

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ _____

Москва

_____ 2012г.

О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»

В связи с вопросами, возникающими в судебной практике, в целях обеспечения единообразных подходов к их разрешению Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на основании статьи 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» постановляет дополнить постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» пунктами 4.1, 9 – 22 следующего содержания:

«4.1. Применяя части 9 – 11 статьи 17.1 Закона о конкуренции, судам надлежит учитывать следующее.

В силу части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции по истечении срока договора аренды, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок

¹ Проект подготовлен Управлением частного права.

без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. Если законодательством Российской Федерации установлен максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды, он исчисляется с даты заключения (статья 433 ГК РФ) договора аренды с этим арендатором (или его правопреемником) на торгах. Поскольку по истечении такого срока проведение торгов для заключения нового договора аренды является обязательным, судам следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в пунктах 1 - 4 настоящего Постановления.

Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и об арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции. По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае, пока сторонами не заключен договор аренды на новый срок, договор в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения нового договора. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Если при заключении договора аренды на новый срок между сторонами возникнут разногласия относительно условий, указанных в пунктах 1 и 2

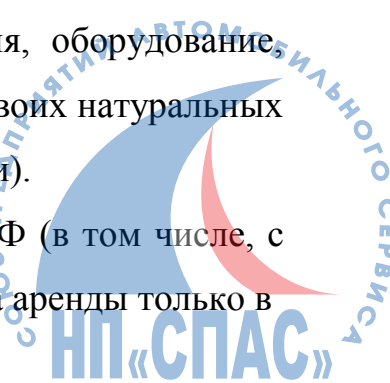
части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции, такой преддоговорный спор по требованию любой из сторон может быть передан на рассмотрение суда (статья 446 ГК РФ). Условие об арендной плате устанавливается судом на основании данных о размере такой платы, определенных оценщиком (пункт 1 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции) на момент истечения срока предыдущего договора аренды.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора аренды на новый срок, в том числе по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по договору аренды (пункт 2 части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции), вправе в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ потребовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды, заключенному с другим лицом.

В случае, когда договор аренды с другим лицом не заключен, но арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, арендатор вправе в соответствии с пунктом 4 статьи 445 ГК РФ обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок. При этом арендатор не вправе требовать изменения прежних условий договора, за исключением указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции.

9. В соответствии со статьей 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Судам следует иметь в виду, что это положение ГК РФ (в том числе, с учетом статьи 606 Кодекса о возможности передачи объекта аренды только в



пользование арендатора) не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому допускается пользование не всей вещью в целом, а только отдельной ее частью.

Если по договору аренды, заключенному на срок год и более, допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения или помещения, то в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ, пунктом 2 статьи 26 ЗК РФ такой договор подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается в целом на всю недвижимую вещь.

По смыслу пункта 2 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при государственной регистрации такого договора аренды часть земельного участка, пользование которой будет осуществлять арендатор, должна быть обозначена на графической части (плане, чертеже, схеме) кадастрового паспорта арендуемого участка любым согласованным сторонами способом, в том числе, и посредством внесения сведений о такой части земельного участка в государственный кадастр недвижимости (подпункт 10 пункта 2 статьи 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Судам следует иметь в виду, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, не вправе отказать в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта или кадастровой выписки, содержащих внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части земельного участка, если соответствующая его часть обозначена иным образом, который стороны договора, исходя из его срока, размера земельного участка и/или его части, наличия других договоров аренды в отношении участка и иных обстоятельств, сочли достаточным для определения объекта аренды.

В силу пункта 3 статьи 26 и пункта 10 статьи 33 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с



НП «СПАС»

ним» представление кадастрового паспорта при регистрации договора аренды иных видов недвижимого имущества (в том числе, и предусматривающих право арендатора пользоваться только частью данного имущества) необходимо лишь в случае, если кадастровый паспорт, план недвижимой вещи или иной документ, содержащий ее описание, ранее не представлялся. Поэтому если права на указанные недвижимые вещи ранее были зарегистрированы, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той ее части, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе, с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи). Если из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора по причине непредставления кадастрового паспорта на объект аренды не соответствует закону.

Вариант – пункт исключить.

10. В соответствии со статьей 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

При разрешении споров по договорам аренды, заключенным лицом, которое в момент заключения такого договора не являлось собственником имущества, подлежавшего передаче в аренду, но в момент передачи имущества арендатору во временное владение и пользование (либо во временное пользование) обладало правом собственности на него, судам надлежит исходить из того, что такой договор не противоречит закону и не может быть признан недействительным на основании статей 168 и 608 ГК РФ.

Судам следует иметь в виду, что в случае неисполнения обязательства по передаче вещи в аренду (в том числе, в связи с тем, что вещь, подлежащая



передаче в аренду, не была создана арендодателем или приобретена им у третьего лица) такой арендодатель обязан возместить причиненные арендатору убытки (в частности, составляющие разницу между арендной платой, установленной договором, и текущими средними рыночными ставками, уплачиваемыми за аренду аналогичного имущества в данной местности).

11. Судам необходимо учитывать, что применительно к статье 608 ГК РФ договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь им созданного либо переданного ему недвижимого имущества (например, во исполнение договора купли-продажи), но еще не зарегистрировало свое право собственности на него, не противоречит положениям статьи 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию.

Отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды. При наличии соответствующих оснований лица, виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности в соответствии с частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Вместе с тем, судам необходимо учитывать, что договор аренды, заключенный в отношении самовольной постройки (в том числе, и под условием последующего признания права собственности арендодателя на самовольную постройку), является в соответствии со статьей 168 ГК РФ ничтожным, так как принятие на себя участниками гражданского оборота обязательств по поводу самовольных построек согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ не допускается.



12. Судам следует иметь в виду, что положения статьи 608 ГК РФ не означают, что в ходе рассмотрения споров, связанных с нарушением арендатором своих обязательств по договору аренды, арендодатель обязан доказать наличие у него права собственности на имущество, переданное в аренду.

Доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом, о том, что право собственности на арендованное имущество не принадлежит арендодателю и потому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание.

13. При разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из следующего.

Вариант – в случае исключения пункта 9 исключить из абзаца слова в скобках.

Если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 ГК РФ. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

14. В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с положениями пункта 2 статьи 651 ГК РФ подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров о пользовании соответствующим имуществом судам надлежит исходить из следующего.



Если судами будет установлено, что арендодатель передал имущество в аренду, а арендатор принял его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям такого пользования было достигнуто сторонами и оно исполнялось арендатором, то оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя арендатором обязательствами.

Если таким соглашением установлена неустойка за нарушение условий пользования имуществом, она подлежит взысканию с должника.

В то же время в силу статьи 308 ГК РФ права, предоставленные таким договором арендатору, не могут быть противопоставлены им добросовестным третьим лицам. В частности, арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок (статья 621 ГК РФ), а к отношениям арендатора и третьего лица, приобретшего на основании договора арендуемую недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ.

Равным образом, если арендуемая вещь не индивидуализирована в договоре аренды должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и спор об объекте договора между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать такой договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды (ссылаться на его незаключенность или недействительность).

Вариант пункта:

14. В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с положениями пункта 2 статьи 651 ГК РФ подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров о



пользовании соответствующим имуществом судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что арендодатель передал имущество в аренду, а арендатор принял его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям такого пользования было достигнуто сторонами и оно исполнялось арендатором, к отношениям сторон подлежат применению положения статей 1102, 1105 Кодекса. При этом размер неосновательного обогащения ответчика подлежит определению с учетом договоренности сторон о размере платы за пользование имуществом. Требования арендодателя о взыскании неустойки и убытков, причиненных вследствие неисполнения арендатором условий их соглашения, удовлетворению не подлежат в связи с отсутствием между сторонами договорных отношений.

15. При рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать следующее.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Если закон, предусматривающий необходимость такого регулирования (пункт 3 статьи 65 ЗК РФ, статья 73 Лесного кодекса Российской Федерации), вступил в силу после заключения договора аренды, то согласно пункту 2 статьи 422 ГК РФ условия этого договора об арендной плате сохраняют силу, поскольку в законе не установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

К договору аренды, заключенному после вступления в силу закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения



размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим законом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Также по общему правилу к отношениям из такого договора применяются изменения в порядке определения размера арендной платы, установленном в соответствии с названным законом (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.), если эти отношения возникли после таких изменений.

Порядок определения размера арендной платы, установленный в соответствии с законом, предусматривающим необходимость такого регулирования (далее – регулируемая арендная плата), может применяться к договору, заключенному до вступления в силу этого закона, только в том случае, если стороны такого договора связали изменение размера арендной платы с изменением нормативных актов, подлежащих применению к их отношениям. Равным образом к договору аренды, заключенному до вступления в силу закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования арендной платы, подлежит применению такое регулирование, если арендодателю договором предоставлено право на изменение размера арендной платы в одностороннем порядке и соответствующее волеизъявление о применении к договору регулируемой арендной платы было сделано арендодателем и получено арендатором.

16. Переход к публично-правовому образованию права собственности на вещь, находившуюся в частной собственности, сам по себе не означает, что плата по заключенному ранее договору аренды этой вещи становится регулируемой. Стороны вправе в общем порядке изменить договор и установить, что к нему подлежит применению соответствующее регулирование (пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

Равным образом переход в частную собственность из публичной собственности имущества, которое является предметом действующего

договора аренды с регулируемой арендной платой, не означает изменения условия этого договора об арендной плате. Стороны также вправе в общем порядке изменить договор и установить иной размер или порядок определения арендной платы.

17. Размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов для заключения договора аренды.

В соответствии с пунктом 2 статьи 614 ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно, а также может предусматриваться сочетание различных способов определения размера арендной платы. В связи с этим судам следует учитывать, что возможно установление арендной платы, таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы арендной платы определяются по результатам торгов. Вместе с тем условия договоров аренды государственного или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора иных платежей помимо регулируемой арендной платы, являются ничтожными (статья 168, 614 ГК РФ).

18. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

19. Если закон, предусматривающий необходимость государственного регулирования арендной платы, отсутствует, но публично-правовое образование установило правила, которыми оно руководствуется при определении арендной платы и условий сдачи в аренду имущества,



находящегося в собственности этого публично-правового образования, судам следует учитывать следующее.

Акты, которыми устанавливаются такие правила, не являются актами гражданского законодательства (статья 3 ГК РФ) и регулируют публичные отношения, связанные с управлением государственным или муниципальным имуществом. Поэтому их положения применяются к договору аренды лишь постольку, поскольку это предусмотрено самим договором.

Если стороны распространили действие такого акта на свои отношения из договора аренды, но договор содержит какое-либо условие, изначально противоречащее действовавшему в момент его заключения положению названного акта, предполагается, если не доказано иное, что стороны отдали приоритет данному условию договора (статья 431 ГК РФ).

Однако если стороны в договоре аренды государственного или муниципального имущества указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении вышеуказанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически и не требует государственной регистрации изменения договора аренды.

20. В силу пункта 3 статьи 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (при этом законом могут быть установлены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества). Данная норма является диспозитивной и допускает включение в договор аренды возможности изменения размера арендной платы чаще чем один раз в год, как по соглашению сторон, так и в результате одностороннего изменения арендодателем условий договора (статья 310 ГК РФ).



21. Если в отсутствие государственного регулирования арендной платы договор аренды предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке изменять ее размер, то в случаях, когда будет доказано, что в результате такого одностороннего изменения она увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, что свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом, суд на основании пункта 2 статьи 10 ГК РФ отказывает во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки.

22. Согласно статье 619 ГК РФ если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке.

Судам следует учитывать, что даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Однако непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением».

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

А.А. Иванов

Секретарь Пленума
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Т.В. Завьялова

