

# Арендная плата привязана к курсу валют. Как арендатору действовать в кризисное время

- Почему резкий скачок курса валют не является обстоятельством непреодолимой силы
- Что нужно доказать арендатору, который ссылается на изменение курса валют как на существенное изменение обстоятельств
- Когда ставка арендной платы может быть несправедливым договорным условием



**Артем Николаевич Сирота,**  
партнер юридического бюро  
«Сирота и Мозго»  
[artem.sirota@sirotamosqo.ru](mailto:artem.sirota@sirotamosqo.ru)



**Екатерина Юрьевна Иванова,**  
младший юрист  
юридического бюро  
«Сирота и Мозго»  
[ekaterina.ivanova@sirotamosqo.ru](mailto:ekaterina.ivanova@sirotamosqo.ru)

Из-за резкого падения курса рубля актуальным становится вопрос о том, может ли арендатор, заключивший договор аренды, оплата по которому привязана к иностранной валюте, требовать изменения или расторжения договора. Вопрос не праздный, особенно если договор заключен на долгий срок без права отказа и не установлен коридор допустимого изменения курса валюты. Первая реакция арендатора — попросить пересмотреть условия договора и сослаться на то, что арендная плата выражена в валюте только для удобства. На это арендодатель может возразить,

что, мол, у него есть валютные обязательства, для него аренда в валюте — это своеобразная страховка. При этом он не для себя это делает, а для банка, который просит деньги в валюте. Арендодатель в этой ситуации, имея заключенный договор, может просто посочувствовать арендатору, но предпринимать ничего не обязан.

Заставить отреагировать на запрос арендатора может только письмо о намерении в судебном порядке добиваться изменения или расторжения договора. Ниже мы рассмотрим правовую позицию арендатора и возможные возражения арендодателя.

Выбирая основания для изменения договора аренды или в крайнем случае его расторжения, остановимся на следующих:

- действие непреодолимой силы;
- существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;
- несправедливое договорное условие.

Во всех трех случаях квалификация резкого изменения курса не является однозначной. С учетом имеющегося опыта экономических кризисов в нашей стране можно говорить о неких сложившихся трендах в судебной практике.

Первый вариант квалификации (в качестве обстоятельства непреодолимой силы по ст. 401 ГК РФ) наименее вероятен, судебная практика по этому вопросу однозначно носит отказной характер.

В отношении существенного изменения обстоятельств судебная практика противоречива: в каких-то случаях суды признают изменение курса основанием для расторжения договора по ст. 451 ГК РФ, в других — выносят отказные решения со ссылкой на недоказанность стороной всех признаков существенного изменения обстоятельств.

Наиболее вероятным, хотя и спорным, вариантом расторжения договора является расторжение договора со ссылкой на несправедливость договорного условия по ст. 10 ГК РФ или ст. 428 ГК РФ. С учетом недавно принятого постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» (далее — Постановление № 16) судебная практика идет по этому пути, давая арендаторам возможность расторгнуть договор с непропорционально обременительным условием об оплате.

### **Рост арендной платы из-за курса валют не является обстоятельством непреодолимой силы**

Судебная практика не признает изменение курсов валют обстоятельством непреодоли-

мой силы. Аргументация судебных решений основана на том, что одним из условий признания обстоятельств непреодолимой силой является их чрезвычайный (непредвиденный) характер (ст. 401 ГК РФ). В то время как колебания курсов валют, даже резкие (колебания курса, которые были предметом судебного рассмотрения, составляли 24 и 30 процентов), могли быть предвидены разумным коммерсантом (постановления ФАС Московского округа от 02.07.2009 по делу № А41-3439/09, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2009 по делу № А21-3838/2009).

В обоснование отказа в признании изменения курсов валют в качестве обстоятельства непреодолимой силы суды указывают, что возможность изменения курса не носит чрезвычайного характера (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2010 по делу № А40-17791/09-24-143). Такие изменения являются известным сторонам фактом, и стороны, заключая договор на длительный срок, должны «учитывать возможность последствий изменения курса, который не является постоянной величиной, а подвержен колебаниям в зависимости от различных факторов» (апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2012 по делу № 11-19553).

Такой подход не вызывает принципиальных возражений. Действительно, с точки зрения теории гражданского права обстоятельства непреодолимой силы в большей степени относятся к стихийным, чрезвычайным событиям внешнего характера (природные бедствия, народные волнения, действия властей и т. п.). Изменения курса валют носят сугубо экономический характер, и стороны, закрепив в договоре валютную оговорку, делают сознательный выбор, заранее принимая на себя все сопутствующие риски (постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2010 по делу № А63-3908/2009-С1-19). Кроме того, сам текст ст. 401 ГК РФ предусматри-

вает ряд экономических по своей сути обстоятельств, которые не относятся к непреодолимой силе: отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств и т. п. Эти обстоятельства-исключения являются определенным ориентиром для суда и могут означать, что и другие негативные обстоятельства экономического характера суды не отнесут к непреодолимой силе.

В качестве редчайшего (если не единственного) исключения из общего тренда судебной практики можно отметить постановление ФАС Поволжского округа от 23.12.99 по делу № А55-5520/99-31. Суд признал резкое повышение курса немецкой марки по отношению к российскому рублю обстоятельством непреодолимой силы и освободил импортера от ответственности за невозврат суммы оплаты товара. Однако необходимо учитывать, что поскольку в решении речь шла о применении норм публичного права, а именно Указа Президента РФ от 21.11.95 № 1163 «О первоочередных мерах по усилению системы валютного контроля в Российской Федерации», то данную позицию суда крайне затруднительно применить к частноправовым отношениям.

Интересно отметить, что вопрос об отнесении изменения курсов валют к обстоятельствам непреодолимой силы был предметом рассмотрения Конституционного суда РФ (определение от 19.02.2003 № 79-О). При этом Конституционный суд фактически уклонился от прямого ответа, указав, что разрешение вопросов о том, могут ли денежно-кредитные меры государственных органов (в частности, установление валютного курса рубля) считаться чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами, требует установления и исследования фактических обстоятельств, что не входит в компетенцию Конституционного суда.

Таким образом, квалификация судом изменения курса валют в качестве обстоятельства непреодолимой силы в настоя-

щее время крайне маловероятна. Поэтому в порядке практической рекомендации сторонам отметим, что не имеет смысла в договоре расширять перечень обстоятельств, которые стороны считают непреодолимой силой (в том числе, относить к ним изменение курсов валют) — в любом случае квалификация таких обстоятельств является вопросом факта и может быть переоценена судом. Более логичным решением будет закрепление резкого изменения курса валют в качестве дополнительного основания для одностороннего отказа от договора, что допустимо в отношениях между предпринимателями (ст. 310 ГК РФ).

Также следует учитывать, что обстоятельства непреодолимой силы не могут выступать в качестве самостоятельного основания для расторжения договора в отсутствие прямого указания на то в тексте договора. Наличие таких обстоятельств может только освободить сторону от ответственности за нарушение договора.

### **Если доказать нехарактерный рост курса валют, есть шанс изменить арендную плату со ссылкой на существенное изменение обстоятельств**

Более вероятным вариантом квалификации резкого изменения курса валют является рассмотрение его в качестве существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ). Однако и в этом случае превагирует отказная судебная практика.

Ни инфляционные процессы, ни изменение ставки рефинансирования и курса иностранной валюты сами по себе, по мнению судов, не относятся к существенному изменению обстоятельств (постановления ФАС Уральского округа от 20.11.2008 № Ф09-8595/08-С5, Восточно-Сибирского округа от 07.12.2010 по делу № А33-21589/2009, Поволжского округа от 31.05.2012 по делу № А55-16572/2011; Президиума ВАС РФ

от 13.04.2010 по делу № А40-90259/08-28-767).

Основная причина отказных судебных решений в том, что ст. 451 ГК РФ предусматривает достаточно сложный предмет доказывания. Помимо общего критерия существенности изменения обстоятельств (если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях) необходимо доказать наличие еще четырех (а применительно к изменению договора — пяти) условий: (1) непредвиденный; (2) непреодолимый характер таких обстоятельств; (3) нарушение соотношения имущественных интересов сторон, закрепленного в договоре, и наличие ущерба для заинтересованной стороны; (4) риск изменения обстоятельств не несет заинтересованная сторона; (5) применительно к изменению договора — еще и тот факт, что расторжение договора будет противоречить общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Чаще всего суды отказывают в применении ст. 451 ГК РФ со ссылкой на недоказанность первого условия — непредвиденного характера обстоятельств. Суды указывают, что предприниматели как профессиональные участники оборота, вступая в договорные отношения, «должны прогнозировать экономическую ситуацию, вероятность роста цен в период исполнения сделки, изменение курсовой политики государственных органов» (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 24.10.2008 по делу № А67-870/2008, Московского округа от 02.07.2009 № КГ-А41/4517-09, Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 по делу № А40-90259/08-28-767; определение ВАС РФ от 13.11.2010 по делу № А40-14297/09-64-125).

Кроме того, суды не склонны применять ст. 451 ГК РФ к сугубо экономическим обстоятельствам, указывая, что инфляцион-

ные процессы являются объективно существующим, общеизвестным фактом (постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.04.2003 по делу № А56-21424/02). При этом изменение курса валют в целом охватывается рисками предпринимательской деятельности (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.01.2006 № А33-23686/04-С1-Ф02-6957/05-С2).

Также в судебной практике можно встретить доводы о том, что финансовый кризис является объективным обстоятельством, в условиях кризиса оказываются все хозяйствующие субъекты (постановление Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 № 4876/01). Поэтому при установлении арендной платы в долларовом выражении стороны добровольно берут на себя коммерческий риск от валютных потерь в связи с изменением курса доллара США (постановления ФАС Северо-Западного округа от 27.09.99 по делу № А56-14871/99, Западно-Сибирского округа от 11.01.2007 № Ф04-8719/2006(29809-А75-16)). Интересен также аргумент судов о том, что в России стороны могли разумно предвидеть изменение курса с учетом «экономической нестабильности страны, неоднократно повышения и понижения курса валют» (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2008 по делу № А46-8731/2007) и того, что «аналогичные процессы уже имели место в большей или меньшей степени на протяжении последних 10 лет» (постановление ФАС Московского округа от 25.01.2000 № КГ-А40/4646-99).

Однако, несмотря на приведенные судебные решения, практика по вопросу существенного изменения обстоятельств не так однозначна. Суды, отказывая в применении ст. 451 ГК РФ, нередко ссылаются на недоказанность именно нехарактерного для нормального течения экономических процессов роста курса доллара США (постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2009 по делу № А21-

3838/2009). Еще одна причина отказа — ответчик после резкого падения рыночной стоимости российской валюты не ставил в суде вопрос об изменении условий договора в связи с существенным изменением обстоятельств (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24.05.2000 по делу № А32-584/2000-15/17). То есть суды принципиально не исключали возможность квалификации изменения курса валют как существенного изменения обстоятельств, и если бы истец доказал нехарактерный рост курса валют и обратился с требованием об изменении договора, то, возможно, суд применил бы ст. 451 ГК РФ. Кроме того, суды кассационных инстанций указывают, что в случае, когда размер оплаты существенно повышается вследствие значительного роста курса валюты, а стороны не изменили договор по правилам ст. 451 ГК РФ, «суд должен установить, не влечет ли за собой взыскание долга по курсу на день платежа нарушения баланса имущественных интересов сторон, из которого они исходили при заключении договора. При этом следует иметь в виду, что рост курса доллара не может служить основанием для экономически необусловленного обогащения одной стороны за счет другой стороны» на основании ст. 10 ГК РФ (злоупотребление правом) (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 16.11.99 по делу № А53-6975/99-С2-22).

Помимо такой «колеблющейся» судебной практики, имеется целый ряд судебных решений, напрямую признающих изменения курса существенным изменением обстоятельств. Например, по одному из дел суд указал, что «надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие резкого изменения курса валют в сторону значительного увеличения цены на товар импортного производства, что в силу п. 1 ст. 451 ГК РФ является существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, и основанием для его

изменения или расторжения» (постановление ФАС Московского округа от 16.06.2010 по делу № А40-12363/09-48-961).

В другом деле суд расторг договор в связи с существенно изменившимися обстоятельствами, признав таковыми финансовый кризис и резкое увеличение курса доллара США, «в условиях которого исполнение договора без изменения его условий, касающихся порядка оплаты технологического оборудования, существенно нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон (постановление ФАС Московского округа от 03.11.99 по делу № А40-3222/99-45-47).

Суды также нередко расторгают договоры аренды, принимая аргумент стороны о нерыночности установленных ставок арендной платы, которые либо не менялись в течение длительного промежутка времени (например, в одном из рассмотренных дел с 2003 по 2008 год) (определение ВАС РФ от 16.10.2008 № 10544/08). Либо стороны ссылаются на то, что ставки приобрели нерыночный характер ввиду существенного изменения обстоятельств (резкого увеличения рыночной стоимости арендной платы) (постановление ФАС Московского округа от 15.12.2006 № КГ-А40/11912-06-П).

Таким образом, судебная практика по вопросу признания изменения курса валют существенным изменением обстоятельств противоречива. Превалирует отказная позиция, однако есть и судебные решения, позволяющие расторгнуть договор со ссылкой на ст. 451 ГК РФ.

### **Алгоритм доказывания высокой арендной ставки как несправедливого условия договора**

В заключение остановимся на третьем варианте квалификации изменения курса — несправедливом договорном условии.

В этом плане интересно решение ФАС Северо-Кавказского округа, вынесенное

еще в 2001 году. В нем суд признал противоречащим требованиям разумности и справедливости применение ставки арендной платы установленное при заключении в 1997 году договора ограничение — не более 195 руб. за квадратный метр. На момент разрешения спора это ограничение устарело и стало явно несоразмерным (постановление от 05.07.2001 по делу № А53-13935/2000-С4-32). Из этого решения видно, что суд склонен считать несправедливой оплату по договору, которая хоть и была согласована сторонами, но с течением времени стала явно несоразмерной в силу каких-либо внешних причин.

Однако необходимо учитывать, что в недавно принятом Постановлении № 16 установлены четкие критерии (тест) несправедливых договорных условий. Так, Пленум разъяснил, что это несправедливое условие имеет место, если одновременно соблюдаются следующие критерии:

- проект договора аренды был предложен арендодателем;
- арендатор был поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания договора;
- условие является явно обременительным;
- условие существенным образом нарушает баланс интересов сторон.

Рассмотрим, могут ли иметь место эти условия в ситуации, когда ставка арендной платы в результате резкого изменения курса валют стала несоразмерно высокой.

**Проект договора аренды был предложен арендодателем.** Такая ситуация, как правило, имеет место. В деловом обороте практически не встречаются случаи, чтобы арендатор мог предложить свой вариант договора.

**Арендатор был поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания.** Такая ситуация имела место до недавнего времени в г. Москве, поскольку ставки арендной платы не обсуждались,

их можно было либо принимать, либо нет. Чтобы доказать факт такого положения, необходимо подтвердить, что в договоре, по сравнению с офертой, условия оплаты не менялись и главное, не могли быть изменены, поскольку, например, арендатору было предоставлено несоразмерно мало времени. Если же договор детально согласовывался по пунктам между сторонами, то данный критерий не выполняется.

**Условие является явно обременительным.** В Постановлении № 16 приведен ряд примеров, когда условие договора является явно обременительным. К таковым Пленум ВАС РФ относит, например, условие об уплате денежной суммы при реализации слабой стороной права на односторонний отказ от договора, об ограничении ответственности предпринимателя-должника только умыслом и др. При этом Пленум обращает внимание судов на необходимость рассмотрения всех договорных условий в совокупности, дабы установить действительно вынужденный характер обременительного условия с учетом отсутствия профессионализма одной из сторон в соответствующей сфере, низкого уровня конкуренции на рынке и других показателей дисбаланса переговорных возможностей.

Возникает вопрос — подпадает ли случай с обременительной валютной оговоркой под такую логику Пленума? Ведь дисбаланс переговорных возможностей при заключении договора зачастую отсутствует: конкуренция на рынке аренды недвижимости высокая, условие о валютной оговорке стороны согласовывают совместно, говорить о каком-то особом уровне профессионализма арендатора в рассматриваемой сфере не приходится. Кроме того, ни одна из сторон никоим образом не ограничивает свою ответственность посредством согласования валютной оговорки. Поэтому могут возникнуть серьезные проблемы с доказыванием явной обременительности валютной ого-

ворки, тем более если на момент ее согласования, она обременительной не являлась, а стала таковой лишь в результате изменения курса.

**Условие существенным образом нарушает баланс интересов сторон.** Наконец, самый сложный в доказывании критерий — нарушение баланса интересов. То есть обременительности самой по себе недостаточно, поскольку необходимо, чтобы это бремя было неравномерно распределено между сторонами. В случае с валютной оговоркой это доказать проблематично, поскольку ее целью является стабилизация финансовых отношений сторон, своеобразное страхование их рисков, притом, как будет утверждать арендодатель, обоюдное. В случае, если бы курс упал, пострадал бы уже арендодатель и в принципе мог бы на тех же основаниях пытаться расторгнуть договор. Поэтому валютная оговорка направлена скорее на установление баланса интересов сторон, чем на нарушение. Тем не менее арендатор может возразить, что в реальности ожидать падение курса иностранной валюты нельзя. Поэтому все-таки валютная оговорка обременяет одну сторону и защищает от резкого колебания курса только того, кто получает платежи.

В случае, если слабой стороне, несмотря на все сложности, все же удастся доказать несправедливость договорного условия, то Пленум ВАС РФ предоставляет ей следующие возможности для защиты своих интересов:

- потребовать признания такого условия ничтожными по ст. 169 ГК РФ;
- заявить о недопустимости применения условия по ст. 10 ГК РФ;
- потребовать расторжения договора на основании п. 2 ст. 428 ГК РФ.

Применение ст. 169 ГК РФ к чрезмерным ставкам арендной платы не является адекватной мерой, поскольку, во-первых, указанная норма рассчитана на исключи-

тельные случаи — нарушение основ правопорядка или нравственности. Во-вторых, признание недействительным условия об арендных ставках не принесет желаемого результата, поскольку условие об оплате является конституирующим для договора, и без него существование договора попросту невозможно.

Положения ст. 10 ГК РФ устанавливают относительно определенную санкцию за злоупотребление правом в виде отказа в защите права, не предусматривая конкретных последствий такого отказа. Поэтому возможность расторжения договора со ссылкой непосредственно на ст. 10 ГК РФ неочевидна, и в суде ее еще предстоит доказать. Кроме того, Пленум ВАС РФ в качестве последствия злоупотребления правом приводит не расторжение договора, а неприменение несправедливого договорного условия. Однако здесь возникает та же проблема, что и с ничтожностью условия об оплате по ст. 169 ГК РФ — если не применять согласованное сторонами условие о цене, то какую арендную ставку тогда использовать?

Ввиду изложенного, из трех возможных вариантов наиболее удачным представляется последний — расторжение договора на основании ст. 428 ГК РФ. Тем более что судами уже принимаются судебные решения о расторжении договора аренды по ст. 428 ГК РФ, если применение арендных ставок становится для арендатора непосильным бременем, а арендодатель отказывается их снижать или расторгать договор во внесудебном порядке.

Так, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 27.10.2014 по делу № А12-1193/2014 было удовлетворено требование арендатора (индивидуального предпринимателя) о расторжении договора ввиду уменьшения объемов продаж в торговых точках, расположенных в арендованных помещениях, и ухудшения его экономического положения. Арендатор

обращался к арендодателю с заявлением об уменьшении ставок арендной платы или расторжении договора, но получил отказ, в связи с чем был вынужден обратиться в суд. При этом в суде арендодатель просил отказать в расторжении договора, поскольку договорное условие о досрочном расторжении по инициативе арендатора было сознательно исключено сторонами из договора (при его изменении). Суд, ссылаясь на Постановление № 16, указал, что в данном случае арендатор оказался слабой стороной договора, был поставлен в невыгодные для него условия, и баланс интересов сторон был нарушен. Поэтому соразмерной и разумной мерой в данном случае является расторжение договора по требованию арендатора как слабой стороны.

Как видим, суд не стал подробно анализировать все тесты, предложенные Пленумом ВАС РФ в Постановлении № 16, и арендатору удалось доказать несправедливость договорных условий.

Однако изложенный подход суда нельзя оценивать как однозначно верный. Да, безусловно, он помогает арендатору выйти из затруднительной для него ситуации. Но необходимо учитывать, что ст. 428 ГК РФ изначально рассчитана исключительно на договоры присоединения, то есть ситуации, когда слабая сторона абсолютно лишена возможности участвовать в определении условий договора. В то время как при закреплении цены договора принимали участие обе стороны, добровольно согласовав такое договорное условие. Поэтому не вполне справедливо будет предоставлять предпринимателю (профессиональному участнику оборота) возможность расторгать договор со ссылкой на несправедливость условия, в установлении которого он ранее принимал непосредственное участие. По сути,

суд в приведенном решении занял позицию арендатора, проигнорировав интересы арендодателя. Возможно, такая слепая защита арендатора связана со статусом субъекта в данном конкретном деле (арендатор был индивидуальным предпринимателем) и не была бы так однозначно принята судом, будь на его месте более или менее крупная компания. Кроме того, поскольку приведенное судебное решение пока единственное, сейчас невозможно сказать, станет оно началом нового тренда в судебной практике или окажется исключением.

Также в плане возможных возражений отметим, что, как справедливо указывается в одном из комментариев к Постановлению № 16, ст. 428 ГК РФ рассчитана на «периферийные» условия договора и не предназначена для защиты от навязывания несправедливой цены, для чего существуют нормы о кабальных сделках (ст. 179 ГК РФ)<sup>1</sup>. Однако в ситуации, когда ставка арендной платы изначально не являлась неадекватной, а стала таковой лишь впоследствии, возможность применения норм о кабальности неочевидна. Кроме того, суды в принципе не склонны признавать кабальными и ничтожить сделки между профессиональными участниками оборота — по такого рода делам превагирует исключительно отказная судебная практика (например, постановление АС Московского округа от 15.10.2014 по делу № А40-103458/13).

Ведь для признания сделки кабальной требуется установить крайнюю невыгодность ее условий вкупе с вынужденностью ее заключения и стечением тяжелых обстоятельств. То есть стандарт доказывания по кабальным сделкам очень высок, и заинтересованной стороне, особенно если это предприниматель, очень редко удает-

1 См. об этом: Каранетов А. Г., Бевзенко Р. С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договоров и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 8.

ся его выполнить (постановления ФАС Московского округа от 18.06.2014 по делу № А40-115661/2013, АС Московского округа от 22.09.2014 по делу № А40-166465/2012). Несмотря на то, что ВАС РФ допускает признание сделок с участием предпринимателей кабальными. В пункте 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 10.12.2013 № 162 «Обзор практики применения арбитражными судами статей 178, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации» обращается внимание судов на то, что наличие у истца статуса индивидуального предпринимателя не означает, что на него не распространяются установленные законом гарантии защиты имущественных интересов участников гражданского оборота, в том числе и при совершении сделок на крайне невыгодных условиях.

Это вовсе не означает, что нижестоящим судам следует на этом основании снижать высокий стандарт доказывания по таким делам. Поэтому всерьез рассчитывать

на практическое применение ст. 179 ГК РФ к нашему вопросу не приходится.

Таким образом, арендатору можно попробовать добиться расторжения договора аренды в судебном порядке со ссылкой на ст. 428 ГК РФ, однако результат рассмотрения дела будет зависеть от конкретных обстоятельств.

Подводя итоги, следует отметить, что ни один из трех возможных вариантов квалификации резкого изменения курса валют не является однозначно верным и не гарантирует вынесение положительного судебного решения. Поэтому сторонам, использующим в договоре валютную оговорку, необходимо тщательным образом продумывать все возможные риски и стараться минимизировать их еще на этапе заключения договора. Если же арендатор уже оказался в сложной ситуации и решил защищать свои интересы в суде, то наиболее приемлемым вариантом, с учетом позиции ВАС РФ, будет требование о расторжении договора по ст. 428 ГК РФ. **АП**

### ССЫЛКИ НА СТАТЬИ 428 ИЛИ 451 ГК РФ ПОМОГУТ СКОРЕЕ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА, НЕЖЕЛИ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ЦЕНЫ

Есть одна проблема, которая является общей для второго (существенное изменение обстоятельств) и третьего (обременительное договорное условие) вариантов квалификации изменения курса валют. Как ст. 428, так и ст. 451 ГК РФ предоставляют заинтересованному лицу возможность потребовать изменения условий договора в судебном порядке. В интересующей нас ситуации сторону не устраивает условие о цене. Но, учитывая, что в договорах аренды недвижимости условие об арендной плате является существенным, возникает вопрос, вправе ли мы доверить суду согласование за сторон цены договора. Однозначного ответа не существует — все зависит от профессионализма и квалификации судей, а также

от доверия участников оборота к судебной системе. В идеале в формировании существенных условий договора, определяющих весь дальнейший характер отношений, должны участвовать сами стороны, как непосредственно заинтересованные лица, а не сторонний арбитр. Суд, конечно, может ориентироваться на среднюю по рынку цену аренды и использовать ее при изменении договора. Однако такая цена не будет учитывать всей фактуры конкретных отношений и вряд ли вызовет положительную реакцию у сторон. Поэтому, если и применять ст.ст. 428 и 451 ГК РФ к нашему случаю, то лучше в контексте расторжения договора, а не изменения условия об арендной плате.

## Бухгалтерская жалобная книга



Расскажите газете «Учет. Налоги. Право» о самых неудобных, бессмысленных, непонятных правилах работы, связанных с отчетностью, оформлением документов, регистров учета, о других бухгалтерских проблемах. А редакция добьется, чтобы эти правила изменились и стали проще.

Пожалуйста, мы разберемся!

[опрос-унп.рф](http://опрос-унп.рф)

Реклама

