

Запрет на передачу в аренду для аналогичных целей



Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды помещения с ограничениями для конкурентов.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Упущенная выгода в размере 1 840 860 рублей 90 копеек.

Схема ситуации: Общество решило организовать кофейню в большом офисном здании. Других кофеен в здании не было. А вдруг кто-то захочет ещё одну кофейню в здании открыть? Это сразу «откусит» по меньшей мере, половину клиентов. Общество заключило 17.07.2017 договор аренды и для исключения лишней конкуренции включило в договор интересный пункт: «Арендодатель не имеет права предоставлять в Здании/Комплексе зданий, где находится арендуемое Помещение, являющееся предметом настоящего Договора, иным арендаторам помещения для аналогичных целей использования, определенных Сторонами в п. 1.1. настоящего Договора, за исключением тех, которым предоставлено право аренды на основании договоров, заключенных ранее, чем настоящий договор». Кто-то закричит: «Это покушения на святую конкуренцию!» Забегая вперед, скажем, что через два года действительность данного условия, его законность и обоснованность была проверена в судебном порядке. Суд нарушений в этом пункте не нашёл.

Полтора года еще Общество жило спокойно. Но вот в конце 2018 года Арендодатель передал в аренду соседние помещения Третьему лицу, а последнее в мае 2019 года организовало там кофейню. Недовольно оказалось наше Общество: «Как так! Третий – лишний! Мы же договаривались – никаких конкурентов и такой удар в спину! У меня клиентов меньше стало!» Направилось Общество в суд, взыскивать упущенную выгоду.

А в суде оказалось, что договор аренды на эти помещения заключен на две недели раньше, чем у Общества – 03.07.2017. Правда, заключил договор аренды раньше Общества «кто-то другой». И этот «кто-то другой» в конце 2018 года заключил соглашение об уступке прав и переводе обязанности по договору аренды от 03.07.2017 тому самому Третьему лицу, которое и открыло новую кофейню. С даты заключения соглашения все права и обязанности арендатора, возникшие из договора аренды помещения от 03.07.2017, а также вся ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств арендатором до заключения соглашения, перешли к новому арендатору (Третьему лицу) в полном объеме.

И получилось, что у Третьего лица имеется на руках договор аренды, который заключён раньше договора аренды Общества. И никаких нарушений Арендодатель не допустил. В пункте о запрете открытия кофеен так и было сказано: «за исключением тех, которым предоставлено право аренды на основании договоров, заключенных ранее, чем настоящий договор».

Наше Общество заявило о фальсификации договора от 03.07.2017. Но тут выяснилось интересное – оригинала договора нет... В суд, была представлена нотариально заверенная копия. По словам Арендодателя, оригинал утерян. А раз нет оригинала, то провести экспертизу договора не получится. Но мы помним, что «в соответствии с частью 8 статьи 75 АПК РФ письменные доказательства представляются в арбитражный суд в подлиннике или в форме надлежащим образом заверенной копии». Подлинника договора аренды нет, но зато есть нотариально (то есть надлежащим образом) заверенная копия. И её суд готов рассматривать как доказательство.

Наше Общество пыталось пойти и другим путем. Якобы не вносил тот самый «кто-то другой» арендную плату за пользование помещением – не работал, значит, договор. Но тут, оказалось, просто... Подумаешь, договор заключен в 2017 году... В соответствии с п. 2.6. договора, оплата ежемесячной арендной платы производится с 01.02.2019! Вот и не было платежей!

И что акт на передачу помещений подписан в конце 2018 года, тоже ничего не значит... Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (ст. 433 ГК). Таким образом, договор заключен между сторонами в момент его подписания.

И падение выручки у Общества не обязательно произошло из-за открытия нового кафе в здании. А может у Общества ассортимент ухудшился. Или качество обслуживания упало. Или расходы по какой-то статье внезапно выросли. Параметров, из-за которых падает выручка и прибыль может быть очень много. Не обязательно это только появление конкурента.

Вот так... Вроде и предусмотрел все арендатор... И вроде бы все свидетельствует о фальсификации договора: и не переданы помещения, и платы не было. Но вот, походи же ты, не проверишь нотариально заверенную копию договора на подлинность при отсутствии оригинала.

Выводы и Возможные проблемы: Одним словом, провели Общество задним числом через переуступку договора. Не первый раз «продуманным» людям удаётся повернуть время вспять. Наверное, нужно было Обществу на момент заключения договора получить список всех арендаторов. Хотя кто его знает, может быть, Арендодатель специально сделал договора с парочкой арендаторов, с расчётом переуступить их договора попозже? Или надо было сразу в договоре указать, что на момент заключения договора отсутствуют арендаторы, снимающие помещения для аналогичных целей, или определить перечень таких арендаторов.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Запрет на передачу в аренду для аналогичных целей».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 28.09.2021 N Ф06-8657/2021](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно