

Наталья Пономарева

**Анализ арбитражной практики
по сделкам с
недвижимостью**



Наталья Георгиевна Пономарева

Анализ арбитражной практики по сделкам с недвижимостью

Текст предоставлен издательством

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6149230

Анализ арбитражной практики по сделкам с недвижимостью:

Научная книга; 2006

Аннотация

<p id="__GoBack">Предлагаемое издание представляет собой практическое пособие. Сложная сфера анализа арбитражной практики по сделкам с недвижимостью раскрывается для читателей на основе действующего законодательства. Автор не только доступным языком излагает арбитражную практику по сделкам с недвижимостью, но и дает собственный комментарий и анализ. Пособие предназначено для широкого круга читателей.

Содержание

Введение	5
Глава 1. Аренда недвижимости	9
Конец ознакомительного фрагмента.	40

Н. Г. Пономарева

Анализ арбитражной практики по сделкам с недвижимостью

Все права защищены. Никакая часть электронной версии этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, для частного и публичного использования без письменного разрешения владельца авторских прав.

Введение

Пожалуй, нет другой такой категории вещей, которой все мы не уделяли бы столь большое внимание, как недвижимость. И это очевидно, так как каждый из нас в какой-то степени является владельцем той или иной недвижимой вещи.

Недвижимость (недвижимые вещи) – объекты, перемещение которых в пространстве невозможно без несоразмерно-го ущерба их назначению.

В настоящее время понятие недвижимости закреплено в ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ч. 1, 2, 3 и 4) (далее – ГК РФ). В ст. 130 ГК РФ называет недвижимыми вещами земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ч. 1 ст. 130 ГК РФ).

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» в ч. 1 ст. 130 ГК РФ внесе-

ны изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г. Данный закон относит объекты незавершенного строительства к недвижимому имуществу. Ранее этот момент вызывал множество споров, так как до внесения изменений данные объекты считались движимым имуществом. Так, некоторые авторы считали, что до момента государственной регистрации недостроенные объекты не могут считаться недвижимыми, а представляют собой известную совокупность строительных материалов и конструкций, в которую вложен также труд строителей¹.

Одним из принципов гражданского права является возможность совершения субъектами любых сделок, не запрещенных законом. «Под сделками законными понимаются не только сделки, основывающиеся на прямом определении положительного законодательства, на той или иной статье Свода законов, но также и сделки, только не противные законодательству»².

Сделка представляет собой действие субъекта гражданских правоотношений, направленное на установление, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ).

Регулирование отношений по поводу недвижимости, как

¹ См. Козырь О. М. Недвижимость в новом ГК России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова. М., 2001. С. 276.

² Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 1. М.: Статут, 1997. С. 179.

правило, носит специальный характер. Это находит свое выражение, например, в обязательствах по передаче ее в собственность, в аренду и т. д.

Права на недвижимость, такие как право собственности, иные вещные права, а также ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации уполномоченными учреждениями в едином государственном реестре.

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть российского имущественного оборота. Такая ситуация обусловлена вовлечением в гражданский оборот все большего числа объектов недвижимости, а также относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью. При таких обстоятельствах приобретает весьма важное значение практика российских судебных органов, среди которых центральное место занимает Высший Арбитражный Суд РФ.

Время подтвердило справедливость суждения, высказанного В. В. Витрянским: в целом успех (или неуспех) ГК РФ во многом будет зависеть от того, насколько точно и правильно будут применяться новые гражданско-правовые нормы в судебной практике³.

Нельзя не заметить того влияния на сферу правового ре-

³ См. Витрянский В. В. Новый гражданский кодекс и суд // Хозяйство и право. 1997. № 6.

гулирования имущественного оборота, которое оказали содержащиеся в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ выводы по сделкам с недвижимостью.

Автор данного издания имел целью проанализировать судебную арбитражную практику по сделкам с недвижимостью в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29 декабря 2004 г.) (далее – ЗК РФ), Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188 (далее – ЖК РФ), который вступил в законную силу с 1 марта 2005 г и других нормативных актов Российской Федерации.

Глава 1. Аренда недвижимости

Арендные отношения всегда вызывали немало вопросов в судебной арбитражной практике.

В данной главе приведены не только отдельно взятые арбитражные споры, рассмотренные Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ, но и примеры из арбитражной практики, которые нашли свое отражение в Обзоре практики разрешения споров, связанных с арендой, доведенный Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ до сведения арбитражных судов Информационным письмом от 11 января 2002 г. № 66⁴ (далее – Обзор практики по аренде), Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 30 декабря 2004 г.) в Информационном письме от 16 февраля 2001 г. № 59⁵ (далее – Обзор практики по Закону о регистрации), Обзоре практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований в Информационном письме от 29 декабря 2001 г. № 65⁶ (далее – Обзор практики по зачету), Обзоре практики разрешения споров, свя-

⁴ См. Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

⁵ См. Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

⁶ См. Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

занных с заключением, изменением и расторжением договоров в Информационном письме от 5 мая 1997 г. № 14⁷ (далее – Обзор практики по договорам) и Обзоре практики применения арбитражными судами земельного законодательства в Информационном письме от 27 февраля 2001 г. № 61⁸ (далее – Обзор практики по земельному законодательству).

Арендные отношения регламентируются в основном гл. 34 ГК РФ. Ряд широко распространенных на практике договоров аренды вообще не урегулирован в ГК РФ. Нелогично отсутствие в ГК РФ такого вида договора, как аренда недвижимости. Данный вид регламентируется ЖК РФ. Здесь надо сказать о том, что новый ЖК РФ затрагивает данные отношения поверхностно. Вероятно, законодатель решил, что правоприменителю будет достаточно общих положений ГК РФ об аренде, хотя, на наш взгляд, аренда недвижимости имеет свои специфические особенности, которые необходимо было бы рассмотреть в отдельных статьях ЖК РФ. Практически ничего не сказано в ГК РФ и об аренде земли, лишь раскрываются общие права данного вида сделки в ч. 1 гл. 17 ГК РФ и ст. 22 ЗК РФ не вносит полной ясности в арендные отношения. По сути дела, ст. 22 ЗК РФ изменяет или дополняет ГК РФ. Полноценный раздел, посвященный аренде земли, отсутствует в ЗК РФ.

Прежде всего необходимо разобрать основополагающие

⁷ Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

⁸ Вестник ВАС РФ. 2001. № 5.

начала аренды недвижимого имущества.

Итак, что же такое аренда недвижимости?

По общему правилу к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество (ч. 1 ст. 130 ГК РФ).

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»⁹ в ч. 1 ст. 130 ГК РФ внесены изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г. Данный закон относит объекты незавершенного строительства к недвижимому имуществу. Ранее этот вопрос был наиболее спорным, так как до внесения изменений данные объекты считались движимым имуществом. Так, некоторые авторы считали, что до момента государственной регистрации недостроенные объекты не могут оцениваться в качестве недвижимости, а представляют собой известную совокупность строительных материалов и конструкций, в кото-

⁹ СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 39.

рую вложен также труд строителей.¹⁰

Аренда – это один из видов договорных обязательств по передаче имущества в пользование. Правовая форма реализации экономических отношений товарообмена, в которой в качестве товара выступает не имущество, а право пользования ею для удовлетворения предпринимательских или личных нужд.

В зависимости от особенностей субъективного состава, вида и целей использования имущества, иных существенных признаков аренда недвижимости делится на: аренду земельных участков, аренду жилых помещений, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий, аренду иного недвижимого имущества.

Договор аренды относится к числу возмездных, консенсуальных, двусторонне-обязывающих. Сторонами договора являются арендодатель и арендатор. Основная обязанность арендодателя состоит в передаче арендатору объекта аренды во владение и пользование или только в пользование, основные обязанности арендатора заключаются во внесении арендной платы и возврате арендованного имущества после прекращения договора аренды (ст. 606 ГК РФ).

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то незави-

¹⁰ Козырь О. М. Недвижимость в новом ГК России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С. А. Хохлова. М., 2001. С. 276.

симо от срока, должен быть заключен в письменной форме (ч. 1 ст. 609 ГК РФ).

Согласно ст. 26 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 30 декабря 2004 г.)¹¹ (далее – Федеральный закон о регистрации) государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Государственная регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ч. 2 ст. 13 Федерального закона о регистрации).

По поводу регистрации договора аренды выносит свое мнение Высший Арбитражный Суд РФ в вышеназванном Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона о регистрации.

Регистрация порождаемого договором аренды недвижимого имущества обременения вещных прав арендодателя на недвижимое имущество правами арендатора производит-

¹¹ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2005. № 1. Ст. 43.

ся на основании ст. 26 Федерального закона о регистрации только при регистрации самого договора аренды недвижимого имущества, так как нормы ГК РФ не предусматривают обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества. По мнению Высшего Арбитражного Суда РФ из ч. 3 ст. 26 Федерального закона следует, что регистрация права аренды не является самостоятельной государственной регистрацией этого права, а представляет собой запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, на основании которого возникают права арендатора, обременяющие недвижимое имущество. Поэтому если договор аренды недвижимости не подлежит государственной регистрации, то не подлежит регистрации и обременение в виде прав арендатора, возникающее в связи с заключением и исполнением такого договора аренды (п. 6 Обзора по Федеральному Закону РФ о регистрации).

Согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее 1 года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Следовательно, договор аренды таких объектов, заключенный на срок менее 1 года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания. Поскольку регистрация договора аренды сопряжена с известными сложностями (например,

высокой платой за регистрацию), арендодатели обычно предпочитают заключать договор на срок менее года.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей. Ответчик (арендатор) иск не признал, ссылаясь на то, что договорная неустойка не подлежит применению, так как подписанный с истцом договор аренды здания согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ не является заключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации. Арбитражный Суд РФ отказал в удовлетворении иска.

В договоре аренды здания срок его действия был определен с 1 июня 2000 г. по 31 мая 2001 г., т. е. составлял ровно 1 год, поэтому такой договор в соответствии с вышеуказанной нормой подлежал государственной регистрации и из-за ее отсутствия не мог считаться заключенным. К примеру, если бы датой окончания договора было не 31 число, а 30 мая 2001 г., то договор считался бы заключенным, а иск, следовательно, был бы удовлетворен (п. 3 Обзора практики по аренде).

Срок договора аренды может быть определенным и неопределенным. Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 130 ГК РФ (ч. 1 ст. 610 ГК РФ). Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время

отказаться от договора, предупредив контрагента за 3 месяца (при аренде недвижимого имущества). Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколько угодно долго (ч. 2 ст. 610 ГК РФ).

В качестве иллюстрации применения данной нормы очень интересен следующий пример, приведенный Высшим Арбитражным Судом РФ в Обзоре практики по аренде.

Арендодатель обратился в суд с иском к арендатору о выселении из нежилого помещения на основании ст. 622 ГК РФ в связи с истечением срока аренды.

Решением суда первой инстанции исковое требование удовлетворено. Арендатор подал кассационную жалобу в Высший Арбитражный Суд РФ об отмене решения суда первой инстанции. Кассационная жалоба арендатора была отклонена.

В договоре аренды нежилого помещения было указано окончание срока действия договора – до начала реконструкции здания, в котором расположено сданное внаем помещение. Данное событие произошло; началась плановая реконструкция соответствующего здания.

Если в договоре аренды указано, что он действует до нача-

ла реконструкции сданного внаем объекта недвижимости, то такой договор считается заключенным на неопределенный срок и его прекращение осуществляется по правилам п. 2 ч. 2 ст. 610 ГК РФ, т. е. он может быть расторгнут любой из сторон в одностороннем порядке с предварительным предупреждением об этом другой стороны при аренде недвижимости – за 3 месяца.

Вывод суда основывался на норме ст. 190 ГК РФ, согласно которой срок может определяться указанием лишь на такое событие, которое должно неизбежно наступить, т. е. не зависит от воли и действий сторон, а начало реконструкции к числу таких событий не относится, поскольку оно зависит от воли и действий арендодателя.

В данном случае не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора, он мог это сделать в любое время (п. 4 Обзора практики по аренде).

Возможна ситуация, когда арендодатель, сделав арендатору предупреждение о расторжении договора в соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ, обращается в суд с иском об истребовании предмета аренды до истечения установленного в упомянутой норме срока. Такой иск оставляется без рассмотрения, но по истечении требуемого срока он может быть предъявлен вновь без повторного предупреждения о расторжении договора со стороны арендодателя, так как оставление иска без рассмотрения не лишает юридической силы перво-

начальное предупреждение (п. 7 Обзора практики по аренде).

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Так, например, в соответствии с ч. 3 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. от 27 февраля 2003 г.)¹² (далее – Федеральный закон о приватизации) предельный срок аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если на нем находится здание или сооружение, принадлежащее частному лицу, не может превышать 49 лет. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (ч. 3 ст. 610 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 октября 2000 г. № 3015/00 было установлено, что суд отказал в иске о расторжении договора аренды

¹² СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251; 2003. № 9. Ст. 805.

и освобождении помещения правомерно, поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 621 ГК РФ договор аренды между арендодателем и арендатором возобновился на тех же условиях на неопределенный срок.

Арендодатель обратился в суд с иском к арендатору о расторжении договора аренды и освобождении арендатором занимаемого им помещения.

Судом первой инстанции иск был удовлетворен.

Апелляционная инстанция оставила решение без изменения. В кассационном порядке предыдущие решения были отменены и в иске отказано.

Между арендатором и арендодателем был заключен договор аренды нежилого помещения на определенный срок с 1 января 1999 г. по 1 января 2000 г. После окончания срока аренды арендатор продолжал пользоваться данным помещением, так как арендодатель не требовал вернуть арендованное имущество. Согласно ч. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В данном случае между арендатором и арендодателем был возобновлен договор аренды, но уже на неопределенный срок.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ в этом случае каждая из сторон может расторгнуть договор в любое время, преду-

предив об этом другую сторону за 3 месяца.

Арендодатель поясняет, что предупредил арендатора о расторжении договора в частной беседе и просил его освободить помещение с 01 апреля 2000 г. Но арендатор отказался от данного требования и потребовал официального предупреждения. После данной беседы арендодатель больше не настаивал на расторжении договора, а просто обратился в суд с иском.

В данном случае судом обоснованно принято к сведению мнение о том, что арендодатель не предупреждал арендатора о расторжении договора аренды, так как данный факт не был подтвержден материалами дела.

Арендатор правомерно использует арендованное им помещение в соответствии с ч. 2 ст. 621 ГК РФ.

В арбитражной практике немало дел, в которых оспариваются непосредственно права и обязанности сторон арендных отношений.

Обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Состояние имущества, подлежащего передаче в аренду, должно быть определено договором аренды. Если это не сделано, состояние имущества определяется его назначением, которое в свою очередь также может быть установлено договором или вытекать из целей, ради которых данное имущество обычно используется. Необычные требования к состоянию имущества, переда-

ваемого в аренду, должны быть особо оговорены. Но в любом случае имущество должно быть передано без недостатков, в той или иной мере препятствующих его использованию по назначению (ч. 1 ст. 611 ГК РФ).

Имущество сдается в аренду вместе со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы не переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (ч. 2 ст. 611 ГК РФ).

Имущество должно быть передано в аренду в установленный срок. Этот срок должен быть указан в договоре аренды. Если срок передачи договором установлен не был, имущество подлежит передаче в разумный срок. При нарушении правила о сроке предоставления имущества в аренду арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 388 ГК РФ и потребовать либо возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (ч. 3 ст. 611 ГК РФ).

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду

имущества, даже если во время заключения договора аренды он не знал (не должен был знать) об этих скрытых недостатках. Распространение начала риска на ответственность за недостатки передаваемого в аренду имущества объясняется тем, что арендодатель является собственником соответствующего имущества и несет риск его случайной гибели или повреждения, в том числе и риск наличия в нем тех или иных недостатков (ст. 211 ГК РФ).

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Сроки соответствующего требования или уведомления определяются в соответствии с нормами ст. 314 ГК РФ.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если удовлетворение требований арендатора или удержание

им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков (ч. 1 ст. 612 ГК РФ).

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (ч. 2 ст. 612 ГК РФ).

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 мая 2003 г. № 1577/03¹³ установлен факт передачи арендованного имущества без документаций и в аварийном состоянии.

Арендодатель предъявляет иск к арендатору о взыскании задолженности по арендной плате и пеней за просрочку платежа, расторжении договора аренды и обязанности ответчика освободить нежилые помещения.

Своим решением суд первой инстанции произвел зачет стоимости произведенных ответчиком ремонтных работ в счет арендной платы и в удовлетворении исковых требований отказал.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение изменено: во взыскании с арендатора пеней решение остав-

¹³ Вестник ВАС РФ. 2003. № 10.

лено без изменения; в части взыскания задолженности по арендной плате, расторжения договора аренды и обязанности ответчика освободить нежилые помещения искивые требования удовлетворены.

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Президиум считает, что постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, решение суда первой инстанции оставлению в силе по следующим основаниям.

Между арендодателем и арендатором при участии и с согласия Минимущества России заключен договор аренды, в соответствии с которым арендатору сданы в аренду нежилые помещения на срок 15 лет.

В соответствии с ч. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Между тем при передаче арендатору арендованного имущества его недостатки не были оговорены и не могли быть обнаружены последним из-за отсутствия технической документации, что не позволило определить фактическое состояние помещений.

После заключения договора арендатор установил невозможность использования имущества для целей аренды и, руководствуясь п. 2.2.4 договора аренды, произвел обследование технического состояния инженерно-технических ком-

муникаций арендованных помещений.

Проверка производилась с участием представителя арендодателя, который согласился с выводами комиссии о том, что в переданном в аренду имуществе имеются скрытые существенные недостатки, а именно: аварийное состояние инженерно-технического оборудования, системы отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, теплового пункта, системы контроля пожарной безопасности, лифтов, высокая степень износа здания.

Результаты обследования нашли отражение в акте дефектной ведомости. Они не противоречат содержанию акта приемки-передачи основных средств от Минимущества РФ в хозяйственное ведение арендодателя, в котором были зафиксированы те же недостатки.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что имущество было передано в аренду обществу с неустранимыми недостатками.

В соответствии с ч. 1 ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках; при обнаружении таких недостатков арендатор вправе непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.

Арендатор, обнаружив недостатки, сообщил об этом Ми-

нимущества РФ и арендодателю письмами с приложением акта технического состояния помещения, в которых указал ориентировочную стоимость ремонта имущества и просил заменить арендные платежи эквивалентной суммой инвестиционных вложений.

Минимущества РФ и арендодатель дали согласие на проведение капитального ремонта и реконструкции здания и зачет стоимости ремонтных работ в счет арендной платы, хотя из положений ст. 612 ГК РФ не следует, что такое согласие требуется, тем более что Минимущества РФ не является арендодателем по договору аренды.

Арендатор заключил договоры с подрядными организациями на проведение ремонтных работ в арендованном помещении, которые были выполнены и приняты арендатором от подрядных организаций по актам приемки и по мере приемки выполненных работ направлял арендодателю и территориальному управлению Минимущества РФ документы, подтверждающие факты выполнения работ и их оплаты.

Учитывая указанные обстоятельства, суд признал произведенное арендатором удержание правомерным, а потому обязательства по уплате арендных платежей выполненными, отказал во взыскании суммы задолженности, пеней за просрочку платежей полностью, а также не нашел оснований для расторжения договора аренды и обязанностей ответчика освободить арендуемые помещения.

Обязанностью арендатора является своевременное внесе-

ние платы за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Установление этих характеристик арендной платы в законе и подзаконных актах ГК РФ не предусматривает. Поэтому, если размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы установлены каким-нибудь нормативным актом, договор аренды должен обязательно содержать ссылку на этот акт. В противном случае применяется правило, в соответствии с которым размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются такими же, какие обычно применялись бы при аренде аналогичного имущества (ч. 1 ст. 614 ГК РФ).

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в зависимости от того, какие положения на этот счет содержатся в договоре (ч. 2 ст. 614 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон (не чаще 1 раза в год). Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (ч. 3 ст. 614 ГК РФ).

Высший Арбитражный Суд РФ рекомендует судам при применении ч. 3 ст. 614 ГК РФ исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы ли-

бо порядок (механизм) ее исчисления.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме ч. 3 ст. 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаще 1 раза в год.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, указав, что ч. 3 ст. 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от предусмотренного данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ как не соответствующее закону ч. 3 ст. 614 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции отменил решение, в иске отказал по следующим основаниям.

Спорным условием договора арендная плата установлена не в твердой сумме, а является определяемой, т. е. подлежащей исчислению по каждому сроку платежа. Таким образом, стороны согласовали условие о размере арендной платы, устанавливающее способ ее расчета.

Фактическое изменение размера арендной платы в ре-

зультате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с ч. 3 ст. 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия.

При таких обстоятельствах иск удовлетворению не подлежит.

В другом случае арендатор обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды, в котором ставка арендной платы была определена сторонами в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. В обоснование заявленного требования истец ссылаясь на то, что такое определение размера арендной платы противоречит ст. 140 ГК РФ, согласно которой законным платежным средством является рубль, и ч. 3 ст. 614 ГК РФ, так как влечет, по мнению истца, более частое изменение размера арендной платы.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска.

Принимая решение, суд руководствовался ч. 2 ст. 317 ГК РФ, в соответствии с которой в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах.

Поскольку такое определение суммы денежного обязательства не означает, что непосредственное исполнение денежного обязательства производится в иностранной валюте, довод истца о нарушении ст. 140 ГК РФ является неоснова-

тельным.

Согласно ч. 3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще 1 раза в год.

В рассматриваемом случае установление ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление механизма ее исчисления.

Такое определение размера арендной платы имеет целью устранение неблагоприятных последствий инфляции. Изменение курса иностранной валюты не означает изменения размера арендной платы в соответствии с ч. 3 ст. 614 ГК РФ (п. 11 Обзора практики по аренде).

Арендатор имеет право потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования или состояние имущества существенно ухудшились (ч. 4 ст. 614 ГК РФ). Предоставление арендатору такого права связано с тем, что арендодатель как собственник имущества несет риск его случайной гибели или повреждения. Ухудшение по случайным причинам – риск собственника. Что же касается ухудшения условий пользования, которые выступают как внешние обстоятельства по отношению к предмету договора аренды, то в этом случае речь идет о риске случайной невозможности исполнения договора.

Однако потребовать уменьшения арендной платы арендатор может не при любых обстоятельствах, а лишь при существенных. Согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ существенным должно быть признано такое ухудшение, при котором арендатор в значительной мере лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Так, арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о взыскании излишне уплаченной арендной платы.

В ходе судебного разбирательства было выяснено, что между арендатором и арендодателем был заключен договор аренды.

В соответствии с ч. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Однако для достижения целей аренды арендатору необходимо было переоборудовать арендованные помещения, и п. 2.1 договора аренды стороны предусмотрели данное обстоятельство.

В п. 4.3 договора аренды указано, что капитальные затраты на ремонт и переоборудование помещений возмещаются арендатору путем частичного (до 50 %) погашения арендной платы в течение 22 месяцев при предоставлении согласованных актов на выполненные работы.

При таких обстоятельствах право арендатора на умень-

шение арендной платы с целью возмещения затрат по переоборудованию помещений возникает при наличии названных документов (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 апреля 2000 г. № 8567/99)¹⁴.

Арендная плата может выплачиваться в любые сроки, установленные договором. Если арендатор существенно нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за 2 срока подряд (ч. 5 ст. 614 ГК РФ). Существенное нарушение срока должно толковаться так же, как и существенное ухудшение условий пользования или состояния арендованного имущества.

Договором аренды могут быть установлены и иные правила (например, о запрете требовать досрочного внесения арендной платы, или, напротив, о возможности требовать такого внесения не только при существенном нарушении сроков, но и при других условиях).

Департамент государственного и муниципального имущества (арендодатель) и ТОО «Дива» (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения сроком на 5 лет. Договор зарегистрирован комитетом по регистрации прав.

Согласно п. 4.1.4 договора в 20-дневный срок после регистрации договора арендуемое имущество передается арен-

¹⁴ Вестник ВАС РФ. 2000. № 6.

датору по акту.

Порядок внесения арендных платежей установлен п. 5.1, 5.2, 6.2 договора аренды, в том числе и условие о том, что в случае нарушения сроков внесения арендной платы более 2 раз подряд, арендодатель имеет право требовать досрочного внесения арендной платы за 2 срока.

В связи с невнесением арендатором арендной платы арендодателем предъявлен иск в арбитражный суд о взыскании задолженности по арендной плате за 2 срока аренды, а также взыскания досрочной арендной платы за 2 срока.

Согласно ч. 5 ст. 614 ГК РФ, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за 2 срока подряд. Данная норма была оговорена сторонами в договоре аренды.

Судом установлено, что арендатор не вносил арендную плату за 2 срока подряд в связи с простым производством, что не является смягчающим обстоятельством.

В данном случае данное требование правомерно и подлежит удовлетворению, о чем и вынесено постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 июля 2002 г. № 4093/02¹⁵.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуще-

¹⁵ Вестник ВАС РФ. 2002. № 10.

ством в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (ч. 1 ст. 615 ГК РФ). Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ч. 3 ст. 615 ГК РФ).

АО «Зенит» (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к ЧП «Соловьев» о расторжении договора аренды.

Истец требует расторжение договора аренды на основании ч. 3 ст. 615 ГК РФ по причине использования нежилого помещения не в соответствии с договором аренды.

Арендодатель и арендатор заключили договор аренды, согласно которому первый предоставляет второму в аренду нежилое помещение с условием использования его в качестве склада промышленных товаров.

Арендатор вместо склада организовал в арендуемом помещении обувную мастерскую и тем самым нарушил условие договора. Кроме того, арендатор содержит данное помещение в ненадлежащем виде.

Решением арбитражного суда иск удовлетворен.

Ответчик не согласился с вынесенным решением, объяснив, что данное помещение состоит из 2 комнат, в одной комнате находится склад, а в другой мастерская. Ответчик считает, что условия договора он не нарушил. Суды апелля-

ционной и кассационной инстанций в иске отказали.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ вынес постановление, на основании которого решение суда первой инстанции остается в силе, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене.

Право аренды как право пользоваться имуществом, являющимся объектом аренды, всегда сопровождается определенными обязанностями в силу самого факта пользования. Эти обязанности вытекают из закона или договора и касаются порядка и условий пользования имуществом, его содержания, а также возврата после прекращения аренды.

Согласно ч. 1, 3 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества. В противном случае арендодатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 мая 2002 г. № 6754/02).

Арендатор не может без согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (по так называемому перенайму), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ

или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами (ч. 2 ст. 615 ГК РФ).

Все вышеназванные действия направлены на передачу другому лицу не только прав, но и обязанностей арендатора. Передача же обязанностей требует обязательного согласия кредитора (ч. 1 ст. 391 ГК РФ), в роли которого выступает арендодатель, а ему не безразлично, кому имущество или права на него могут быть переданы.

Согласие арендодателя может быть выражено в договоре аренды или в дополнительном соглашении к нему, а также в форме одностороннего действия.

В п. 18 Обзора практики по аренде Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указывает на то, что генеральное разрешение на перенаям может содержаться и в самом договоре аренды.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании недействительным решения об отказе в регистрации сделки перенайма, заключенной истцом (новым арендатором) с прежним арендатором в соответствии с ч. 2 ст. 615 ГК РФ.

Ответчик в отзыве на иск просил суд отказать истцу в удовлетворении его требования, полагая, что сделка перенайма является ничтожной как заключенная без согласия арендодателя (собственника имущества).

Судом к участию в деле в качестве третьего лица привлечен арендодатель.

Изучив обстоятельства спора, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отказ ответчика в регистрации права аренды истца является правомерным, поскольку на заключение сделки перенайма в нарушение требований ч. 2 ст. 615 ГК РФ не получено согласия арендодателя спорного помещения.

При этом суд указал, что условие договора аренды, заключенного между собственником помещения (арендодателем) и прежним арендатором, в соответствии с которым за арендатором закреплялось право сдавать арендованное помещение в субаренду и передавать права и обязанности в перенайм без получения дополнительного разрешения арендодателя, не соответствует ч. 2 ст. 615 ГК РФ.

Данная норма закона, требующая при совершении сделок с арендными правами получение согласия арендодателя, является императивной, а поэтому не может быть изменена договором. По мнению суда по смыслу ч. 2 ст. 615 ГК РФ согласие арендодателя требуется в отношении каждой сделки субаренды, перенайма и иных упомянутых в этом пункте сделок. Указанное правило не может быть изменено по соглашению сторон путем выражения арендодателем в договоре аренды генерального согласия на совершение арендатором таких сделок.

Из материалов дела усматривается, что арендодатель воз-

ражал против перенайма акционерным обществом прав и обязанностей арендатора, что подтверждается представленными третьим лицом письмами, получение которых истец не отрицал.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил и исковое требование удовлетворил.

По смыслу ч. 2 ст. 615 ГК РФ согласие арендодателя не обязательно должно быть дано в отношении каждой конкретной сделки субаренды, перенайма и иных упомянутых в этой норме сделок. Поскольку ч. 2 ст. 615 ГК РФ не устанавливает порядок и форму дачи арендодателем согласия на совершение таких сделок, по воле сторон договора аренды согласие арендодателя может быть выражено в общем виде в самом договоре аренды, что освобождает арендатора от обязанности получать такое согласие на каждую конкретную сделку.

В случаях, указанных в ч. 2 ст. 615 ГК РФ арендатору запрещается передавать другому лицу свои права полностью или частично. Полная передача прав имеет место в случае перенайма.

Общество с ограниченной ответственностью (арендатор) обратилось в арбитражный суд с иском к негосударственному учреждению (субарендатору) о выселении из занимаемого помещения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлечен кооператив.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в иске отказано.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.