

Пересмотр валютных договоров может привести к хаосу на рынке

23.03.2016

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Если решение по делу [«Вымпелком»](#) против «Тизприбора» будет оставлено в силе вышестоящими инстанциями, суды окажутся завалены похожими исками. К такому выводу пришли эксперты в ходе круглого стола «Пересмотр валютных договоров: юридический казус или прецедент?», состоявшегося во вторник в пресс-центре МИА «Россия сегодня».

По оценкам экспертов, если решение не будет отменено, минимум по 200-300 аналогичных исков получит каждый собственник недвижимости. Капитализация рынка только офисов класса А в Москве снизится минимум на \$6-7 млрд. «Если крупные контрагенты будут повсеместно обращаться в суд при изменении экономической ситуации, а суды не приспособлены решать коммерческие споры, анализировать экономические детали, то мы получим непредсказуемость всей системы», — заявил директор Юридического института «М-Логос» Артем Карапетов.

Как в свою очередь напомнил старший партнер Forward Legal Алексей Карпенко, российская правовая система придерживается того принципа, что контракт священен и может быть изменен только в исключительных случаях. «А колебания курсов валют, по крайней мере, в российской действительности, не является исключительным обстоятельством», — подчеркнул он. С ним согласен и Дмитрий Степанов: «Суд по своему усмотрению изменил бизнес договоренности, ранее достигнутые коммерсантами, не приводя доводов в пользу неких исключительных обстоятельств, из-за которых возможно не расторгать договор, а изменять его».

Главный научный сотрудник Института государства и права РАН Надежда Шебанова указала, что рассмотрение данного дела, какое бы решение по нему ни было принято в результате прохождения всех инстанций, подняло такие злободневные вопросы договорных взаимоотношений как добросовестное поведение сторон или подход к доказательной базе.

Со своей стороны региональный директор, отдел финансовых рынков и инвестиций компании JLL Евгений Семенов отметил, что коммерческие компании нельзя расценивать как неквалифицированных игроков, которые не в состоянии оценить риски при заключении договора. «Без вмешательства третьих сторон рынок выровняет сложившуюся ситуацию за 3-4 года: арендаторы будут перераспределены, будут заключены новые договоры в рублях или в валюте в зависимости от экономической ситуации», — пояснил он. — «Но одно такое решение суда может нарушить этот баланс на долгое время».

Решение ударяет по тем отраслям экономики, где множество сделок номинируется в валюте, в первую очередь это сфера офисной недвижимости. Однако созданный прецедент может навредить всей экономике. «Действительно, перекладывая валютные риски на арендодателя суд тем самым перекладывает их и на банки, которые выдавали кредиты под строительство или покупку недвижимости, — указал первый заместитель Председателя Государственной Думы Российской Федерации по бюджету и налогам Александр Тарнавский. — В первую очередь пострадает малый и средний бизнес, который не сможет обслуживать такие кредиты. В результате банки будут вынуждены обращаться за государственной поддержкой

или оптимизировать работу. И мы получим потерю тысячи рабочих мест сразу в нескольких отраслях экономики».

В свою очередь директор Института региональных проблем Дмитрий Журавлев подчеркнул, что это решение может стать проблемой в том случае, если оно будет тиражироваться и станет массовым явлением. «Это вопрос доверия к системе», — высказал мнение эксперт. – «Если условия можно менять в зависимости от экономической ситуации, не только в сфере недвижимости, то существует ли система? Наступит юридический хаос, если все экономические отношения будут в каждом случае пересматриваться под конкретную задачу».

Напомним, в конце прошлого года Арбитражный суд города Москвы вынес [резонансное решение по иску компании «Вымпелком» к «Тизприбор»](#). Решением суда были изменены условия договора аренды офисных площадей в пользу сотового оператора, и установлены верхняя и нижняя границы курса доллара США, который должен использоваться сторонами для расчета арендной платы, номинированной в валюте.

Экспертная группа Investpoint

См. также статью Золотухин А. Споры о валютных арендных платежах: победят ли арендаторы? // [LEGAL INSIGHT № 2 \(48\) 2016](#)