

## Невыполнение инвестиционных обязательств арендатором является основанием для расторжения договора



**Для кого (для каких случаев):** Для случаев расторжения договора аренды по вине арендатора.

**Сила документа:** Определение Верховного суда РФ.

**Цена вопроса:** Расторжение договора и возврат гидротехнических сооружений.

**Схема ситуации:** ФГУП передал в аренду обществу причалы, находящиеся в федеральной собственности.

Из-за невыполнения обществом условий этого договора предприятие потребовало его расторгнуть досрочно.

Три инстанции разошлись во мнениях. ВС РФ счел требование обоснованными.

Договор аренды включал в себя инвестиционные обязательства арендатора по созданию холодильного склада на территории порта. Один из судов ошибочно посчитал, что невыполнение таких обязательств не служит основанием, чтобы требовать расторгнуть соглашение, хотя данное право напрямую закреплялось в нем. Эти обязательства носят лишь декларативный характер.

Между тем надо было учесть, что федеральное имущество передавалось в аренду для увеличения грузооборота рыбы в российских морских портах. Для этого в договоре предусмотрели обязательства по строительству новых холодильных складов. Арендодатель - стратегическое унитарное предприятие. Аналогичные договоры на таких же условиях заключили иные крупные рыбные порты.

Инвестиционные обязательства арендатора являлись существенными условиями договора, невыполнение которых давало право требовать его расторжения. Это напрямую закреплялось в соглашении.

**Выводы и Возможные проблемы:** Неисполнение арендатором инвестиционных обязательств, заключающихся в строительстве, вводе в эксплуатацию холодильного склада, увеличивающего пропускную способность порта по перевалке рыбы привело к досрочному расторжению договора аренды.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Расторжение договора аренды гидротехнических сооружений».

**Где посмотреть документы:** [КонсультантПлюс](#), Судебная практика, [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 30.08.2022 N 305-ЭС22-5403 по делу N А40-77969/2021 {КонсультантПлюс}](#)