



Арендные отношения в свете последних разъяснений Пленума ВАС РФ

Юрий Чернобrivцев

Партнер

Goltsblat BLP

24 сентября 2013

Актуальные вопросы

- Как меняется правоприменительная практика по вопросам аренды?
- Есть ли изменения в структуре документов, подписываемых в рамках сделок аренды?
- «Деформализация» договора аренды: миф или реальность?
- Появились ли дополнительные средства защиты сторон по договорам аренды?

Нормативное регулирование и судебная практика

- Гражданский кодекс РФ.
- Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.1997 №122-ФЗ.
- Обзор практики в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 №66.
- Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73.
- **Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13.**

Аренда «будущей недвижимости»

- В Постановлении Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13 допускается аренда «будущей недвижимости», т.е. возможность заключения договора аренды в отношении объекта, на который право собственности арендодателя еще не зарегистрировано:
 - объект, который находится в процессе строительства либо
 - объект, который еще не приобретен арендодателем в собственность по договору купли-продажи или иному основанию.
- Для действительности указанного договора аренды важно, чтобы на момент передачи объекта арендатору арендодатель являлся либо зарегистрированным собственником недвижимости, либо законным владельцем вновь созданного либо переданного ему недвижимого имущества.
- При неисполнении обязательства по передаче вещи в аренду (в том числе когда такая вещь не была создана или приобретена) арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора.

Практическое значение аренды «будущей недвижимости»

- Упрощение документооборота и уменьшение количества подписываемых документов? Можно ли подписать один договор аренды вместо предварительного договора с приложенной к нему формой договора аренды?
 - «Да» – в ситуации, когда заключается краткосрочный договор аренды (т.е. на срок менее года).
 - «Нет» или «пока непонятно» - в ситуации, когда заключается долгосрочный договор, требующий государственной регистрации.
- Возможность заключения краткосрочного договора аренды после получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию до регистрации права собственности арендодателя на него.
- Передача объекта арендатору до ввода в эксплуатацию для проведения ремонтных и отделочных работ не противоречит Градостроительному кодексу РФ.
- Передача объекта до ввода в эксплуатацию для целей его использования не влечет недействительность договора, но нарушает требования Градостроительного кодекса РФ.

Аренда вещи с возможностью использования только ее части

- Договор аренды о пользовании частью помещения или земельного участка.
- Практических сложностей с применением на практике в отношении краткосрочных договоров аренды быть не должно.
- Из-за требований регистрирующих органов могут быть сложности с применением в отношении долгосрочных договоров аренды:
 - обременение устанавливается на всю недвижимую вещь. Наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению записи о другом договоре аренды той же вещи;
 - если право на объект в целом уже зарегистрировано в ЕГРП, на государственную регистрацию может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание арендуемой части. Представление на регистрацию отдельного кадастрового паспорта в отношении такой части не требуется. Имеются исключения, прямо установленные законом.

«Деформализация» договора аренды

- Исполнение долгосрочного договора аренды, содержащего все существенные условия, но не зарегистрированного в ЕГРП, должно осуществляться в соответствии с условиями такого договора (размер арендной платы, взыскание неустойки и др.).
- Однако, права арендатора по незарегистрированному договору не могут быть противопоставлены третьим лицам (например: такой арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, а при переходе права собственности на имущество к третьему лицу оно не обязано будет принимать права и обязанности арендодателя по такому договору).
- Положительная судебная практика уже имеется.
- Не понятно, как будет применяться указанное разъяснение в свете новой редакции ст.164 ГК РФ, вступившей в силу 01.09.2013.

«Деформализация» договора аренды

- Стороны не вправе требовать признания договора аренды недействительным или незаключенным в связи с отсутствием надлежащей индивидуализации арендуемой вещи, если договор ими фактически исполнялся.
- Доводы арендатора, пользовавшегося имуществом и не оплатившим пользование, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит иному лицу и договор аренды недействителен, не принимаются судом во внимание.
- В указанном случае иск арендатора о возврате платежей за фактическое пользование удовлетворению не подлежит.

Некоторые иные разъяснения по вопросам аренды

- По соглашению сторон размер арендной платы может меняться чаще чем один раз в год.
- Использование элементов зданий, строений, сооружений для размещения рекламных конструкций – аренда или иное? (в свете разъяснений Пленума ВАС РФ в Постановлении от 23.07.2009 №64).

Контактная информация

Комплекс «Город столиц» в ММДЦ «Москва-Сити»
Пресненская наб., д. 8, стр. 1
Москва, 123100, Россия

Тел.: +7 495 287 44 44

Факс: +7 495 287 44 45

Email: info@gbplaw.com

www.gbplaw.com