

Расторжение договора аренды в одностороннем порядке

Право арендодателя на расторжение договора аренды в одностороннем порядке зависит от того, на какой срок он заключен - на определенный или неопределенный.

От исполнения договора аренды, заключенного на определенный срок, арендодатель может отказаться, только если такой отказ прямо предусмотрен договором. Вместе с тем право на отказ арендодателя нельзя установить договором, если арендатором является лицо, не осуществляющее предпринимательскую деятельность. Исключения составляют случаи, прямо предусмотренные законом. (п. 2 ст. 310 ГК РФ).

Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца, если иной срок не предусмотрен договором или законом (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Данная норма диспозитивна, поэтому в договоре может быть определен другой срок уведомления.

Такой отказ является немотивированным. Согласовывать в договоре основания для отказа не требуется.

Стороны не могут установить в договоре аренды условие, полностью исключающее право любой из сторон немотивированно от него отказаться (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16). Порядок одностороннего отказа от договора урегулирован в ст. 450.1 ГК РФ. Чтобы отказаться от договора, нужно направить второй стороне соответствующее уведомление. Договор будет считаться прекращенным с момента получения такого уведомления адресатом, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или договором (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ). В договоре могут быть определены: срок извещения об отказе от договора; способ направления уведомления и адрес, по которому его надо направить; момент, с которого договор считается расторгнутым.

Из содержания уведомления должно явно следовать волеизъявление стороны отказаться от договора в одностороннем порядке по смыслу п. 1 ст. 450.1, п. 2 ст. 610 ГК РФ.

Для отдельных договоров аренды в силу п. 2 ст. 610 ГК РФ законом может быть определен срок предупреждения об отказе от договора, отличающийся от предусмотренного в названной статье. Если он установлен императивной нормой, соответствующее условие договора не должно ей противоречить (ст. 422 ГК РФ).

Если срок уведомления об отказе от договора, заключенного на неопределенный срок, не согласован, договор будет считаться расторгнутым по истечении срока предупреждения об отказе, предусмотренного ст. 610 ГК РФ, если иной срок не установлен законом. До окончания этого срока возникает риск арендодателя, связанный с тем, что он не вправе требовать возвратить арендованное имущество, и риск арендатора,

связанный с обязанностью продолжать вносить арендную плату. За возврат имущества до истечения срока уведомления о прекращении договора может быть установлена неустойка.

Момент, с которого договор будет считаться расторгнутым в случае отказа от него, может быть установлен в договоре (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ). Если момент расторжения договора аренды в связи с односторонним отказом не согласован, договор будет считаться расторгнутым по истечении срока предупреждения о прекращении договора (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Правовые последствия юридически значимых сообщений, в том числе уведомлений об отказе от договора, наступают для лица, которому они адресованы, с момента их доставки этому лицу или его представителю (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Стороны вправе согласовать в договоре момент, с которого уведомление будет считаться доставленным (п. 2 ст. 165.1 ГК РФ). Если условие о праве на односторонний отказ от договора аренды, заключенного на определенный срок, не согласовано, ни одна из сторон не сможет отказаться от договора во внесудебном порядке. Односторонний отказ от исполнения обязательства, не предусмотренный законом, иным правовым актом или соглашением сторон, по общему правилу не влечет юридических последствий, на которые он был направлен (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54). Например, у арендатора есть риск того, что он не вправе будет заявить об отказе от договора и прекратить вносить арендную плату.

Однако при нарушении договора одной из сторон другая сторона может отказаться от него в судебном порядке на основании ст. 619, 620 ГК РФ.