ЦЕНТРКОНСУЛЬТАНТ

Аналитическая Записка для Руководителя
РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

от 26 июля 2017 года

Назначение аналитической записки *– информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу*

Арендодатель не возвращает обеспечительный взнос

Для кого (для каких случаев): при применении санкций по предварительному договору
Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ
Цена вопроса: Санкции по предварительному договору

Схема ситуации: Общество (Арендодатель) и Предприниматель (Арендатор) заключили предварительный договор аренды нежилого помещения. Стороны договорились заключить основной договор в течение десяти рабочих дней с даты получения Арендодателем свидетельства о праве собственности на здание. Понятное дело – построили, зарегистрировали, в здании можно работать.

По предварительному договору Арендатор обязан выплатить Арендодателю обеспечительный взнос в общей сумме 219 000 рублей, который не подлежит возврату в случае отказа Арендатора-Предпринимателя от заключения основного договора. Арендатор-Предприниматель уплатил обеспечительный взнос и стал ждать новостей от Арендодателя.

Новостей все не было и не было. Тогда Арендатор-Предприниматель направил в адрес Арендодателя письмо о расторжении предварительного договора. Мол, слишком долго жду, существенно изменилась экономическая ситуация, верните обеспечительный взнос. На что Арендодатель ответил, что нет оснований для расторжения договора и возврата обеспечительного взноса. Спустя 4 месяца после обмена письмами, Арендодатель наконец-то зарегистрировал право собственности на возведенный объект недвижимости. Но, как оказалось, Арендатор-Предприниматель об этом радостном событии не узнал.

Спустя еще три месяца терпение у Арендатора-Предпринимателя совсем закончилось, и он вновь заявил о расторжении предварительного договора. Это была попытка расторжения в связи с длительностью неисполнения Арендодателем обязательств по открытию центра. Также Арендатор-Предприниматель попросил возвратить обеспечительный платеж. Арендодатель же сообщил, что Арендатор-Предприниматель сам нарушил срок заключения основного договора аренды. Тем самым Арендатор-Предприниматель отказался от заключения основного договора. А в этом случае, согласно предварительному договору, обеспечительный взнос не возвращается.

Тогда Арендатор-Предприниматель пошел в суд с иском о расторжении предварительного договора аренды и взыскании 219 600 рублей обеспечительного взноса. Суды первых двух инстанций в удовлетворении требований отказали, но кассационный суд вернул дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При новом рассмотрении суд удовлетворил требования Арендатора-Предпринимателя в части возврата обеспечительного взноса. И вот почему.

Когда Арендатор-Предприниматель второй раз заявил об отказе от предварительного договора в связи с длительностью неисполнения Арендодателем обязательств по открытию центра, право собственности Арендодателя уже было зарегистрировано. Но Арендатор-Предприниматель об этом не знал. Напротив, Арендодатель, завершив строительство, не известил Арендатора-Предпринимателя о необходимости принять помещение после открытия центра, а должен был это сделать. Ведь обязанность эта была предусмотрена предварительным договором аренды. Кроме того, можно было после получения письма от Арендатора-Предпринимателя, о

расторжении предварительного договора, вспомнить, наконец-то, про свои обязательства. Арендодатель мог бы обрадовать Арендатора-Предпринимателя, сказать, мол, заезжай, дорогой друг, центр построен. Но нет, Арендодатель, видимо, хотел оставить у себя обеспечительный взнос и виноватым выставить Арендатора-Предпринимателя.

Выводы и возможные проблемы: Интересный манёвр. Заложить в договор санкции, а потом (нарочно или случайно) сделать всё, чтобы вторая сторона под эти санкции попала. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*Расторжение предварительного договора*».

.

Где посмотреть документы: *СПС КонсультантПлюс* ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 21.06.2017 N Ф01-2117/2017 ПО ДЕЛУ N А43-28091/2015

Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или

подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно