№ 7 (63) 2017 НЕДВИЖИМОСТЬ

Свобода договора и злоупотребление правом. “Связной Логистика” VS “Склады 104”

29.08.2017 СТАТЬИ

Асия Тахтаева, старший юрист Noerr, магистр частного права РШЧП

Екатерина Калинина, старший юрист, Noerr, LL.M.

*Может ли завышенная плата в договоре аренды свидетельствовать о злоупотреблении правом со стороны арендодателя и привести к недействительности всего договора аренды в силу ст. 10 и 168 ГК РФ? Этот вопрос был предметом рассмотрения в рамках дела «“Связной Логистика” против “Склады 104”» (*Дело № А41-35746/16*), которое имеет важное значение для толкования ст. 10 ГК РФ. Авторы статьи анализируют данное дело и сравнивают его с нашумевшим делом «“Вымпелком” против “Тизприбор”» (*Дело № А40-83845/15*).*

Обстоятельства дела «“Связной” против “Склады 104”»

В 2013 г. АО «Связной Логистика» (арендатор) и ООО «Склады 104» (арендодатель) заключили предварительный договор аренды, согласно которому обязались заключить долгосрочный договор аренды со сроком аренды до 2025 г. с оплатой ежегодно индексируемой арендной платы в рублях по курсу доллара США. Также они подписали дополнительное письмо к предварительному договору без номера и даты, в котором распределили риск падения рубля по отношению к доллару: зафиксировали расчетный курс 33,2474 рубля за доллар и предусмотрели компенсацию арендатору со стороны арендодателя (возврат 50% оплаченной арендной платы) на случай, если обесценивание рубля превысит 10% от данного курса. Таким образом, стороны изменили условия предварительного договора, предусмотрев в пользу арендатора последствия инфляции курса рубля по отношению к доллару США — компенсацию в виде возврата части ранее уплаченной арендной платы.

В 2015 г. стороны подписали договор аренды, однако не включили в его текст дополнительное письмо. В связи с этим условия компенсации, отвечающие интересам арендатора и обеспечивающие взаимное равенство сторон договора аренды, утратили силу.

В 2016 г. арендатор обнаружил доказательства мошеннических действий своего

генерального директора при заключении договора аренды на невыгодных для арендатора условиях. В связи с этим арендатор намеревался представить в следственные органы соответствующие документы для установления в действиях генерального директора признаков мошенничества по ст. 159 УК РФ.

В это же время арендатор неоднократно направлял арендодателю письма с предложением расторгнуть договор аренды по причине предусмотренных в нем кабальных условий в ущерб его интересам, а также предлагал подписать акт о возврате помещений. Однако арендодатель уклонялся как от подписания писем, так и от принятия помещений обратно.

Доводы истца

С учетом изложенных обстоятельств арендатор обратился в суд с требованием о признании договора аренды недействительным согласно ст. 168 и п. 2 ст. 174 ГК РФ в связи с его явной убыточностью для себя и злоупотреблением арендодателем своим правом.

Свои требования арендатор мотивировал следующим образом:

- размер арендной платы в договоре аренды в общем превышал среднерыночные ставки арендной платы более чем в два раза;
- арендатор имел право на односторонний отказ от договора только в судебном порядке в случае разрушения здания, банкротства или ликвидации арендодателя, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в то время как арендодатель мог сделать это как в судебном, так и во внесудебном порядке по широкому перечню оснований;
- в случае расторжения арендодателем договора по причине его нарушения арендатором последний обязан был выплатить неустойку в размере арендной платы за период с момента направления уведомления о расторжении договора до истечения срока аренды (2025 г.).

Позиция судов

Суды всех трех инстанций поддержали доводы арендатора, признав, что указанные положения договора явно убыточны и невыгодны для него, а действия арендодателя являются злоупотреблением правом. При этом суды руководствовались ст. 10, 168 и п. 2 ст. 174 ГК РФ.

Согласно ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения данного запрета суд применяет меры, предусмотренные законом.

В силу п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна. Злоупотребление правом при совершении сделки нарушает запрет, установленный ст. 10 ГК РФ. В связи с этим такая сделка признается недействительной на основании ст. 10 и 168 ГК

РФ.

Согласно п. 2 ст. 174 ГК РФ сделка, совершенная действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам этого юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску данного юридического лица, если контрагент сделки знал или должен был знать о нанесении явного ущерба юридическому лицу либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам юридического лица.

Данная норма предусматривает два основания недействительности сделки:

> если выявлены сговор или иные совместные действия органа юридического лица и его контрагента в ущерб интересам юридического лица;

> независимо от наличия сговора либо иных совместных действий органа юридического лица и его контрагента органом юридического лица совершена сделка, причинившая последнему явный ущерб, о чем другаясторона знала или должна была знать.

О наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента.

Судя по обоснованиям в судебных актах, суды рассматривали второе основание недействительности сделки согласно п. 2 ст. 174 ГК — договор недействителен, поскольку арендатору был причинен явный ущерб. Причем арендодатель осознавал факт причинения такого ущерба при подписании договора аренды, и этот факт был доказан арендатором в суде на основании заключений оценочных организаций. Кроме того, суды сочли, что заключение договора на указанных условиях свидетельствует об отсутствии взаимного равенства прав сторон, а также о недобросовестном поведении арендодателя при заключении договора.

Поскольку истцом был пропущен годичный срок исковой давности (применяемый к требованиям по ст. 174 ГК РФ), суды не имели права применить данную статью для обоснования судебного решения. В связи с этим требование истца было удовлетворено на основании ст. 10 и 168 ГК РФ (по которым срок исковой давности составляет три года).

Сравнение с делом «“Вымпелком” против “Тизприбор”»

Данный судебный спор особенно интересен для рынка недвижимости, поскольку высокие долларовые ставки и неравнозначные условия расторжения договоров часто встречаются на практике и, как правило, повсеместно навязываются арендаторам арендодателями. При этом суды зачастую оценивают подобное поведение сторон как обычное.

Так, в нашумевшем деле «“Вымпелком” против “Тизприбор”» стороны согласовали в договоре арендную плату в долларах США с оплатой в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Впоследствии в связи со значительным ростом курса доллара ставка арендной платы в пересчете на рубли существенно выросла и стала превышать рыночные ставки аренды. Данная ситуация побудила арендатора потребовать расторжения или изменения договора аренды в судебном порядке путем включения в него положения о «валютном коридоре» (на основании существенного изменения обстоятельств в силу ст. 451 ГК РФ). Данное требование арендатор обосновывал тем, что арендодатель злоупотребляет своим правом, когда требует оплаты арендной платы в фактически выросшем размере и

отказывается изменять ее в добровольном порядке.

Арбитражный суд г. Москвы удовлетворил требование арендатора в первой инстанции, квалифицировав действия арендодателя как злоупотребление правом согласно ст. 10 ГК РФ, поскольку в результате соблюдения договора аренды последний получал арендную плату, значительно превышающую среднерыночную, то есть баланс имущественных интересов сторон был нарушен.

Однако апелляционная инстанция отказала арендатору в удовлетворении иска и не стала изменять или прекращать договор аренды, указав, что при заключении договора стороны в равной степени имели возможность согласовывать его положения и предусмотреть часто происходящее в нашей стране изменение курса валют. Поскольку в данном деле не наблюдается существенного изменения обстоятельств в силу ст. 451 ГК РФ, суд не вправе вмешиваться в договорные отношения сторон. При этом действия арендодателя не были признаны злоупотреблением правом, так как он всего лишь соблюдал согласованный сторонами договор.

В кассационной инстанции стороны заключили мировое соглашение, сохранив договор аренды в силе. При этом арендатор получил от арендодателя небольшую компенсацию. Таким образом, окончательная позиция судов по данному вопросу не была выявлена.

В деле «Связного» все три инстанции признали действия арендодателя (установление в договоре аренды арендной платы, в несколько раз превышающей среднерыночную; отсутствие у сторон договора равных прав на его расторжение; крупный размер неустойки, которую должен получить арендодатель при расторжении договора) злоупотреблением правом. При этом суды мотивировали свою позицию тем, что арендодатель действовал недобросовестно еще при заключении договора аренды:

> не учел ранее достигнутые с арендатором договоренности, в частности дополнительное письмо о компенсации;

> заключил договор на заведомо и значительно невыгодных для арендатора условиях, то есть в ущерб интересам последнего.

Данные основания позволили признать договор аренды ничтожной сделкой в силу ст. 10 и 168 ГК РФ.

Анализ приведенных споров позволяет прийти к выводу о том, что при квалификации действий сторон в качестве злоупотребления правом критичным является момент совершения таковых. В деле «Вымпелкома» стороны при заключении договора согласовали обычные рыночные условия со среднерыночной арендной ставкой, которая впоследствии выросла в связи с изменением курса валют. В связи с этим суд не счел действия арендодателя по исполнению данного договора злоупотреблением.

В деле «Связного» арендодатель понимал, что арендатор заключает договор со ставкой, более чем в два раза превышающей среднерыночную. Однако в результате недобросовестных действий генерального директора арендатора данное условие не было скорректировано в договоре, и суды сочли, что арендодатель злоупотребил своим правом.

Выводы

Судебные акты по делу «Связного» выявили следующее. Завышенная арендная плата, установленная при заключении договора аренды, может свидетельствовать о злоупотреблении правом со стороны арендодателя при условии, что имели место дополнительные обстоятельства (в частности, стороны изначально намеревались скорректировать ущерб от завышенной арендной платы, но не сделали этого в результате недобросовестного поведения одной из них). В данном случае договор может быть признан ничтожным в силу ст. 10 и 168 ГК РФ.

Тем арендаторам, которые еще только планируют заключать договоры аренды, следует использовать акты по делу «Связного» в переговорах с арендодателями, чтобы отстаивать разумные среднерыночные ставки арендной платы, а также свое право на внесудебный

отказ от исполнения договора и уменьшение размера компенсации арендодателю в случае расторжения договора по вине арендатора, то есть в целом ориентироваться на принцип равенства и сохранения баланса интересов сторон под угрозой недействительности таких договоров.

Статья будет опубликована в сентябрьском номере Legal Insight.
Подробнее о правовом регулировании аренды коммерческой недвижимости узнайте на совместном бизнес-завтраке юридической фирмы Noerr и журнала Legal Insight для инхаус-юристов «Аренда коммерческой недвижимости: ставка на повышение». Подробности и регистрация: https://noerr.timepad.ru/event/562490/

СТАТЬИ