

Информационное письмо

Добровольная ликвидация арендатора

23 мая 2022 года

Уважаемые дамы и господа!

Многие компании, арендующие коммерческую недвижимость в РФ, приняли решение приостановить или полностью прекратить деятельность на российском рынке. Такой уход может быть юридически оформлен в виде добровольной **ликвидации юридического лица**.

В настоящем письме мы хотели бы ответить на наиболее часто встречающиеся вопросы о последствиях добровольной ликвидации арендатора («**Ликвидация**») для договора аренды и арендодателя.

Процедура ликвидации и ее сроки

- Срок Ликвидации на практике занимает не менее 6 месяцев.
- Добровольная ликвидация без перехода к процедуре банкротства возможна только если у ликвидируемого лица достаточно имущества для удовлетворения требований всех своих кредиторов.
- Арендодатель, как и другие кредиторы, должен быть письменно уведомлен о Ликвидации. Информация о Ликвидации публикуется в СМИ, а также доступна через единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц.

С какого момента прекращается договор аренды?

- Договор аренды ликвидируемого юридического лица **прекращается с момента регистрации ликвидации (внесения записи в ЕГРЮЛ о прекращении этого лица)** (ст. 419 ГК, п. 9 ст. 63 ГК).
- До указанного момента договор аренды подлежит исполнению.

Можно ли рассматривать принятие решения о Ликвидации как односторонний отказ арендатора от договора аренды?

- С учетом применимой практики принятие решения о Ликвидации и прекращение договора аренды в связи с ликвидацией **не рассматриваются как односторонний отказ от договора аренды**.
- Соответственно правила о таком отказе в случае с Ликвидацией не применимы, в том числе, если в договоре аренды специально оговариваются последствия одностороннего отказа арендатора от договора, например, устанавливается плата за отказ от договора.

Вправе ли арендодатель расторгнуть договор аренды в случае принятия арендатором решения о Ликвидации?

- Арендодатель **не вправе расторгнуть договор аренды недвижимости** в случае принятия решения о Ликвидации, если только это прямо не предусмотрено договором аренды.
- Вместе с тем отдельные нормы законодательства могут допускать толкование в пользу возможности отказа от договора аренды или его расторжения, особенно в ситуации, когда Ликвидация очевидно используется для прекращения договора аренды, заключенного на длительный срок.

Вправе ли арендодатель потребовать досрочной уплаты арендной платы до конца срока аренды?

- С момента принятия решения о ликвидации **срок исполнения обязательств перед кредиторами считается наступившим** (п. 4 ст. 61 ГК), и юридическое лицо обязано исполнить эти обязательства досрочно.

- Однако судебная практика исходит из того, что у арендатора не возникает обязанности досрочно уплатить арендную плату **за еще не наступившие периоды аренды**.
- Таким образом, с учетом применимой практики, у арендодателя не возникает право на получение всей суммы арендной платы до конца срока аренды.

Вправе ли арендодатель потребовать возмещения убытков или уплаты неустоек в случае принятия решения о Ликвидации?

- По общему правилу ГК РФ **не предусматривает, что ликвидируемый арендатор должен уплатить убытки или неустойку** в связи с Ликвидацией и досрочным прекращением договора аренды.
- При этом применимая практика поддерживает действительность договорных положений, устанавливающих обязательство уплатить определенную неустойку в случае принятия решения о Ликвидации.
- Также полностью не исключена возможность взыскания убытков в связи с применением по

аналогии правил о существенном нарушении договора и расторжением в связи с этим договора аренды.

Возможно ли взыскание задолженности по договору аренды после завершения Ликвидации?

- По общему правилу, ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.
- Вместе с тем арендодатель вправе взыскать с участников арендатора или иных контролирующих лиц, а также ликвидатора убытки, если в результате их противоправных действий (например, если ликвидатор безосновательно не включил требование в ликвидационный баланс) арендодатель потерял возможность получить исполнение у ликвидируемого арендатора.
- Таким образом, **завершение Ликвидации не исключает взыскание** ранее возникшей (и заявленной) задолженности.

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

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Недвижимость,
Энергетика, природные ресурсы и инфраструктура,
Корпоративное право /
Слияния и поглощения,
Антикризисное управление,
экономические санкции и комплаенс

E: andrey.zharskiy@alrud.com