

Арендодатель внес невыгодные изменения в договор. Законно ли это?

Аналитическая Записка для Руководителя «РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА»

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу



Для кого (для каких случаев): Для случаев невыгодного изменения договора аренды

Сила документа: Определение Верховного Суда РФ. Весомый документ

Цена вопроса: Возможность вести свой бизнес

Схема ситуации: Задумала Фирма заработать денег на сдаче офисных площадей в аренду. Но своей недвижимостью не было. Поэтому Фирма нашла Организацию, которая имела недвижимость, но не имела желания возиться с мелкими арендаторами. Фирма (Арендатор) и Организация (Арендодатель) заключили договор аренды нежилых помещений сроком на 15 лет. Арендодатель по акту передал помещения Арендатору (Фирме). Договор зарегистрировали, как полагается. В договоре стороны предусмотрели обязанность Арендатора (Фирмы) содержать помещения в исправном состоянии, осуществлять при необходимости их текущий ремонт. Если во время аренды Фирма сделает какие-то неотделимые улучшения в арендованных помещениях, то Арендодатель должен их компенсировать.

Ну и поскольку Фирма собиралась сдавать арендованную площадь по кусочкам под офисы, то в договоре аренды было записано нужное условие. Арендатор (Фирма) вправе переуступить право аренды, сдавать арендованные помещения в субаренду, передавать арендные права в задаток, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал. Такой серьезный и ликвидный актив сделала себе Фирма из договора аренды.

Через какое-то время Арендодатель пришёл посмотреть – как Фирма использует его недвижимость. Увиденное Арендодателя огорчило. Помещения были в таком «побитом» состоянии, что явно требовали ремонта. Арендодатель предложил Фирме сделать ремонт за её счет. Фирма согласилась, но потребовала в два раза снизить арендную плату. Арендодатель на это согласился.

Стороны заключили соглашение по ремонту и содержанию арендованных помещений. Арендодатель осмотрел «разрушения» и составил список ремонтных работ, которые

включили в соглашение. Фирме необходимо было самостоятельно заключить договоры с подрядчиками на ремонтные работы и оплатить их. Фирма «покряхтела», но согласилась с этим. Так же на Фирму «повесили» все заботы по улучшению и содержанию помещений в здании и прилегающей к зданию территории. Чувствуя, что затраты на ремонт и содержание арендованных помещений, могут её просто «раздавить», Фирма выторговала для себя важное условие. В соглашении был записан «потолок» годовых затрат на ремонт и содержание арендованных помещений –1 544 280 рублей в год. Ну и как было сговорено, Арендодатель «срезал» ежемесячную арендную плату вдвое.

Но вдруг между Арендодателем и Фирмой «пробежала чёрная кошка». Решил Арендодатель «послать» Фирму куда подальше. Арендодателю пришло в голову запретить Фирме сдавать помещения в субаренду. Для «закрытия лавочки», Арендодатель направил Фирме уведомление об отзыве своего согласия на субаренду и прочую передачу арендных прав. Но Фирма «наплевала» на это уведомление и продолжала сдавать арендованные площади под офисы. Тогда Арендодатель направил Фирме предложение о расторжении договора аренды. В качестве основания для расторжения были выбраны такие причины: А) Фирма не отчитывается о сделанном ремонте помещений; Б) Фирма не проводит ремонт помещений; В) Фирма игнорирует запрет на сдачу имущества в субаренду.

Пришлось Фирме отвечать на такие наветы. Фирма ответила, что нет никаких оснований для расторжения договора аренды. Во-первых, ремонт проведен, все арендованные помещения находятся в исправном состоянии, заходите, смотрите, проверяйте. Во-вторых, сдача помещений в субаренду осуществляется в соответствии с пунктом договора, аренды. Да. Арендодатель отменил этот пункт договора аренды, но Фирма не давала своего согласия на отмену этого пункта договора.

Полюбовно «разрулить» ситуацию у сторон не получилось. Арендодатель обратился в суд с иском о расторжении договора аренды. Первые два суда встали на сторону Фирмы. Но кассационная инстанция решения первых судов отменила и заняла сторону Арендодателя. Ведь по своей правовой природе согласие собственника на совершение Фирмой сделок по распоряжению арендуемым имуществом представляет собой одностороннюю сделку. Согласие собственника не зависит от воли другого лица – Фирмы. Значит, не зависит от воли другого лица и пункт договора, который разрешал Фирме субаренду. Арендодатель – хозяин своего согласия: захотел - дал его, захотел - забрал назад. Значит, Арендодатель имел право отозвать свое согласие, а Фирма не имела права сдавать помещения в субаренду без согласия собственника помещений. Раз Фирма сдавала помещения в субаренду без согласия собственника, то такое её поведение являлось нарушением договора. Поэтому третий суд решил, что договор аренды подлежит расторжению.

Пришлось теперь Фирме дойти до Верховного Суда РФ. Там всё и решилось окончательно. Верховный суд отменил решение третьего суда и оставил в силе решения двух первых судов. И вот почему.

Во-первых, Фирма представила доказательства ремонта, содержания и улучшения арендуемых помещений. Общая сумма затрат, подтвержденных первичными документами, не была ниже «потолка» из соглашения (1 544 280 рублей в год). Сюда

вошли затраты на выполненные работы, материалы, содержание арендуемого имущества, заработную плату работников (в том числе электрика, сантехника, дворника, уборщицы).

Во-вторых, когда Арендодатель отозвал своё согласие на сдачу имущества в субаренду, он тем самым заявил о существенном изменении договора аренды! В результате этого существенного изменения Фирма лишалась того, на что она рассчитывала, заключая договор аренды. Ну, стала бы Фирма арендовать помещения, если бы знала, что не сможет сдать их в субаренду? Конечно, нет!

Такое существенное изменение условий договора меняет суть самого договора и возможно только по соглашению сторон, либо по решению суда. С момента заключения договора аренды Фирма использовала арендованные помещения исключительно для сдачи их в субаренду в качестве офисов. Это был основной вид деятельности Фирмы. Фирма не допустила существенных нарушений условий договора аренды, повлекших для Арендодателя такой ущерб, что он в значительной степени лишился бы того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Собрав все эти умозаключения вместе, Верховный Суд РФ решил, что оснований для расторжения договора аренды по требованию Арендодателя не имеется.

Выводы и возможные проблемы: Нельзя выгнать Арендатора просто так «задрать» ему цену аренды. Теперь ещё и условия аренды не удастся поменять на невыгодные для Арендатора.

Где посмотреть документы: СПС КонсультантПлюс, Судебная Практика [ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ОТ 22.01.2018 ПО ДЕЛУ N 303-ЭС17-13540, А73-5337/2016](#)

[Информация предоставлена справочно-правовой системой КонсультантПлюс](#)