

Информационное письмо

Актуальная судебная практика, касающаяся рисков подписания соглашения о расторжении договора аренды, если расторжение ранее инициировано одной из сторон

10 мая 2018

Уважаемые дамы и господа!

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.03.2018 № Ф07-1598/2018 по делу № А56-42701/2017 было удовлетворено требование арендатора о возврате обеспечительного платежа, несмотря на то, что расторжение было инициировано арендатором и договор предусматривал потерю депозита в указанном случае.

Суть спора:

Банк, выступая в качестве арендатора, заключил договор аренды, в соответствии с которым им был внесен обеспечительный платеж. Согласно условиям договора данный платеж утрачивался Банком, если он отказывался от договора в одностороннем порядке с уведомлением менее чем за 60 дней.

Ссылаясь на закрытие своего подразделения, Банк 26.07.2016 направил арендодателю уведомление о расторжении договора с 03.08.2016 (т.е., менее, чем за 60 дней). При этом 02.08.2016 между сторонами заключено соглашение к договору о его расторжении с 02.08.2016. Как пояснил ответчик, подписание дополнительного соглашения о расторжении Договора вызвано необходимостью погашения записи об обременении имущества правом аренды.

Банк потребовал возвратить уплаченный обеспечительный платеж со ссылкой на то, что расторжение произошло не в силу одностороннего отказа Банка, а в силу соглашения сторон, но получил отказ от арендодателя и вынужден был обратиться в суд.

Позиция арбитражных судов:

Суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, отказал в удовлетворении заявленных требований, указав, что поскольку договор аренды был расторгнут по инициативе Банка, то по условиям договора обеспечительный платеж не подлежал возвращению арендодателем.

Суд кассационной инстанции поддержал Банк, указав, что договор аренды с учетом его условий не был прекращен в результате одностороннего отказа Банка от договора, изложенного в уведомлении от 26.07.2016, поскольку до 25.09.2016 (по истечении 60 дней с момента получения названного уведомления) договор с 02.08.2016 расторгнут сторонами соглашением от 02.08.2016.

Поскольку договор был досрочно расторгнут по соглашению сторон, у арендодателя отсутствовало предусмотренное договором основание для удержания обеспечительного платежа.

Рекомендации в связи с принятыми судебными актами:

- (А) В документы, подписываемые с целью фиксации ранее возникшего факта, рекомендуется включать ссылки на ранее осуществленные действия, документы;
- (В) В соглашении о расторжении рекомендуется включать положения о порядке завершения взаиморасчетов, включая текущий баланс платежей, санкций и т.д.;
- (С) Следует с особой тщательностью подходить к датам подписания и вступления в силу документов во избежание разночтений и конфликтов с ранее осуществленными действиями;

Наконец, можно напомнить о позиции, изложенной в Постановлении Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора", которая применяется регистрирующими органами и на текущий момент, согласно которой сторона договора, которой предоставлено право немотивированно отказаться от его исполнения, вправе в одностороннем порядке обратиться в орган, зарегистрировавший договор, с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства уведомления другой стороны о состоявшемся отказе от исполнения договора (статья 165.1 ГК РФ).

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД, Андреем Жарским

С уважением,
Юридическая фирма
АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Руководитель практик
Недвижимость, Энергетика,
природные ресурсы и
инфраструктура

E: Andrey.zharskiy@alrud.com