

# Девальвация рубля и валютная аренда. Аргументы за и против применения статьи 451 ГК РФ в условиях кризиса

- Откуда в ГК РФ появилась норма о существенном изменении обстоятельств
- Когда суды все-таки идут на расторжение или изменение договора из-за кризиса
- Как адаптационная оговорка на случай инфляции мешает изменить условия договора в кризис



**Артем Николаевич Сирота,**  
партнер юридического бюро  
Sirota & Partners  
[artem.sirota@sirotapartners.com](mailto:artem.sirota@sirotapartners.com)



**Екатерина Юрьевна  
Иванова,**  
юрист юридического бюро  
Sirota & Partners  
[ekaterina.ivanova@sirotapartners.com](mailto:ekaterina.ivanova@sirotapartners.com)

В условиях экономического кризиса неизбежно обостряется проблема соотношения условий договоров, заключенных в докризисное время, и изменившейся реальности. В конце прошлого года Арбитражный суд г. Москвы принял резонансное решение — он удовлетворил иск ПАО «Вымпел-Коммуникации» к своему арендодателю о пересмотре условий договора валютной аренды. Суд установил фиксированный валютный коридор в пределах от 30 до 42 руб. со ссылкой на изменение курсовой политики Банка России и возникновение

у арендатора несоразмерно высокого дохода в связи с этим (дело № А40-83845/15).

Это решение выбивается из общего отказного тренда российской судебной практики. Традиционно суды стоят на позиции невмешательства суда в договорные отношения сторон и практически полностью блокируют применение ст. 451 ГК РФ о существенном изменении обстоятельств, особенно если речь идет о сугубо финансовых затруднениях или проявлениях экономического кризиса, будь то инфляция или девальвация рубля.

При этом критерии существенного изменения обстоятельств, установленные в ст. 451 ГК РФ, соответствуют общемировому подходу. В Гражданском кодексе РФ они появились под влиянием Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА<sup>1</sup>, куда соответствующие нормы вошли во многом благодаря инициативе немецкой делегации. Германия, в свою очередь, относится к числу «открытых» правовых порядков, в которых суды с большей готовностью идут на изменение или расторжение договоров в ситуации существенного изменения обстоятельств и не исключают кризисные явления из числа таковых *a priori*, в отличие от «закрытых» юрисдикций, таких как Англия и Франция, где больший приоритет отдается принципу святости договора и судебное вмешательство в него допускается лишь в исключительных случаях. В связи с этим корень отличий и причины сугубо негативного тренда российской практики следует искать не в законодательных формулировках ст. 451 ГК РФ, а скорее в тех подходах, которых придерживаются суды в ходе ее применения.

Далее мы сравним, какое отражение находил институт существенного изменения обстоятельств в практике немецких судов времен кризиса начала XX века, а также каких подходов они придерживаются в настоящее время, и с опорой на немецкий опыт осветим проблемы российской практики применения ст. 451 ГК РФ.

### **Сначала концепция существенного изменения обстоятельств не признавалась на уровне закона и судебной практики Германии**

В ходе разработки Германского гражданского уложения (ГГУ), вступивше-

го в силу в 1900 году, *clausula rebus sic stantibus* не получила закрепления в качестве общего принципа. Практика Имперского Суда первоначально также отрицательно относилась к существенному изменению обстоятельств как основанию для изменения или расторжения договора.

Идея существенного изменения обстоятельств развивалась только на уровне доктрины. В частности, еще задолго до введения в действие ГГУ Б. Виндшайд разработал теорию предположения (*Voraussetzung*). Согласно его теории при заключении сделки стороны исходят из предположения о существовании, возникновении и продолжении действия определенных обстоятельств<sup>2</sup>. Такое предположение представляет собой своего рода «несозревшее» условие, поскольку оно не было согласовано в договоре<sup>3</sup> (под термином «условие» понимается условие в смысле, аналогичном ст. 157 ГК РФ). Несмотря на то, что такое предположение не стало частью сделки, его, тем не менее, нельзя игнорировать, поскольку именно на нем основывалась сторона при заключении договора. В случае если такое предположение не оправдывается, будет несправедливым понуждать стороны к исполнению договора. Однако теория Б. Виндшайда была подвергнута критике в немецкой доктрине по причине сложности разграничения предположения и мотива, который по общему правилу не имеет значения для силы сделки.

Разработчики ГГУ и вслед за ними практика Имперского Суда Германии также скептически отнеслись к этой теории, усматривая в ней угрозу стабильности оборота<sup>4</sup>. Даже во времена Первой мировой войны и в первые послевоенные годы судебная практика сначала демонстрировала крити-

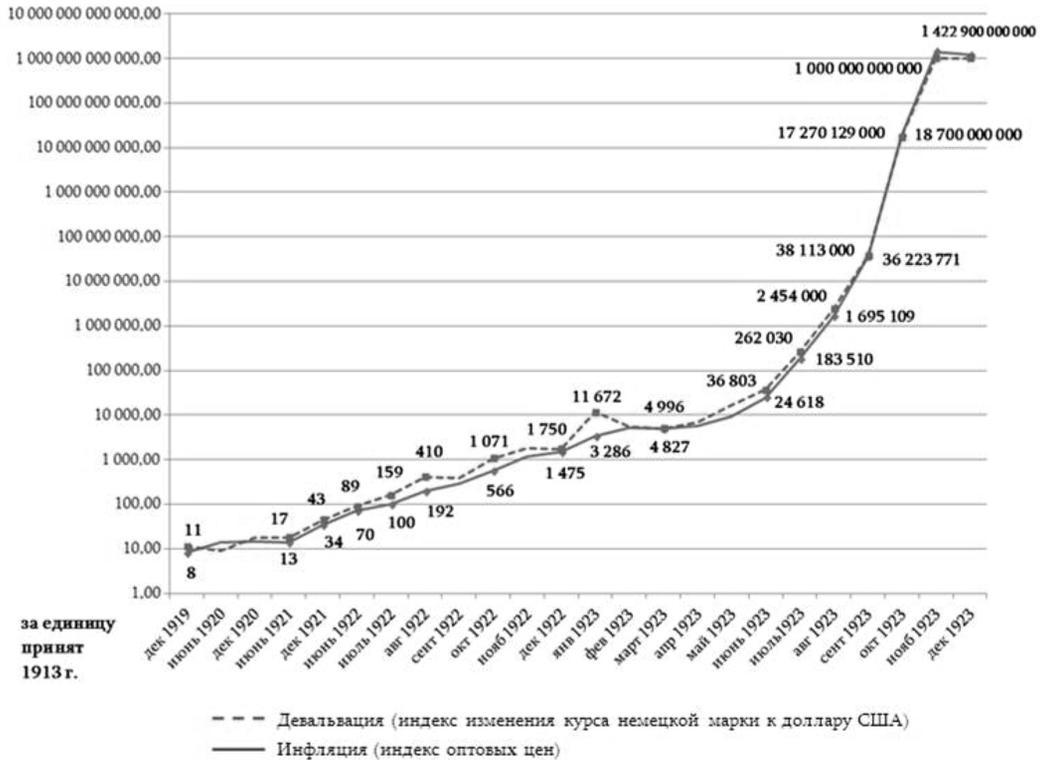
1 Интервью А. С. Комарова от 22.03.2016 касательно реформы обязательственного права. Режим доступа: <https://zakon.ru>.

2 Windscheid B. Die Lehre des Römischen Rechts von der Voraussetzung. Düsseldorf: Verlag Julius Buddeus, 1850. S. 1 ff.

3 Ibid.

4 RG 62, 267.

Инфляция и девальвация в Германии 1919-1923 гг.



\* Данные взяты по источнику – Exchange, Prices, and Production in Hyper-Inflation: Germany, 1920–1923 by Frank D. Graham, Professor of Economics in Princeton University, published by Russel&Russell, 1967, P. 13.

ческое отношение к возможности изменения или расторжения договоров по причине ведения военных действий и начинавшегося экономического кризиса. Так, Имперский Суд в 1915 году отказал арендатору в удовлетворении иска о расторжении договора аренды цирка в связи с падением спроса на его услуги, сославшись на то, что возможность расторжения договора по данному основанию не была напрямую предусмотрена ни в договоре, ни в тексте ГГУ<sup>5</sup>.

Однако после окончания войны под влиянием растущего экономического кризиса в судебной практике намечается постепенный отход от столь формальной позиции.

Обращает на себя внимание тот факт, что изменение практики Имперского Суда в этом отношении началось в 1920–1921 годы, когда скачки инфляции происходили около 10 раз, то есть за несколько лет до того, как инфляция в Германии приобрела галопирующий характер. Гиперинфляция в Германии началась с конца 1922 года, когда обесценение марки дошло до астрономических показателей, достигая триллионного уровня (см. график).

Так, уже в июле 1920 года Имперский Суд рассматривал требование арендодателя о досрочном расторжении договора аренды со ссылкой на чрезмерный рост собственных

расходов на содержание сдаваемых в аренду помещений. Несмотря на отказ в иске, суд принципиально признал возможность судебного изменения договора, в случае если резкое и чрезвычайное увеличение стоимости исполнения ставит пострадавшую сторону на грань разорения<sup>6</sup>. При этом в отсутствие прямого законодательного закрепления доктрина существенного изменения обстоятельств была выведена судом из общего принципа добросовестности, закрепленного в § 242 ГГУ.

В сентябре 1920 года Имперский Суд, руководствуясь § 242 ГГУ, пересмотрел решения нижестоящих судов, отказавших в удовлетворении иска арендодателя об изменении цены в договоре аренды, по которому арендодатель не только предоставлял помещения, но и поставлял тепло (пар) арендатору. При этом цены на тепло выросли почти десятикратно, что нарушило эквивалентность встречных предоставлений сторон. Имперский Суд направил дело на новое рассмотрение и указал, что когда стороны имеют обоюдные намерения сохранить договорные отношения, но обстоятельства изменились непредвиденным и существенным образом, то несправедливо возлагать бремя изменившихся обстоятельств только на одну сторону — необходимо равномерно распределить экономические тяготы между обеими сторонами<sup>7</sup>.

В ноябре 1921 года суд по той же причине нарушения эквивалентности встречных предоставлений отказал в иске покупателю об обязанности продавца осуществить поставку 10 т проволоки ввиду изменившихся обстоятельств — революции и экономического кризиса. При этом суд указал, что «в синаллагматическом договоре необходимо исхо-



**Апелляция отменила решение по установлению валютного коридора для договора аренды**

28 марта состоялось заседание суда апелляционной инстанции по громкому делу ПАО «Вымпелком» против ПАО «Тизрибор» (дело № А40-83845/15). Апелляция отменила решение суда первой инстанции. На момент подписания номера в печать (29.03.2016) мотивировочная часть постановления не была опубликована.

дить из того, что стороны при его заключении хотят достичь честного соглашения», и «если вследствие определенных обстоятельств соотношение стоимости встречных предоставлений, в частности стоимость денег, меняется таким образом, что должник за свое исполнение получил бы такое встречное предоставление, которое даже приблизительно не является эквивалентом, то кредитор, настаивая на исполнении должником обязательства при таких обстоятельствах, нарушает принцип добросовестности»<sup>8</sup>.

Одновременно с изменением судебной практики теория существенного изменения обстоятельств получила новый виток развития в германской доктрине. На основе учения Б. Виндшайда П. Эртманном была разработана концепция основания сделки (Geschäftsgrundlage), под которым он понимал «имевшие место при заключении договора признанные контрагентом в своей значительности и неоспариваемые представления одной из сторон или обеих сторон о наличии или наступлении определенных обстоятельств, положенных в основу сделки»<sup>9</sup>. Существенное изменение обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении сделки, выхолащивает и само осно-

5 RG 86, 397.

6 RG 99, 259.

7 RG 100, 130.

8 RG 103, 177.

9 Oertmann P. Die Geschäftsgrundlage – ein neuer Rechtsbegriff. Leipzig-Erlangen, 1921. S. 37.

вание сделки, что должно давать сторонам право расторгнуть договор. В связи с этим П. Эртманн полагал, что «в ситуации кризиса и переоценки экономических и политических ценностей требование исполнения договора на неизменных условиях приводит к нарушению принципа добросовестности (Treu und Glauben), поскольку может поставить сторону на грань разорения без ее вины»<sup>10</sup>.

В отличие от теории Б. Виндшайда, раскритикованной Имперским Судом, теория П. Эртманна была напрямую упомянута в судебном решении высшей инстанции в деле о ткацкой фабрике (февраль 1922 года). Это дело окончательно закрепило судебное признание доктрины существенного изменения обстоятельств и считается в этом отношении ключевым<sup>11</sup>.

Один из участников компании, владевшей ткацкой фабрикой, в связи с закрытием бизнеса и разделом активов нашел приоб-

ретателя для земельного участка и здания фабрики. Договор был заключен в мае 1919 года, за несколько месяцев до первого крупного скачка инфляции, тогда же была получена первая часть оплаты. Однако когда наступило время для второй части платежа, то в связи с произошедшим в 1920 году обесценением немецкой марки исполнение договора на основе принципа номинализма привело бы к явному нарушению эквивалентности встречных предоставлений сторон по договору. Имперский Суд принял во внимание то обстоятельство, что участник компании пытался таким образом спасти свою долю в бизнесе, признал несправедливым понуждать его отдавать эту долю приобретателю за бесценок и направил дело на новое рассмотрение с целью найти компромиссное решение, учитывающее интересы обеих сторон.

Применительно к пересмотру условий договоров валютной аренды и изменению

## ОБЪЕДИНЕНИЕ ГДР И ФРГ БЫЛО ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПЕРЕСМОТРА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

В настоящий момент доктрина существенного изменения обстоятельств (нарушения основания сделки) получила нормативное закрепление в § 313 ГГУ. В современной германской доктрине применительно к оценке существенности изменения обстоятельств различают малое и большое основание сделки. К малому основанию относятся обстоятельства частного характера, например, невозможность покупателя получить разрешение на ввод в эксплуатацию купленного им здания, влекущая невозможность использовать здание по назначению и тем самым реализовать цель его приобретения\*. Под большим основанием сделки понимают политические и макроэкономические события более глобального масштаба, затрагивающие широкий круг экономических субъектов, в частности революции, войны и экономические кризисы.

Как правило, у заинтересованной стороны больше шансов доказать, что существенное изменение обстоятельств в связи с нарушением эквивалентности встречных предоставлений по договору имеет место, когда речь идет о большом основании сделки. В частности, в одном из дел, рассмотренных Верховным судом Германии, объединение ГДР и ФРГ было расценено в качестве основания для пересмотра договорных отношений сторон по договору строительного подряда, исполнение которого на прежних условиях оплаты стало невыгодным для подрядчика\*\*.

\* BGH JZ 66, 409.

\*\* BGH ZIP 1995, 1935.

курсовой политики государства обращает на себя внимание решение Имперского Суда от марта 1922 года. Суд рассматривал спор из договора аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства, заключенного на 15 лет, арендная плата по которому была выражена в немецких марках и привязана к золоту<sup>12</sup>. В связи с принятием 28 сентября 1914 года Распоряжения Бундесрата, согласно которому все заключенные ранее соглашения, по которым платеж должен был производиться в золотом эквиваленте, объявлялись необязательными до особого распоряжения, арендатор подал иск о признании за ним права уплачивать арендную плату в бумажных марках. Арендодатель возражал, ссылаясь на то, что в условиях галопирующей инфляции получение номинального исполнения в бумажных марках будет для него чрезвычайно невыгодным и не покроеет даже налогов и расходов на содержание имущества, в то время как у арендатора в связи с серьезным повышением стоимости сельскохозяйственной продукции доходы существенно выросли. В такой ситуации Имперский Суд отменил акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение, указав на необходимость пересмотра арендной платы и поиска компромисса между сторонами с учетом соотношения роста прибыли арендатора и увеличения расходов арендодателя.

Таким образом, несмотря на то, что изначально концепция существенного изменения обстоятельств не вошла в текст ГТУ и была критически воспринята в судебной практике, экономические реалии сподвигли суды отойти от первоначального консервативного подхода и предоставить защиту стороне, пострадавшей от кризисных явлений.

### **Конъюнктурные колебания рынка современная немецкая практика не расценивает как существенное изменение обстоятельств**

В ситуациях, когда изменяющиеся обстоятельства касаются не глобальных политических или экономических пертурбаций, а скорее сводятся к конъюнктурным колебаниям рынка, немецкая судебная практика традиционно скептически подходит к возможности пересмотра условий договора. В частности, представляет интерес дело, рассмотренное Верховным судом Германии в конце 80-х годов XX века.

В этом деле оператор отеля обратился в суд с целью пересмотреть арендную плату в долгосрочном договоре аренды, который был заключен на 20 лет. Он ссылался на то, что изменилась конъюнктура рынка, выросли требования потребителей, а потому для поддержания спроса на прежнем уровне требуется проведение затратных инвестиций. Однако суд в иске отказал. Он отметил, что в данном случае риск изменения рыночной конъюнктуры должен нести арендатор<sup>13</sup>.

Аналогичным образом в другом деле об аренде калийного рудника Верховный суд Германии указал, что инфляция, которая привела к фактическому уменьшению арендной платы на 2/3 в течение 60 лет, не является основанием для пересмотра условий договора, и риск постепенного снижения доходности от сдачи в аренду имущества в результате инфляции должна нести заинтересованная сторона, в данном случае арендодатель<sup>14</sup>. Однако следует отметить, что в рассматриваемом деле арендодатель действительно проявил неосмотрительность, заключив договор на весьма длительный

10 Op. cit. S. 138.

11 RG 103, 328.

12 RG 104, 218.

13 Решение от 19.04.1978 VIII Гражданский Сенат 182/76 (Франкфурт).

14 Решение от 14.10.1959 V Гражданский Сенат 9/58 (Целле).

срок без оговорки об индексации арендной платы.

В то же время в Германии существует устойчивая практика по увеличению размера периодических платежей по праву застройки (Erbbauzins), которое, как правило, устанавливается на длительный срок (до 99 лет), и возможность сторон выйти из правоотношения существенно ограничены. В случае если уровень инфляции превышает порог в 150%<sup>15</sup>, это расценивается как существенное изменение обстоятельств и может служить основанием для пересмотра размера платы.

Итогом развития немецкой доктрины и судебной практики по вопросу о существенном изменении обстоятельств стало нормативное закрепление данной концепции в § 313 ГГУ, состоявшееся в ходе реформы обязательственного права в 2002 году. В нем установлены следующие критерии ее применения<sup>16</sup>:

- реальный критерий — изменение обстоятельств должно быть настолько значительным, что нарушается эквивалентность встречных предоставлений сторон и исполнение договора на неизменных условиях для должника становится неприемлемым;
- гипотетический критерий — если бы стороны предвидели подобное изменение, они не заключили бы договор или заключили его с иным содержанием;
- нормативный критерий — из закона или договора не следует, что риск изменения обстоятельств несет потерпевшая сторона.

При этом в Германии приоритет отдан сохранению договора на изменившихся условиях и договор подлежит судом расторжению, только если изменение договора невозможно или его нельзя разумно ожидать от одной из сторон.

Теперь обратимся к российскому регулированию по вопросу о существенном изменении обстоятельств.

### **Кризис в России сам по себе не является поводом для расторжения или изменения договора по статье 451 ГК РФ**

Российский правопорядок в целом придерживается критериев, аналогичных немецкому подходу, пусть и в несколько иных формулировках. Согласно ст. 451 ГК РФ для ее применения должны выполняться следующие критерии:

- реальный критерий — изменение обстоятельств должно быть существенным настолько, что оно приводит к нарушению соотношения имущественных интересов сторон договора и лишает заинтересованную сторону того, на что она рассчитывала при его заключении;
  - гипотетический критерий — стороны при заключении договора исходили из того, что такое изменение не произойдет, а если бы они могли его разумно предвидеть, то договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях;
  - нормативный критерий — из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона;
  - дополнительный критерий — по ст. 451 ГК РФ, помимо прочего, изменение обстоятельств должно быть вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при необходимой степени заботливости и осмотрительности. Этот критерий отсутствует в немецком правопорядке и был воспринят из положений ст. 6.2.2 Принципов УНИДРУА о том, что существенное изменение обстоятельств должно находиться вне сферы контроля потерпевшей стороны.
- Кроме того, в плане последствий существенного изменения обстоятельств российский подход также отличается от немецкого и отдает приоритет расторжению

договора, в то время как изменение договора судом допускается только в исключительных случаях.

Несмотря на схожесть законодательных формулировок, российская судебная практика придерживается строго ограничительного подхода к применению ст. 451 ГК РФ и фактически аргументируется из того, что экономический кризис и его последствия этой нормой не охватываются. В годы прошедших экономических кризисов 1998 года и 2008-2009 годов в судебной практике всегда можно было найти положительные решения, признающие инфляционные процессы, девальвацию рубля и финансово-экономический кризис основаниями для применения ст. 451 ГК РФ. Однако такая практика была в явном меньшинстве (постановление 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).

На уровне высших судебных инстанций сформировался подход, согласно которому экономический кризис, инфляция и девальвация не являются существенным изменением обстоятельств (постановления Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 и от 30.11.2010 по делу № А17-1960/2009), даже в тех случаях, когда они приводят к существенному отклонению ставки арендной платы по договору по сравнению с текущей рыночной ставкой (определение ВАС РФ от 10.05.2012 по делу № А11-847/2009).

Текущий экономический кризис пока не оказал существенного влияния на изменение негативного тренда в судебной практике. Суды по-прежнему защищают пострадавшую сторону лишь в редких, исключительных случаях, и практически никогда основой для такой защиты не выступают сугубо финансовые труд-

ности. В основном, суды удовлетворяют требования о расторжении договоров аренды, учитывая не только общие кризисные явления, но и специфические личные обстоятельства арендаторов. Например, диагностирование тяжелого онкологического заболевания у ребенка арендатора стало причиной отказа предпринимателя от продолжения деятельности (постановление АС Московского округа от 04.03.2015 по делу № А40-28345/14), либо недобросовестное поведение арендодателя, который в условиях эскалации кризиса, злоупотребляя своей переговорной властью, настоял на исключении из договора права арендатора отказаться от него в одностороннем порядке (постановление АС Поволжского округа от 27.10.2014 по делу № А12-1193/2014).

Суды признают существенным изменением обстоятельств только исключительные факторы, тяготеющие скорее даже к невозможности исполнения, нежели к существенному изменению обстоятельств. В частности, суды допускают расторжение договоров со ссылкой на ст. 451 ГК РФ в случае наложения ареста на арендованное имущество (определение ВС РФ от 08.06.2015 по делу № А32-30786/2013).

По аналогии с немецкой судебной практикой по делам о невозможности ввода здания в эксплуатацию российские суды удовлетворяют иски арендаторов о расторжении договоров, когда после заключения договора аренды для целей строительства обнаруживается невозможность осуществления строительства на арендованном земельном участке ввиду невозможности получения разрешительной документации (определение ВС РФ от 03.03.2016 по делу № А40-129910/2014), установления особого режима ведения градостроительной деятельности

15 BGHZ 90, 227, 229; 91, 32, 34 f; 94, 257; 111, 214, 215; 119, 220 (222).

16 Beck Online Schulze u.a., Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 8. Auflage 2014.

на данной территории (определение ВС РФ от 02.11.2015 по делу № А32-28623/2014) или нахождения участка в санитарно-защитной зоне, что влечет невозможность его использования в целях, предусмотренных договором (определение ВС РФ от 21.12.2015 по делу № А41-71195/2014).

Такой массив исключительно отказной судебной практики заставляет всерьез задуматься над тем, насколько такой безальтернативный подход является оправданным. При анализе критериев существенного изменения обстоятельств, установленных ст. 451 ГК РФ, суды применяют чрезвычайно жесткие стандарты. Далее мы последовательно рассмотрим, каким образом суды интерпретируют каждый из критериев.

### **Наличие в договоре адаптационной оговорки на случай инфляции не позволит стороне сослаться на статью 451 ГК РФ**

В первую очередь суды отклоняют аргументы о существенном изменении обстоя-

тельств со ссылкой на несоблюдение гипотетического критерия, а именно отсутствия у сторон возможности предвидеть такие обстоятельства, как инфляция и девальвация, которые в той или иной мере имели место на протяжении последних 20 лет. Сложность применения гипотетического критерия состоит в том, что зачастую срывает известный эффект ретроспективной оценки, когда стороннее лицо при последующем анализе ситуации склонно переоценивать прогностические возможности ее участников в прошлый момент времени. Вместе с тем следует учитывать, что несмотря на то, что экономический кризис представляет собой объективное явление и ввиду цикличности экономики с неизбежностью периодически повторяется, нередко непредвидимым для сторон является не сам факт наступления кризиса, а его масштаб. При этом, как мы выяснили на примере немецкой практики, совершенно необязательно, чтобы уровень инфляции и девальвации непременно достигал астро-

### ТЕКУЩИЙ КРИЗИС ПОКА НЕ ДАЕТ ОСНОВАНИЙ ОСПОРИТЬ ДОГОВОР КАК НЕВЫГОДНЫЙ

Нарушение эквивалентности встречных предоставлений и невыгодность сделки сами по себе не признаются российскими судами в качестве оснований для применения ст. 451 ГК РФ. Доводы об экономической невыгодности договора аренды, наступившей вследствие прекращения ведения бизнеса и отсутствия выручки либо закрытия офиса в данной местности суды не рассматривают в качестве оснований для пересмотра договоров аренды (определение ВС РФ от 23.06.2015 по делу № А27-13141/2014, постановления АС Северо-Западного округа от 25.01.2016 по делу № А42-813/2015, Уральского округа от 25.01.2016 по делу № А76-273/2015).

Текущий уровень инфляции и падение курса рубля более чем в два раза, вызвавшие существенный рост арендной платы, также не рассматриваются судами как основания для пересмотра или расторжения договоров (постановления АС Московского округа от 01.02.2016 по делу № А40-86457/15 и от 16.02.2016 по делу № А40-22624/2015, Уральского округа от 03.02.2016 по делу № А50-8547/2015). Таким образом, текущий экономический кризис, согласно преобладающему подходу судебной практики, на данный момент не достиг тех масштабов, которые дали бы суду основания обратиться к ст. 451 ГК РФ (постановление АС Московского округа от 17.02.2016 по делу № А40-30029/2015).

номических цифр — нередко достаточным признается изменение в несколько раз. Примечательно, что в отношении инфляции и изменения курса валют Принципы УНИДРУА, из которых российский порядок воспринял идею ст. 451 ГК РФ, признают девальвацию в размере 80% и рост расходов на исполнение договора более чем на 50% достаточными для применения доктрины затруднений (hardship).

В этом плане сторонам договора важно помнить, что расторжение или изменение судом договора возможно только в тех случаях, когда в самом договоре отсутствует адаптационная оговорка, предусматривающая индексацию цены при наступлении подобных обстоятельств. В связи с этим весьма распространенные в договорной практике условия о том, что при существенном изменении обстоятельств (в частности, при изменении курса валют, инфляции и т. п.) стороны вправе сесть за стол переговоров и пересмотреть условия договора, интерпретируются судами как форма такой адаптационной оговорки и расцениваются в качестве дополнительного подтверждения того, что стороны предвидели наступление названных рисков и добровольно приняли их на себя (постановления АС Поволжского округа от 29.06.2015 по делу № А57-15264/2014, Северо-Западного округа от 23.12.2015 по делу № А56-18242/2015). Даже если диапазон существенных колебаний валюты, закрепленный сторонами в договоре аренды в качестве основания для пересмотра его условий (3%), оказался существенно ниже того диапазона, который имел место фактически (22–25%), это не мешает судам отказывать в удовлетворении иска, ссылаясь на предвидение арендатором соответствующих рисков изменения курса валют (постановление АС Московского округа от 06.11.2015 по делу № А40-67481/2015).

На наш взгляд, настолько ограничительный подход вряд ли оправдан.

Из установленного в договоре процента очевидно, что стороны рассчитывали, что колебания курса не превысят названных пределов, а в обратной ситуации считали справедливым пересмотреть условия договора. Однако, учитывая сложившуюся судебную практику, сторонам следует либо воздержаться от включения подобных условий в договор, либо четко предусматривать последствия наступления подобных обстоятельств, в частности, оговаривать себе право на односторонний отказ от договора.

### **Суды часто не анализируют эквивалентность встречных предоставлений сторон и нарушение баланса их интересов**

К следующему (нормативному) критерию о принятии потерпевшей стороной на себя риска изменения обстоятельств в судебной практике также выработан весьма жесткий подход. Распространенной причиной отказа в применении ст. 451 ГК РФ к ситуациям изменения валютного курса является довод судов о том, что официальной денежной единицей в России является рубль. Поэтому, заключая договоры в иностранной валюте, стороны автоматически принимают на себя все сопутствующие риски (постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2015 по делу № А06-9802/2014). Однако подобный вывод не всегда очевиден.

Несмотря на то, что по общему правилу риск увеличения стоимости исполнения действительно лежит на должнике, в системе сопутствующих факторов, в частности, если девальвация была настолько резкой, что не могла быть предвидена сторонами, вряд ли будет справедливым возлагать бремя ее негативных последствий на одну из них. Как показал анализ немецкой практики, суды в данном случае должны анализировать все обстоятельства в совокупности. Поэтому в ситуации, когда для одной из сто-

рон договор становится чрезвычайно невыгодным, а другая получает сверхприбыль, необходимо распределить бремя негативных экономических последствий пропорционально между ними. В частности, применительно к валютной аренде, в случае если у арендодателя нет валютных обязательств, а у арендатора отсутствует валютная выручка, которая позволила бы ему снизить экономическое бремя арендных платежей в условиях девальвации, необходимость возложения всех рисков на арендатора уже не кажется столь очевидной.

Наконец, дополнительный критерий ст. 451 ГК РФ о невозможности заинтересованной стороны преодолеть причины, вызвавшие изменение обстоятельств, также не всегда находит адекватное применение в судебной практике. На его основе в ряде случаев суды возлагают на пострадавшую сторону обязанность по приложению усилий, направленных на преодоление причин существенного изменения обстоятельств, и требуют от нее принятия мер по восстановлению своей платежеспособности. По такой логике для исполнения ставшего крайне невыгодным кредита заемщик должен взять кредиты в других банках (постановления АС Московского округа от 11.02.2015 по делу № А40-21817/13-156-204 и от 17.12.2015 по делу № А40-40791/2015). Однако подобные аргументы противоречат логике института существенного изменения обстоятельств, направленного на восстановление баланса интересов сторон, а не на дальнейшее закабаление потерпевшей стороны.

Таким образом, до анализа главного — реального критерия, а именно существенности изменения обстоятельств, выражающейся в утрате эквивалентности встречных предоставлений либо в масштабе тех тягот, которые вынужден нести должник в связи с исполнением обязательства в изменившихся условиях, суды в большинстве случаев даже не доходят. В то же время именно

этот критерий является основным по логике ст. 451 ГК РФ, и в первую очередь анализируется судами в немецком правопорядке, который мы рассмотрели ранее. Российская практика лишь в исключительных случаях допускает изменение цены договора по причине нарушения эквивалентности встречных предоставлений со ссылкой на ст. 451 ГК РФ. Так, в одном из дел была снижена цена по договору уступки права аренды лесного участка, поскольку заготовка древесины в объемах, предусмотренных договором аренды, оказалась невозможной по объективным причинам, что обнаружилось арендатором только после заключения договора (определение ВС РФ от 28.01.2016 по делу № А33-11821/2014).

В конечном итоге полный отказ от применения ст. 451 ГК РФ в отсутствие иных достойных средств выхода из затруднительной ситуации вынуждает потерпевшую сторону прибегать ко всевозможным ухищрениям. Иногда арендаторы просто оставляют помещения, сдают ключи и направляют арендодателю подписанный со своей стороны акт приема-передачи помещения. По общему правилу подобные действия не являются основанием для прекращения арендных отношений, поскольку не влекут за собой расторжения договора аренды. Однако если арендодатель начинает искать других арендаторов на место прежнего, в частности, размещая коммерческие предложения, подобные действия свидетельствуют о направленности его воли на расторжение договора по соглашению сторон (определение ВС РФ от 24.04.2015 по делу № А12-17423/2014).

Суды, в свою очередь, в ситуации общего консенсуса относительно неприменения ст. 451 ГК РФ и опасаясь открытия возможности для ее широкого применения в спорах между предпринимателями в условиях экономического кризиса, также вынуждены искать иное обоснование для своих решений. В частности, в деле ПАО «Вымпел-

Коммуникации» суд напрямую обратился к принципу добросовестности (решение АС г. Москвы от 01.02.2016 по делу № А40-83845/15). Именно по такому пути изначально шли немецкие суды, обосновывая применение доктрины существенного изменения обстоятельств до ее законодательного закрепления в § 313 ГГУ. Однако в случае, если суд усматривает наличие оснований для изменения договора, то при наличии специальной нормы (ст. 451 ГК РФ) подмена ее применения ссылками на принцип добросовестности представляется недопустимой.

В связи с этим вряд ли можно с уверенностью сказать, что исключительно отрицательное отношение к ст. 451 ГК РФ и полное блокирование ее применения является оправданным. Безусловно, доктрина существенного изменения обстоятельств является опасным инструментом, поскольку

предполагает широкую судебскую дискрецию и требует сложного многофакторного анализа всех фактических обстоятельств, включая экономическое положение сторон сделки. Однако опасения относительно того, что применение ст. 451 ГК РФ в ряде исключительных случаев неизбежно приведет к тому, что к ней будет стремиться обратиться каждый, вряд ли должно приводить к полному запрету ее применения в принципе и лишать механизмов защиты тех участников оборота, которые вправе на нее претендовать. Скорее, следует более детально анализировать те факторы, которые будут отличать одно дело от множества других, аналогичных на первый взгляд дел, и которые позволят судам отграничить те случаи, когда применение ст. 451 ГК РФ будет справедливым, от тех, где обращение к ней будет вряд ли оправданным. **АП**

**АРБИТРАЖНАЯ  
налоговая  
практика**

Электронный журнал  
о том, как выиграть  
налоговый спор

[anp-online.ru](http://anp-online.ru)  
попробуйте  
бесплатно!

Реклама