



Договор с арендатором: спорные ситуации, варианты расторжения

24/03/2015

Кризис - не основание для расторжения

Не являются основаниями для расторжения:

- Инфляционные процессы
- Финансовый кризис
- Рост курса иностранной валюты, к которой привязана арендная плата
- Изменение законодательства и политической ситуации

Судебное расторжение

До обращения с требованием о расторжении в суд арендодатель обязан:

1. Направить предупреждение о необходимости исполнения обязательств в разумный срок (ст. 619 ГК РФ)
2. Направить предложение расторгнуть договор (ст. 452 ГК РФ)

ВАЖНО: Основанием для государственной регистрации прекращения договора аренды будет являться заявление одной стороны с приложением судебного решения.

Внесудебное расторжение

1. Соглашение сторон
2. Односторонний отказ от исполнения договора, если такая возможность предусмотрена договором или законом

ВАЖНО: Если возможность одностороннего отказа зависит от каких-либо условий, то для исключения из реестра записи об аренде потребуются заявление обеих сторон или решение суда.

Удержание имущества арендатора

Основным условием удержания имущества является добровольная передача этого имущества арендодателю.

- Если арендатор оставил имущество после окончания срока аренды, имущество считается переданным добровольно
- Если арендодатель препятствовал вывозу, имущество не считается переданным ему добровольно

ВАЖНО: Арендодатель вправе удерживать имущество должника-арендатора, но не третьих лиц.

Спасибо за внимание



Андрей Кулаков

Юрист практики по недвижимости и
инвестициям

АБ «Качкин и Партнеры»

andrey.kulakov@kachkin.ru

тел. +7 812 602 0225

моб. +7 921 377 3642

www.kachkin.ru