

# Информация для клиентов

## Верховный Суд РФ Постановил: Арендодатель Не Может Отозвать Согласие на Субаренду

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации («ВС РФ») рассмотрела значимый для рынка аренды коммерческой недвижимости спор о возможности арендодателя в одностороннем порядке отозвать согласие на сдачу арендатором имущества в субаренду<sup>1</sup>. Рассмотрение этого дела во всех судебных инстанциях выявило противоречия между различными судами в подходе о возможности отзыва уже предоставленного арендодателем согласия на субаренду. Выводы, к которым пришли суды, могут повлиять на отражение в договорах аренды условий, формы и порядка предоставления арендодателем согласия арендатору на сдачу имущества в субаренду.

### ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА

По условиям заключенного между арендодателем и арендатором договора аренды арендатору было предоставлено право переуступать договор аренды другому лицу, сдавать арендованные помещения в субаренду, передавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц. С момента заключения договора аренды с арендодателем арендатор передавал полученные помещения третьим лицам в субаренду.

Арендодатель направил арендатору уведомление со ссылкой на статью 157.1 Гражданского кодекса Российской Федерации («ГК РФ»), отзывав свое согласие на сдачу арендованных помещений в субаренду. В связи с тем, что, по мнению арендодателя, после отзыва согласия на сдачу помещений в субаренду арендатор продолжил передавать помещения в пользование третьим лицам по договорам субаренды, арендодатель предложил арендатору расторгнуть договор аренды. Арендатор не согласился с таким основанием для расторжения договора, и арендодатель обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды со ссылкой на существенное нарушение условий договора со стороны арендатора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 22 января 2018 г. по делу № 303-ЭС17-13540.

## ВЫВОДЫ СУДОВ ПЕРВОЙ, АПЕЛЛЯЦИОННОЙ И КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИЙ

Суды первой (Арбитражный суд Хабаровского края<sup>2</sup>) и апелляционной (Шестой арбитражный апелляционный суд<sup>3</sup>) инстанций отказали в расторжении договора аренды в связи со следующими обстоятельствами:

- заявление арендодателя об отзыве согласия на сдачу имущества в субаренду является заявлением о существенном изменении договора аренды, в результате чего арендатор лишается того, на что он рассчитывал при заключении договора. Однако существенное изменение условий договора возможно либо по соглашению сторон, либо по решению суда (п. 1 ст. 450 ГК РФ);
- одностороннее заявление арендодателя об отзыве согласия на сдачу имущества в субаренду в порядке статьи 157.1 ГК РФ является злоупотреблением правом.

При рассмотрении дела в кассации Арбитражный суд Дальневосточного округа вынес совершенно противоположное решение, отменив акты судов первой и апелляционной инстанций, тем самым удовлетворив иск о расторжении договора аренды<sup>4</sup>. Кассационный суд при этом руководствовался следующими доводами:

- положения п. 2 ст. 615 ГК РФ являются императивными и не позволяют ставить под условие необходимость получения арендатором согласия арендодателя на передачу имущества в субаренду либо полностью исключить данную обязанность;
- ввиду того, что п. 2 ст. 615 ГК РФ не содержит обязательных требований к порядку, форме и условиям выдачи согласия на сдачу имущества в субаренду, такое согласие может быть выражено в самом договоре аренды, и арендатор может не получать согласие на каждую конкретную сделку;
- правовая природа согласия собственника на совершение арендатором сделок по распоряжению имуществом – односторонняя сделка, которая не зависит от воли арендатора (п. 2 ст. 154 ГК РФ);
- арендодатель, действуя по собственному усмотрению, вправе отозвать предварительное согласие на совершение сделки, уведомив контрагента до момента совершения сделки и возместив ему убытки, вызванные таким отзывом (п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 25 от 23 июня 2015 г.). При этом арендатор не способен повлиять на совершение арендодателем односторонней сделки по выдаче согласия на передачу

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 01 декабря 2016 г. по делу № А73-5337/2016.

<sup>3</sup> Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 14 марта 2017 г. № 06АП-252/2017 по делу № А73-5337/2016.

<sup>4</sup> Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04 июля 2017 г. № Ф03-2062/2017 по делу № А73-5337/2016.

арендованного имущества в субаренду, а также ограничить возможность отозвать такое согласие до совершения сделки;

- в связи с тем, что арендатор знал об отзыве арендодателем своего согласия на передачу имущества в пользование третьим лицам, однако продолжил передавать имущество в субаренду, такие действия арендатора являются существенным нарушением условий договора аренды, которое влечет его досрочное расторжение (п. 2 ст. 450, п. 3 ст. 615 и п. 1 ст. 619 ГК РФ).

### **ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ**

Верховный Суд РФ в своем Определении от 22 января 2018 г. поддержал суды первой и апелляционной инстанций, не усмотрев оснований для расторжения договора аренды в связи с существенным нарушением его условий по следующим причинам:

- договором аренды не предусмотрена возможность для арендодателя изменить в одностороннем порядке (путем направления уведомления об отзыве своего согласия на сдачу имущества в субаренду) положение договора о праве арендатора передавать имущество в субаренду без получения дополнительного согласования от арендодателя;
- в связи с тем, что стороны согласовали в договоре аренды условие о возможности сдачи арендатором имущества в субаренду, такое условие не противоречит положениям статьи 615 ГК РФ (которая не запрещает устанавливать соглашением сторон иные правила, а также не содержит требований к способу, порядку и форме предоставления согласия арендодателя на совершение сделок), а также не является предварительным согласием на совершение сделки по смыслу п. 3 ст. 157.1 ГК РФ;
- согласие арендодателя на сдачу арендатором имущества в субаренду, предусмотренное в виде условия договора аренды, не может быть отозвано в одностороннем порядке. Такое условие может быть изменено только по соглашению сторон, а право на одностороннее изменение условий договора по договору аренды арендодателю предоставлено не было;
- одностороннее изменение арендодателем условия договора аренды о возможности сдачи имущества в субаренду лишает арендатора того, на что он рассчитывал при заключении договора, целью которого была организация арендатором офисных помещений с целью их последующей сдачи в субаренду.

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

В связи с тем, что при рассмотрении данного спора были представлены позиции судов по вопросу о возможности отзыва арендодателем согласия на сдачу имущества в субаренду, мы рекомендуем при согласовании договоров аренды тщательнее подходить к согласованию вопроса сдачи имущества в субаренду и максимально детализировать, в частности, следующие аспекты:

- условия, при соблюдении которых имущество может передаваться в субаренду;
- круг лиц, которым имущество может передаваться в субаренду;
- вид предоставляемого согласия на сдачу имущества в субаренду: генеральное, т.е. на любые сделки, либо отдельное согласие на каждую конкретную сделку;
- порядок предоставления, форму и иные условия согласия арендодателя на передачу имущества в субаренду;
- порядок изменения условия о предоставлении арендодателем согласия на передачу имущества в субаренду (в том числе возможное установление прямого запрета на односторонний отзыв такого согласия);
- возможность одностороннего изменения условия договора о сдаче имущества в субаренду.

\* \* \*

Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы по данной тематике.

**МОСКВА**

Алена Кучер  
ankucher@debevoise.com

Вадим Коломников  
vgkolomnikov@debevoise.com

Роман Садовский  
rlsadovsky@debevoise.com