



## ИЗМЕНЕНИЕ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ МОЖЕТ СТАТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПЕРЕСМОТРА УСЛОВИЙ ДОГОВОРОВ

---

*Вниманию арендаторов недвижимости, у которых цена договора установлена в иностранной валюте*

**Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает о появлении резонансного судебного решения, которым изменение денежно-кредитной политики, проводимой финансовыми властями, признано основанием пересмотра условий договора аренды.**

Арбитражный суд г. Москвы удовлетворил требования ПАО «Вымпел-Коммуникации» к арендодателю<sup>1</sup> об изменении условий договора аренды нежилого помещения, в котором цена установлена в иностранной валюте, признав резкую девальвацию рубля, вызванную изменением денежно-кредитной политики, достаточным основанием для пересмотра условий договора.

Принятым решением в договор внесены изменения, согласно которым, для расчетов между сторонами установлен валютный «коридор» на основании курса рубля РФ к доллару США на дату платежа.

Данное решение принято судом, несмотря на то, что договор аренды содержал так называемую «валютную оговорку» - стороны прямо исключили возможность расторжения и изменения договора ввиду ухудшения экономической ситуации.

В подтверждение своей позиции арендатор ссылаясь на положения статьи 451 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой существенное изменение обстоятельств может служить основанием для изменения или расторжения заключенного между хозяйствующими субъектами договора. По мнению арендатора, существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора аренды, является изменение подхода финансовых властей России, выразившееся в их отказе в 2014 году от режима «управляемого плавающего курса», результатом чего и стал резкий скачок валютных курсов.

### **Почему решение резонансное**

Никогда ранее изменение курса валют или общее ухудшение экономической ситуации не признавалось судами в качестве существенного изменения обстоятельств по смыслу статьи 451 ГК РФ.

Судебная практика по данному вопросу единообразна: сами по себе инфляционные процессы не относятся к числу обстоятельств, возникновение которых нельзя предвидеть, и стороны, вступая в договорные отношения, должны прогнозировать экономическую ситуацию, в связи с чем не могут исключать вероятность роста цен в период исполнения сделки.

На момент подготовки настоящего алерта решение Арбитражного суда города Москвы не изготовлено в полном объеме, поэтому позиция суда по делу еще только подлежит детальному изучению, в том числе причины удовлетворения требования о внесении изменений в положения договора и отказа в удовлетворении требования о расторжении договора.

---

<sup>1</sup> Решение (резольютивная часть) Арбитражного суда города Москвы от 29 декабря 2015 года по делу №А40-83845/15.

В течение месяца ответчик по делу может подать апелляционную жалобу на данное решение. Однако если этого не произойдет и решение суда вступит в силу, высказанная в нем позиция суда может положить начало формированию иной судебной практики, стать основанием для пересмотра подобных договоров в суде.

### О чем подумать, что сделать

Рекомендуем арендаторам, цена договора которых установлена в иностранной валюте, обратить внимание на судьбу данного решения, так как в перспективе может появиться возможность изменить условия договоров в связи с резким ростом курса валют в сложившейся экономической ситуации.

### Помощь консультанта

Юристы «Пепеляев Групп» готовы оказать квалифицированную юридическую помощь по исследованию и оценке различных способов прекращения и изменения договорных обязательств, а также подготовку необходимых документов.

Наши специалисты обладают большим опытом представительства интересов клиентов в судах, где оказывают весь спектр квалифицированной юридической помощи.

### Контактная информация



**Наталья Стенина**

Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства, руководитель экологической группы «Пепеляев Групп»  
Тел.: +7 (495) 967-00-07  
[N.Stenina@pgplaw.ru](mailto:N.Stenina@pgplaw.ru)



**Иван Драненков**

Юрист  
«Пепеляев Групп»  
Тел: +7 (495) 967-00-07  
[I.Dranenkov@pgplaw.ru](mailto:I.Dranenkov@pgplaw.ru)