

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Пленума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации
№ _____

Москва

_____ 2012 г.

**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 - 20 следующего содержания:

«4.1. Применяя правила частей 9 - 11 статьи 17.1 Закона о конкуренции, судам надлежит учитывать следующее.

¹ Проект подготовлен Управлением частного права.

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 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 заключён 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, заключённого 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 статьёй 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 (в том числе, с учётом статьи 606 Кодекса о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) не ограничивает право сторон заключить такой договор, по которому допускается пользование не всей вещью в целом, а только отдельной её частью.

Если по договору аренды между юридическими лицами и (или) гражданами, заключённому 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.

Если на государственную регистрацию такого договора его стороны представили подписанный ими документ, содержащий графическое или текстуальное описание (в том числе, с использованием данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи) той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществлять арендатор, и из него следует, что предмет договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора по причине непредоставления кадастрового паспорта на объект аренды, не соответствует закону, так как по смыслу абзаца первого пункта 2 статьи 6 и пунктов 2 и 3 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» представление кадастрового паспорта при регистрации договора аренды необходимо лишь в случае одновременной государственной регистрации ранее возникшего права собственности арендодателя и государственной регистрации договора аренды.

Вариант – пункт исключить.

10. В соответствии со статьёй 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, заключённым 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) арендодатель обязан возместить причинённые арендатору убытки (в частности, составляющие разницу между арендной платой, установленной договором, и текущими средними рыночными ставками, уплачиваемыми за аренду аналогичного имущества в данной местности) и уплатить установленную договором неустойку.

11. Судам необходимо учитывать, что применительно к статье 608 ГК РФ договор аренды, заключённый лицом, которое (как в момент заключения договора, так и 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 своё право собственности на него, не противоречит положениям статьи 608 ГК РФ.

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.

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 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, заключённых 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 причинённых 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 третьим лицам (например, статьи 617, 621 ГК РФ).

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 учётом договорённости сторон о размере платы за пользование имуществом.

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 заключённых договоров.

К договору аренды, заключённому 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 ещё 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, 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 также к договору, заключённому до вступления в силу такого закона, если стороны такого договора связали изменение размера арендной платы с изменением нормативных актов, подлежащих применению к отношениям сторон.

Равным образом к договору аренды, заключённому 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 заключённому 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).

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 государственное регулирование может, в том числе, относиться лишь к одному или нескольким элементам установленного в договоре порядка определения размера арендной платы притом, что другие элементы устанавливаются по результатам торгов.

18. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать её 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 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 возможность изменять размер арендной платы по соглашению сторон чаще чем один раз в год, если это предусмотрено договором.

21. Если в отсутствие государственного регулирования арендной платы договор аренды предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке изменять её 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.».

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

А.А. Иванов

Секретарь Пленума
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Т.В. Завьялова