



Мировой финансовый кризис заставил многие компании изменить политику ведения бизнеса. Оптимизация расходов иногда проходит путем сокращения штата сотрудников, в результате компании не нуждаются в прежнем количестве арендных площадей. Некоторые фирмы, снимающие помещения, предпочитают минимизировать издержки путём переезда в офис классом ниже, тем самым уменьшая арендные платежи. Однако хорошо, когда такого рода оптимизация расходов совпадает с окончанием действия договора аренды, - сложности возникают, когда арендатор больше не нуждается в съёмных помещениях, а срок договора еще не истек. Сейчас нередки случаи, когда арендатор нарушает договор аренды, выезжая из офиса и прекращая оплату.

"Кто-то в связи с кризисом провел большие сокращения и не нуждается в больших площадях, кто-то уже не в состоянии оплачивать аренду по высоким докризисным ставкам, а кто-то на фоне снижающихся цен просто не видит в этом смысла, - рассказывает Максим Полетаев, руководитель отдела коммерческой недвижимости консалтинговой компании RRG. - Кроме того, есть целый ряд компаний, которые заключили договор аренды весной или летом, чтобы переехать в новый офис, например, с января этого года, но планы изменились".

Почему же арендаторы вынуждены нарушать договоры аренды, а не решать проблемы цивилизованным законным путем? "В договоре аренды, не предусматривающем возможность досрочного расторжения, обязательно прописываются штрафные санкции, лежащие на стороне, в случае досрочного расторжения договора. На арендатора обычно налагается денежный штраф, а также обязательными условиями могут быть ремонт освобождающегося помещения и подбор съезжающим арендатором нового арендатора на это место, - рассказывает Екатерина Лексина, директор по маркетингу управляющей компании "ФМ-Крафт". - При невозможности самостоятельно подобрать нового арендатора съезжающая компания обязана оплатить соответствующие услуги стороннего агентства". К сожалению, не все компании сегодня готовы к таким издержкам, и они стараются выйти с минимальными потерями из договора аренды. Как отмечает Анна Козловская, юрист консалтинговой компании "Перспектива", некоторые арендаторы, решив всё-таки расторгнуть договор аренды досрочно, пытаются признать недействительным договор аренды недвижимого имущества в части условия, предусматривающего обязанность арендатора уплатить арендодателю сумму годовой арендной платы при расторжении названного договора по инициативе арендатора. "Судебная практика отказывает в удовлетворении подобных исков", - говорит она.

Однако выходы из сложившейся ситуации все-таки существуют. Анна Козловская советует арендатору попытаться договориться с арендодателем. "Так как закон на стороне арендодателя, можно предложить вариант с отступным или какой-то другой компромисс, который будет для арендатора существенно лучше, чем оплата всего оставшегося срока аренды", - говорит она. Если договориться не получается, юрист предлагает идти в банк - "попытаться нарушить положения договора, предусматривающие досрочное расторжение со стороны арендодателя, а также п.п. 1, 2, 4 ст. 619 ГК, таким образом морально вынуждая арендодателя самому расторгнуть договор". "Однако такие нарушения одновременно являются основанием для взыскания с вас убытков, причинённых таким нарушением", - предупреждает эксперт. Кроме того, можно попытаться убедить собственника, что у арендатора есть основание расторгнуть договор аренды по статье 451 ГК в связи с существенным изменением обстоятельств. "Но если собственник не воспримет данный довод всерьёз и не согласится подписать соглашение о досрочном расторжении договора, то обратиться с подобным требованием в суд не получится, - отмечает Анна Козловская. - К сожалению, суды, как правило, не признают существенным изменением обстоятельств резкое повышение курса иностранной валюты. В то же время, например, существенным изменением обстоятельств признаётся непрогнозируемое повышение цен на топливно-энергетические ресурсы".

Одна из причин, по которой арендаторы вынуждены прерывать договоры аренды, - слишком высокие арендные ставки. Поэтому, прежде чем уходить от собственника, нужно попробовать уговорить его снизить арендную ставку, особенно если она превосходит рыночную. Но собственник не всегда в курсе изменений на рынке аренды коммерческой недвижимости и может не воспринять слова арендатора всерьёз. Тогда арендатор может воспользоваться услугами консалтинговых компаний, которые предлагают помощь в урегулировании пересмотра текущих условий аренды.

Если собственник не хочет пересматривать договор аренды, Максим Полетаев советует сдать арендуемые помещения в субаренду. "Сейчас на рынке появляется все больше и больше таких предложений, - говорит он. - Однако данный выход хорош только тогда, когда возможность сдачи в субаренду предусмотрена договором. А вот если право сдачи в субаренду юридически не закреплено и при этом договор аренды не предусматривает возможность досрочного расторжения, сумма стандартного штрафа, выплачиваемого арендатором собственнику, может сравняться с годовой арендной платой".

В нынешней экономической ситуации единственным цивилизованным и актуальным способом разрешения проблем с досрочным расторжением или изменением договора аренды офисных площадей является нахождение компромиссов. Так что, прежде чем

Компаниям приходится нарушать договора аренды

Автор: Administrator
18.12.2012 11:57 -

принимать решение о "несанкционированном" уходе от арендодателя и тем самым навлекать на себя ответственность по закону и большие штрафные санкции, арендатору имеет смысл поискать другие пути выхода из ситуации.

Людмила Виноградова, Ольга Петрова