

Арендатор решил досрочно расторгнуть договор. Какие факторы убедят суд

В ряде ситуаций арендатор имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке. Однако для этого нужно доказать наличие соответствующих оснований. Как арендатору убедить суд в своей позиции — в статье.



Алексей Абрамов,
директор юридической практики KPMG в России и СНГ



Марина Тартаковская,
юрист юридической практики KPMG в России и СНГ

Арендатор вправе расторгнуть договор аренды как в судебном, так и во внесудебном порядке. Основания расторжения договора могут быть предусмотрены в самом договоре либо предписываться законом. В связи с этим особое значение приобретает формулировка соответствующих условий договора. Рассмотрим, на что следует обратить внимание при заключении договора и какие доказательства помогут арендатору в суде.

Основания для отказа арендатора от договора

Внесудебный порядок. Внесудебный порядок расторжения договора предполагает односторонний отказ стороны от договора путем уведомления другой стороны. При этом договор считается прекращенным с момента получения такого уведомления, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 450.1 ГК). Необходимо учитывать, что у арендодателя, который не согласен с таким односторонним отказом, есть право обратиться в суд с иском о признании недействительным такого отказа (постановление АС Московского округа от 10.09.2015 по делу № А40-184622/14). Верховный суд отмечает, что отказ от договора является односторонней сделкой в смысле ст. 153, п. 2 ст. 154 ГК (постановление Пленума ВС от 23.06.2015 № 25). Пока суд не признает такой отказ недействительным, его соответствие закону презюмируется (определение ВАС от 03.04.2009 по делу № А41-К1-13707/07).

Досрочное расторжение договора аренды по ст. 620 ГК

Основание	Обстоятельства
Арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества	<p>Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды и взыскании с арендодателя неосновательного обогащения в размере уплаченного арендатором аванса. В качестве обоснования заявленных требований арендатор ссылался на то, что арендодатель в нарушение условий договора не передал в пользование арендатору рыбопромысловые участки.</p> <p>Суд удовлетворил заявленное требование, поскольку отсутствовали обстоятельства, свидетельствующие о надлежащем исполнении обязанности арендатором по встречному предоставлению (постановление АС Дальневосточного округа от 29.08.2016 по делу № А51-25066/2015)</p>
<p>Переданное имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) не были оговорены при заключении договора, 2) не были заранее известны арендатору 3) и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора 	<p>Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в связи с тем, что в ходе проверки соблюдения требований пожарной безопасности в арендованном помещении были выявлены нарушения противопожарных правил. Имущество, переданное в аренду, имело недостатки, препятствующие его использованию, а именно: перегородки и межэтажные перекрытия выполнены из дерева, что исключало возможность размещения в помещении магазина бытовой техники согласно требованиям пожарной безопасности.</p> <p>Суд удовлетворил заявленное требование, поскольку установленные недостатки не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором при заключении договора (постановление ФАС Поволжского округа от 10.02.2014 по делу № А06-6079/2012)</p>
Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные сроки	<p>Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в связи с тем, что переданное по договору имущество нуждалось в капитальном ремонте, однако арендодатель требование о проведении ремонта проигнорировал.</p> <p>Суд удовлетворил заявленное требование, поскольку использование арендованного имущества по прямому назначению невозможно без капитального ремонта, обязанность осуществления которого лежит на арендодателе (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.12.2013 по делу № А29-6438/2012)</p>
Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, пришло в состояние, непригодное для использования	<p>Арендодатель обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды земельного участка и взыскании убытков в связи с невозможностью использования арендованного участка для целей строительства стадиона. После заключения договора аренды решением муниципального органа рекреационная зона земельного участка была изменена на зону естественного ландшафта.</p> <p>Суд удовлетворил заявленное требование в части расторжения договора, поскольку участок не может быть использован по указанному в договоре назначению, возведение на нем объекта капитального строительства невозможно (постановление АС Восточно-Сибирского округа от 27.12.2016 по делу № А10-5841/2015)</p>

① ст. 450 ГК

Расторжение через суд. По общему правилу договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении его условий арендодателем¹.

Кроме того, ст. 620 ГК предусматривает четыре основания для расторжения договора аренды со стороны арендатора:

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- 3) арендодатель уклоняется от обязанности по капитальному ремонту;
- 4) имущество по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, пришло в непригодное для использования состояние.

Пример из практики. Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в связи с тем, что он не мог использовать по назначению переданные в аренду помещения второго этажа из-за регулярных протечек, а также в связи с возможным обрушением потолка и отказом арендодателя осуществить капитальный ремонт крыши.

Суд отказал в удовлетворении требований, поскольку пришел к выводу о работоспособном состоянии арендуемых помещений и недоказанности невозможности их использования из-за протечек.

Также суд подчеркнул, что основанием для расторжения договора по требованию арендатора может служить наличие у арендованного имущества только таких недостатков, которые препятствуют использованию имущества по назначению².

Для досрочного расторжения арендатором договора аренды по основаниям, не предусмотренным ст. 620 ГК, такие основания должны быть прямо указаны в договоре³.

Формулировки договора аренды о праве на расторжение договора

В суде предметом анализа будут являться договоренности, которых стороны достигли при заключении договора аренды. В части прекращения договорных отношений договор может содержать следующие положения.

② постановление АС Северо-Западного округа от 10.08.2018 по делу № А21-6700/2017

③ определение ВС от 21.08.2015 по делу № А08-7981/2013

Прекращение договора аренды по основаниям, не предусмотренным ГК

Условие для расторжения договора арендатором	Судебный акт
Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора с его соответствующим расторжением во внесудебном порядке в любое время в случае признания здания, в котором находится арендуемое помещение, или самого арендуемого помещения аварийным	Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 27.12.2011 по делу № А19-10682/2011
Арендатор вправе отказаться от исполнения договора в том числе если арендодатель не поддерживает в исправном состоянии работоспособность систем жизнеобеспечения по тепло-, водо-, электроснабжению и водоотведению, не производит их капитальный ремонт в разумные сроки и по мере потребности	Постановление 17ААС от 14.09.2015 по делу № А50-2824/2015
Арендатор вправе отказаться от договора в случае существенного нарушения арендодателем своих обязательств по договору, если арендодатель не устранил нарушения в разумный и согласованный сторонами срок после того, как арендатор потребует от него в письменной форме устранения нарушения	Постановление АС Московского округа от 09.06.2015 по делу № А40-118796/14
При наличии оснований, предусмотренных договором, о намерении в одностороннем порядке досрочно отказаться от исполнения договора по основаниям, указанным в пунктах договора, заинтересованная сторона направляет другой стороне претензию с требованием об устранении нарушений; в случае неисполнения претензии в течение 10 календарных дней с даты ее получения другой стороной у заинтересованной стороны возникает право на односторонний отказ от исполнения договора; договор считается расторгнутым по истечении установленного в уведомлении об отказе от исполнения договора срока, но не ранее трех рабочих дней с даты получения такого уведомления другой стороной	Постановление 1ААС от 29.05.2018 по делу № А11-4999/2017

1. Право арендатора на односторонний отказ. На практике арендодатель редко соглашается с условиями, которые дают арендатору право прекратить отношения в любой момент без обозначения оснований. Вместе с тем при наличии такого условия велика вероятность, что суд откажет в признании его недействительным. В качестве обоснования своей позиции суды ссылаются на необходимость проявления арендодателем должной степени внимательности и разумности для исключения спорного условия либо отказа от заключения договора на стадии переговоров. Допуская односторонний отказ арендатора от исполнения договора, арендодатель принимает на себя риски, вызванные досрочным прекращением спорного обязательства. При этом из материалов дела не должно следовать, что арендодатель был поставлен в положение, когда он не имел возможности воспрепятствовать включению в договор такого условия⁴.

При рассмотрении дела суд может обратить внимание на наличие права на односторонний отказ от договора у арендатора и отсутствие его у арендодателя. Различный объем прав, следующих из договора, может свидетельствовать о недобросовестном пове-

⁴ постановление АС Центрального округа от 14.06.2016 по делу № А08-4433/2015

На заметку

Если арендодатель не готов включить в договор перечень оснований для одностороннего отказа арендатора от договора, рекомендуется включить их в раздел оснований для расторжения договора в судебном порядке по инициативе арендатора. По умолчанию такой перечень ограничен основаниями, предусмотренными законом.

⑤ определение ВС от 11.01.2018 по делу № А72-33/2017

дении арендатора при заключении договора и повлиять на оценку судом вопросов его расторжения.

Пример из практики. Арендатор обратился с требованием о расторжении договора аренды нежилого помещения. В качестве обоснования своих требований арендатор ссылаясь на наличие обременительных для него условий в договоре аренды, препятствующих досрочному расторжению договора в одностороннем порядке по его инициативе. Суд учел, что положения договора не предусматривали возможность его расторжения по инициативе арендатора и в то же время закрепляли многочисленные основания для внесудебного отказа арендодателя от договора. В итоге суд удовлетворил требования арендатора, поскольку арендодатель в процессе исполнения спорного договора создал условия явной несоразмерности имущественного положения сторон, что нарушает принцип соблюдения баланса законных интересов участников правоотношений⁵.

2. Основания для отказа. Необходимо предусмотреть обстоятельства, при наступлении которых арендатор имеет право на расторжение договора как в судебном, так и во внесудебном порядке. Такие условия могут иметь ряд особенностей в зависимости от специфики деятельности арендатора и свойств объекта аренды. На практике различаются основания отказа от договоров аренды офисных, торговых и складских площадей.

Приведем несколько примеров формулировок. Например, арендатор получает право на односторонний отказ:

- *«если арендатор лишен возможности пользоваться помещениями в соответствии с условиями договора аренды. При этом, если такое нарушение может быть устранено, арендатор должен направить арендодателю письменное уведомление о нарушении или неисполнении арендодателем своих обязанностей по договору аренды и предоставить арендодателю [...] рабочих дней с даты такого уведомления для устранения соответствующего нарушения, прежде чем осуществить свое право на расторжение договора аренды»;*
- *«если менее чем [...] % от общей арендуемой площади торгового центра будет арендовано и открыто для посетителей более [...] календарных дней подряд после получения уведомления в соответствии с пунктом [...] договора аренды»;*
- *«если предоставление какой-либо из услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабже-*

ния, кондиционирования или вентиляции помещения в соответствии с настоящим договором прекращено и/или приостановлено по причинам, не зависящим от арендатора, на срок более [...] календарных дней в совокупности в течение [...] календарных месяцев срока действия договора или в течение [...] последовательных календарных дней срока действия договора. При этом арендатор обязан незамедлительно письменно уведомить арендодателя о таком нарушении»;

- «если арендатор утрачивает возможность размещения вывесок в соответствии с пунктом [...] настоящего договора, в том числе в связи с прекращением действия соответствующих договоров, заключенных с третьими лицами, по причинам, не зависящим от арендатора, а также не связанным с исполнением законных и обязательных к исполнению требований государственных или муниципальных органов»;
- «если температура в складских помещениях, за исключением погрузочно-разгрузочных зон, опускается ниже [...] градусов по Цельсию в течение календарного года более чем [...] дней суммарно»;
- «если в помещениях будет отсутствовать электричество более [...] часов в день в течение [...] и более дней в году».

3. Необходимость устранения нарушений. В договоре можно предусмотреть письменное уведомление арендодателя об имеющихся нарушениях с указанием срока, в течение которого они должны быть устранены.

Доказывание наличия основания для расторжения договора

Расторжение договора в судебном порядке требует соблюдения процедуры досудебного урегулирования спора⁶. На первый план выходят вопросы представления надлежащих доказательств, из которых следует, что имели место основания для расторжения договора или одностороннего отказа от него. Доказательства, представляемые арендатором, должны быть относимыми и допустимыми⁷. Ниже представлены примеры доказательств, которые помогут арендатору аргументировать свою позицию.

1. Протокол совместного осмотра. При выявлении стороной каких-либо недостатков и/или нарушений и их фиксации необ-

На заметку

Основания для отказа зачастую связаны с нарушением арендодателем обязательства по обеспечению арендатору надлежащих условий использования объекта аренды.

⁶ п. 2 ст. 452 ГК

⁷ ст. 67, 68 АПК



Односторонний акт осмотра объекта аренды суд признает недопустимым доказательством

ходимо присутствие представителя другой стороны договора. Результатом совместного осмотра должен стать протокол осмотра с указанием выявленных нарушений, подписанный как со стороны арендатора, так и со стороны арендодателя. Иначе существует риск, что суд признает акт осмотра, составленный в одностороннем порядке, недопустимым доказательством.

Пример из практики. Арендодатель обратился с иском о расторжении договора аренды, ссылаясь на неиспользование земельного участка по целевому назначению. В качестве единственного доказательства арендодатель представил акт осмотра участка и фотоматериалы. Суд отказал в удовлетворении требований, указав, что представленный в материалы дела акт осмотра не может быть признан надлежащим доказательством неиспользования земельного участка для сельскохозяйственного производства, поскольку составлен в одностороннем порядке, без уведомления ответчика. Кроме того, представленные фотоматериалы не позволяют определить, что был обследован именно земельный участок, предоставленный ответчику (арендатору)⁸.

⁸ постановление 10ААС от 15.10.2018 по делу № А41-18774/18

2. Заключение экспертизы. В ряде случаев у арендатора и арендодателя могут быть различные позиции по вопросам технического характера, таким как:

- 1) наличие или отсутствие недостатков, нарушений, препятствий к использованию объекта аренды;
- 2) возможность идентифицировать имеющиеся недостатки при осмотре арендатором объекта аренды;
- 3) причина возникновения недостатков;
- 4) возможность использования объекта аренды;
- 5) объем работ, необходимых для устранения недостатков и/или приведения объекта в состояние, пригодное для использования, и др.

В таких случаях для подтверждения своей позиции или опровержения позиции арендодателя рекомендуется провести независимую экспертизу. Это можно сделать в досудебном порядке. Необходимо учитывать, что при наличии вопросов технического характера суд может поставить вопрос о назначении судебной экспертизы. Суд в силу специфики анализируемых вопросов, как правило, лишен возможности проведения самостоятельной

Что почитать

**А. Магунов, Т. Тагиев,
Ю. Севостьянова**

Арендатор улучшил арендованное имущество. Когда он может рассчитывать на компенсацию
АП. 2018. № 10

оценки такого доказательства. Поэтому заключение такой экспертизы может иметь ключевое значение при рассмотрении дела и вынесении решения. Таким образом, результаты досудебной экспертизы могут быть подтверждены или опровергнуты при повторном анализе.

Результаты независимой экспертизы играют двоякую роль: во-первых, заключение фиксирует те или иные обстоятельства и недостатки, а во-вторых, содержит профессиональную оценку по конкретному вопросу.

Пример из практики. Общество обратилось в суд с иском о расторжении договора аренды. Оно ссылалось на то, что переданный в аренду земельный участок ввиду его нахождения в зоне объекта всемирного наследия ЮНЕСКО не может использоваться в соответствии с целью, определенной в договоре, — для многоэтажного жилищного строительства. Арендатор для решения вопроса о возможности строительства на земельном участке провел историко-культурную экспертизу. Суд признал, что предоставленный в аренду земельный участок невозможно использовать по целевому назначению, и удовлетворил требование арендатора о расторжении договора⁹. Имеется и другая аналогичная судебная практика¹⁰.

Экспертиза может проводиться также для фиксации систематически возникающих нарушений.

Пример из практики. Арендатор потребовал через суд расторгнуть договор аренды нежилых помещений на первом этаже здания, ссылаясь на отсутствие возможности пользоваться арендуемым помещением. В качестве подтверждения арендатор

⁹ определение ВС от 20.04.2018 по делу № А40-122040/2016

¹⁰ постановления АС Северо-Западного округа от 15.09.2017 по делу № А56-91456/2016, от 19.04.2017 по делу № А42-3227/2016



Карточка судебного дела

АРЕНДАТОР

Обратился к арендодателю с просьбой досрочно расторгнуть договор, ссылаясь на несоответствие арендуемых помещений нормам и правилам пожарной безопасности, государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и иным нормативам.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Указывал, что все выявленные недостатки имущества, связанные с противопожарной безопасностью, были видимы и доступны при осмотре арендуемых помещений.

СУД

Признал обоснованными требования арендатора о досрочном расторжении договора, так как существенные недостатки помещений в виде несоответствия нормам и правилам пожарной безопасности подтверждались заключением строительно-технической экспертизы.

Источник: постановление АС Уральского округа от 15.11.2017 по делу № А34-9179/2016

представил заключение специалиста в области строительно-технического исследования. Согласно данному заключению, по причине капитального ремонта на этажах выше на первом этаже происходит разрушение внутренней отделки, возникают систематические перебои электроэнергии, а также аварийные ситуации, связанные с общедомовыми коммуникациями. Суд принял во внимание содержание заключения специалиста и вынес решение о расторжении договора и взыскании с арендодателя суммы обеспечительного платежа¹¹.

¹¹ постановление 9ААС от 18.01.2016 по делу № А40-129064/2015

3. Переписка сторон. При принятии решения о расторжении договора аренды суды часто обращаются к анализу переписки сторон.

Пример из практики. Арендатор предъявил требование о досрочном расторжении договора аренды в связи с невозможностью переезда в арендуемое помещение из-за протечки кровли. Суд, удовлетворяя указанное требование, принял во внимание всю совокупность доказательств, в том числе неоднократное направление арендатором писем об имеющихся нарушениях с просьбой принять оперативные меры по их устранению, акт обследования нежилого помещения, в котором зафиксирован факт протечки воды, а также приложенные к акту фотографии, в которых зафиксированы все выявленные экспертами повреждения и дефекты. При этом суд округа, направляя дело на новое рассмотрение, отдельно указал, что суд первой инстанции должен дать оценку представленной в материалы дела переписке сторон в совокупности с другими доказательствами¹².

¹² постановление ФАС Московского округа от 18.12.2013 по делу № А40-109988/10-113-967

Отметим, что суды по-разному подходят к оценке переписки сторон, осуществляемой по электронной почте. Поэтому сообщения по ключевым вопросам следует оформлять в письменной форме, фиксировать факт их отправки и получения адресатом.

4. Фото- и видеоматериалы. Фиксация нарушений с помощью оборудования фото- и видеофиксации позволит арендатору подтвердить в суде следующие обстоятельства:

- создание арендодателем препятствий к пользованию арендованным имуществом;
- непригодное состояние арендуемого имущества;
- недобросовестное исполнение арендодателем своих обязательств, предусмотренных законом и/или договором, и др.

Однако позиция судов при оценке фото- и видеоматериалов неоднозначна. В случае представления подобных материалов арен-



Фото- и видеоматериалы должны однозначно идентифицировать арендуемый объект и время, когда они были созданы

датору следует убедиться, что фотография или видеозапись позволяет четко идентифицировать как сам арендуемый объект, так и время, когда она была сделана. Так, в указанном выше деле о расторжении договора аренды в связи с протечкой кровли (№ А40-109988/10-113-967) позиция арендатора подкреплялась также фотографиями, которые позволяли идентифицировать арендуемое помещение и фиксировали факт протечки воды. Суд принял эти доказательства во внимание.

Пример из практики. В деле о расторжении договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, взыскании внесенной арендной платы и убытков арендодатель передал земельный участок в состоянии, исключающем реализацию инвестиционного проекта. На переданном земельном участке была расположена свалка. В качестве подтверждения несоответствия земельного участка требованиям, необходимым для реализации инвестиционного проекта, суд учел представленные космические снимки со спутников, а также заключение по дешифрованию материалов космической съемки¹³.

В противном случае суд отклонит такое доказательство, поскольку отсутствует возможность убедиться в его относимости к рассматриваемому делу.

Пример из практики. Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды и взыскании с арендодателя неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами. В качестве обоснования заявленных требований арендатор ссылался на фотографии и материалы видеосъемки, подтверждающие, что он не пользовался арендуемым помещением, поскольку арендодатель не предоставил ему доступ. Иных доказательств своей позиции арендатор не представил. Суд вынес решение в пользу арендодателя и посчитал, что представленные фото- и видеоматериалы не доказывают, что спорное помещение выбыло из владения арендатора в результате противоправных действий арендодателя¹⁴.

Имеются и иные судебные дела, при рассмотрении которых суд отклонил доказательства в виде фото- и видеоматериалов¹⁵.

¹³ постановление АС Северо-Западного округа от 01.12.2014 по делу № А56-55006/2011

¹⁴ постановление АС Восточно-Сибирского округа от 11.02.2016 по делу № А19-9333/2015

¹⁵ постановление ЗААС от 24.05.2018 по делу № А33-17409/2017

5. Показания свидетелей. Суды также принимают во внимание показания лиц, не заинтересованных в решении дела в пользу арендатора.

Пример из практики. Арендодатель обратился с требованием о расторжении договора аренды, указывая, что земельный участок сельскохозяйственного назначения зарос травой и мелким кустарником, а также на нем имеются места захламления твердыми бытовыми отходами. Однако указанные обстоятельства были опровергнуты показаниями свидетелей, опрошенных в ходе судебного разбирательства. Кроме того, арендатор представил в суд в качестве доказательств акт обследования комиссией земельного участка и отчеты о производстве продукции животноводства и сборе урожая сельскохозяйственных культур, подаваемые ежегодно в местный орган статистики. В связи с этим суд счел требования арендодателя необоснованными и не подлежащими удовлетворению¹⁶.

¹⁶ постановление 12ААС от 04.07.2018 по делу № А06-10238/2017

Однако суды, как правило, относятся к показаниям свидетелей скептически. Поэтому существует и обратная судебная практика.

Пример из практики. Арендодатель в связи с расторжением сторонами договора аренды обратился с иском о взыскании с арендатора задолженности по арендной плате. Арендатор ссылался на показания свидетелей, указывающих, что они лично видели, как арендатор при расторжении договора передал арендодателю денежные средства. Суд не принял эти показания в качестве доказательств и вынес решение в пользу арендодателя в связи с отсутствием иных допустимых и достаточных доказательств внесения денежных средств на счет арендодателя¹⁷.

¹⁷ апелляционное определение Самарского областного суда от 31.10.2018 № 33-13078/2018

6. Иные документы и материалы. В качестве доказательств в суде могут быть представлены любые иные документы и материалы, подтверждающие позицию арендатора. В частности, доказательствами могут выступать выписки из различных реестров, журналов, документы, подтверждающие выполнение работ, и др.

Пример из практики. Арендатор обратился в суд с требованием о признании недействительной сделки по расторжению договора аренды арендодателем в одностороннем порядке. В качестве основания одностороннего отказа арендодатель указывал проведение арендатором перепланировки помещения без соответствующих согласований. Арендатор среди доказательств со-

гласования перепланировки представил копию заключения департамента культурного наследия о допустимости проведения переустройства, а также копию выписки из электронного журнала регистрации в подтверждение своевременного обращения за решением о согласовании переустройства. В связи с этим суды не согласились с доводами об отсутствии согласования перепланировки на дату отказа арендодателя от договора и удовлетворили требования арендатора¹⁸.

¹⁸ постановление 9ААС от 16.02.2018 по делу № А40-99527/17

7. Ненормативные правовые акты. Если какие-либо изменения, влияющие на возможность пользования объектом аренды, происходят в связи с принятием органами государственной власти ненормативных актов, арендатор может представить в суде соответствующие документы¹⁹.

¹⁹ постановления АС Восточно-Сибирского округа от 27.12.2016 по делу № А10-5841/2015, АС Московского округа от 06.04.2017 по делу № А40-129910/14

Вывод. На этапе заключения договора аренды необходимо тщательно проработать основания прекращения арендных отношений со стороны арендатора. Условия договора не должны оставлять сомнений в наличии у арендатора права на отказ от договора в определенных случаях. Заранее необходимо оценить возможные сложности, связанные с подтверждением тех или иных оснований, дающих арендатору такое право.

При рассмотрении дела в суде первостепенное значение имеют вопросы доказывания. Арендатору необходимо обеспечить представление совокупности доказательств, что повысит вероятность удовлетворения заявленных требований о расторжении договора или повлечет отказ в удовлетворении требований арендодателя ●