемых им торговых точках (Постановление АС Поволжского округа от 27.10.2014 по делу № А12-1193/2014). В другом деле схожие аргументы арендатора-компании не привели к положительному результату, и суд

Наш совет

Если арендатор все же решит отстаивать свою позицию, рекомендуем ему в качестве аргумента в свою пользу обратить внимание суда на то, что договор аренды не является по своей сути спекулятивной или алеаторной сделкой, в которой стороны заранее принимают риск непредсказуемого развития событий. Установление валютной оговорки в договоре аренды может преследовать две цели – покрытие валютных издержек арендодателя, связанных, например, с валютными кредитами на строительство здания, либо страхование от инфляционных рисков, когда выбор иностранной валюты обусловлен желанием арендодателя избежать неблагоприятных последствий инфляции рубля.

Валютная оговорка в любом случае не может иметь своей целью получение спекулятивной прибыли от игры на разнице в курсах валют. Если у арендодателя нет валютных обязательств, а колебания иностранной валюты во много раз превышают инфляцию, у него отсутствует законный интерес во взыскании арендной платы в валютных ставках.

В судебной практике уже встречалась идея, что если валютная оговорка не носит стоимостного характера, т. е. не направлена на покрытие валютных издержек кредитора, то изменения курсов валют не могут служить основанием для экономически необусловленного обогащения одной стороны договора за счет другой (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 06.12.2000 № Ф08-3465/00 по делу № А-32-8302/2000-46/132 и от 04.03.2002 № Ф08-503/2002 по делу № А01-1437/2001-1). В настоящее время нормативную основу подобной аргументации составляют п. 3–4 ст. 1 и ст. 10 ГК РФ (принцип добросовестности и запрет злоупотребления правом).

Однако в связи с небольшим количеством примеров судебной защиты арендаторов по такого рода делам с уверенностью рассчитывать на судебное расторжение (изменение) договора аренды или освобождение от ответственности за его неисполнение не приходится.

Предпочтительно проведение переговоров с арендодателем и изменение договора мирным путем. При этом аргумент арендатора о потенциальной воз-

в защите отказал (Постановление Четвертого ААС от 24.11.2014 по делу № А58-2972/2014).

Полагаем, что защита арендатора в первом случае была порождена спецификой дела – в качестве истца выступал индивидуальный предприниматель. Стороны изначально согласовали право арендатора на односторонний отказ, а исключили его лишь впоследствии, что, по мнению арендатора, и привело к несправедливости. В связи с этим, скорее всего, позиция судов останется в прежнем русле и не позволит пострадавшим от кризиса арендаторам расторгать либо изменять договоры из-за резкого изменения курсов валют.

возможности судебного расторжения договора способен заставить арендодателя скорректировать содержащуюся в договоре валютную оговорку.

Поиск компромисса

1 Арендная плата – в рублях или в иностранной валюте?

Прогнозировать размер дальнейшего повышения арендной платы, если она установлена в валюте, практически невозможно. Поэтому сторонам необходимо определиться в принципиальном вопросе: сохранить в договоре привязку к иностранной валюте либо перейти на рубли.

Арендодатели крайне неохотно переходят на рублевые ставки. Основной аргумент – наличие обязательств перед банком в части валютных кредитов на строительство здания.

В таком случае в качестве компромиссного варианта целесообразно сохранить привязку к иностранной валюте, но ограничить пределы колебаний курса, например, в виде валютного коридора:

«Арендная плата составляет сумму, эквивалентную N долларам США в месяц, включая НДС 18%. Расчеты по договору производятся в российских рублях по установленному Центральным банком РФ курсу рубля к доллару США на день оплаты, но не менее 37 рублей за 1 доллар США и не более 52 рублей за 1 доллар США».



Роман Бевзенко

Удивительно, что некоторые юристы сожалеют о том, что печати юр. лиц уходят в прошлое. Вздыхают с ностальгией: «Вот с печатью благостно было».

Стиль, орфография и пунктуация автора сохранены.

Изменение курса валюты за пределами валютного коридора можно «затормозить» с помощью оговорки о пропорциональном изменении курса. Для этого необходимо включить в договор условие о том, что при превышении верхнего или нижнего пределов валютного коридора дальнейшая индексация курса для целей договора будет составлять определенный процент от его реального повышения либо снижения:

«Если курс доллара США, установленный Центральным банком РФ, составит менее 37 рублей за 1 доллар США, то для целей расчета арендной платы по договору курс доллара признается уменьшенным на 50% от реального снижения курса ниже 37 рублей за 1 доллар США. Если курс доллара США, установленный Центральным банком РФ, составит более 52 рублей за 1 доллар США, то для целей расчета арендной платы по договору курс доллара признается увеличенным на 50% от реального увеличения курса свыше 52 рублей за 1 доллар США».

Срок, на который стороны планируют зафиксировать курс, также желательно ограничить определенным периодом (например, годом) и предусмотреть возможность его дальнейшего пересмотра.

2 Аренда «в складчину» – множественность лиц на стороне арендатора

Если аренда помещения для одного арендатора в условиях кризиса оказалась нерентабельной,

он может объединить усилия с другими заинтересованными в помещении арендаторами.

Если учесть возможные риски, то аренда с множественностью лиц на стороне арендатора – неплохой вариант оформления арендных отношений в период кризиса.

В первую очередь арендаторам необходимо прямо исключить в договоре их солидарную ответственность, которая действует в таких случаях по общему правилу (п. 2 ст. 322 ГК РФ).

Тем не менее они все равно останутся тесно связанными в рамках сложившихся отношений. Расторжение договора с одним арендатором или вступление в договор новых лиц в каждом случае потребует заключения дополнительных соглашений к договору для нового состава участников и соответственно согласия каждого из текущих и вновь вступивших арендаторов.

В результате аренда «в складчину» оказывается невыгодной для арендодателя. Во-первых, найти нового арендатора взамен выбывшего сложно, поскольку помещение не пустует и новый арендатор будет вынужден мириться с наличием в нем другого нанимателя. Во-вторых, даже если новый арендатор найдется, заключить договор с ним арендодатель сможет, только заручившись согласием всех остальных арендаторов. В связи с этим для защиты своих интересов арендодатели зачастую настаивают на включении в договор условия о возможности досрочного расторжения договора со всеми его участниками при выходе из договора хотя бы одного из них. В такой ситуации положение каждого арендатора в отдельности крайне неустойчиво. Для минимизации данных рисков есть смысл предусмотреть в договоре обязанность выходящего арендатора выплатить определенную сумму не только арендодателю, но и всем оставшимся арендаторам.

В Выигрывающие и проигрывающие

В условиях кризиса судебная практика зачастую остается слепа и не стремится защищать одну из сторон договора, пусть даже и проигравшую в результате резкого изменения курсов валют. Профессиональные участники оборота должны решать вопрос о дальнейшем сотрудничестве самостоятельно на основе взаимных уступок, поскольку в конечном итоге из-за отсутствия компромиссных решений проигрывают обе стороны.