

# ДО КАКОГО МОМЕНТА БЫВШИЙ АРЕНДАТОР НЕДВИЖИМОСТИ, КУПИВШИЙ ЕЕ, ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ?

Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 10.11.2011 № 8472/11 «Департамент земельных ресурсов города Москвы против ОАО „АРЗ-З“»



**Александр Николаевич Латыев**, руководитель практики Группы правовых компаний ИНТЕЛЛЕКТ-С, кандидат юридических наук.

6 января 2012 г. — в самый разгар «Новогодних каникул» — на сайте *kad.arbitr.ru* было опубликовано Постановление Президиума ВАС РФ от 10.11.2011 № 8472/11 по делу № А40-70298/2010, в котором был рассмотрен вопрос о том, с какого момента прекращается обязанность арендатора земельного участка по внесению арендных платежей в случае заключения им договора купли-продажи арендуемого участка. Президиум ВАС РФ указал, что в силу принципа платности землепользования с учетом того, что продавец — муниципальное образование не является плательщиком земельного налога, арендная плата должна вноситься не до дня заключения договора, а до момента регистрации перехода права собственности на земельный участок от продавца-арендодателя к покупателю-арендатору.

Нельзя сказать, что решение Президиума ВАС РФ явилось полной неожиданностью. Буквально через неделю после вынесения рассматриваемого Постановления — 17 ноября 2011 г. — Пленум ВАС РФ принял Постановление № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». В п. 7 этого Постановления содержится правило, слово в слово совпадающее с доводами, приведенными Президиумом ВАС РФ в Постановлении № 8472/11: «Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс) любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли). В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Покупатель (бывший арендатор) до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога

и поэтому обязан в соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

Вместе с тем, поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1 и статьи 65 Земельного кодекса до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется».

Проект Постановления Пленума ВАС РФ обсуждался с июня 2011 г., и уже в самом первом проекте указанный пункт был сформулирован именно таким образом, без каких-либо вариантов. В связи с этим вероятность того, что Президиум ВАС РФ за неделю до рассмотрения проекта Постановления Пленума придет к прямо противоположным выводам, стремилась к нулю. Участникам гражданского оборота дважды – в абстрактной и конкретной форме – дан сигнал о том, как будут рассматриваться подобные вопросы в дальнейшем.

Однако остается вопрос о том, насколько обоснованна эта позиция ВАС РФ. Обратимся для этого к ее основаниям. Лучше всего, как представляется, они проявляются не столько в Постановлении Президиума № 8472/11, сколько в изданном одновременно с ним Постановлении Пленума № 73.

Начнем с того, что в п. 5 Постановления № 73 Пленум ВАС РФ установил общее правило о том, что в случае заключения договора купли-продажи арендуемого имущества обязательства по внесению арендной платы прекращаются с момента заключения такого договора. Каково же основание прекращения этих обязательств? Самым логичным основанием для прекращения обязательства по внесению арендной платы было бы предусмотренное ст. 413 ГК РФ совпадение должника и кредитора в одном лице. Однако такое совпадение произойдет только тогда, когда право собственности перейдет к арендатору, а значит, в случае с недвижимым имуществом – с момента регистрации перехода права собственности к покупателю. Поскольку очевидно, что этот момент происходит после заключения договора купли-продажи, Пленум ВАС РФ при формулировании п. 5 Постановления № 73 явно исходил не из этой посылки, во всяком случае, в указанном пункте. Вот п. 6 названного Постановления Пленума явно вдохновлен идеей о том, что с момента регистрации права собственности за покупателем-арендатором совпадение в одном лице арендатора и арендодателя уж точно происходит, а значит, обязанность по внесению арендной платы в любом случае прекратится, если она не прекратилась ранее.

Но вернемся к п. 5, который предусматривает общее правило о прекращении обязанности ранее перехода права собственности. Раз логика Пленума ВАС РФ основывалась не на положениях ст. 413 ГК РФ, попробуем реконструировать ее.

Можно предположить, что Пленум ВАС РФ, признавая, что уже с момента заключения договора купли-продажи по общему правилу прекращается обязанность по уплате арендных платежей, исходил не столько из юридических, сколько из экономических соображений о том, что при определении покупной цены продавец учитывает свой экономический интерес в получении оплаты именно в тот срок, который согласован в договоре. Следовательно, заключе-

ние договора купли-продажи имеет некий новирующий эффект в отношении аренды и все экономические интересы арендодателя-продавца уже заложены в покупную цену.

Дальнейшая логика Постановления Пленума, когда в п. 7 он переходит к специфическому вопросу обсуждения последствий заключения договора купли-продажи арендуемого земельного участка, строится на принципе платности пользования землей, который является подлинной священной коровой земельного права. Вероятно, сам по себе этот принцип достоин отдельного рассмотрения, поскольку его обоснованность и тем более юридическая корректность далеко не бесспорны. Однако коль скоро такой принцип на сегодняшний день есть, не будем обсуждать его.

Вполне естественно, что если по какой-либо причине регистрация перехода права собственности по договору купли-продажи не была произведена вовремя, вследствие чего продавец вынужден был заплатить земельный налог, его расчеты при формировании покупной цены оказываются нарушенными. И в том случае, когда ответственность за такую несвоевременную регистрацию несет покупатель, продавец вправе потребовать возмещения своих убытков в виде сумм уплаченного налога.

А далее логика ВАС РФ делает неожиданный поворот: исходя из того, что муниципальное образование плательщиком земельного налога не является, делается вывод о том, что в данном случае покупатель обязан платить арендную плату до момента регистрации перехода права собственности. Можно подумать, что при заключении договора купли-продажи с муниципальным образованием экономика формирования покупной цены не учитывает временной разрыв между передачей участка покупателю, уплатой цены и переходом права собственности. Или по той же логике следовало бы сказать, что в случае заключения договора купли-продажи без предварительной аренды этого же земельного участка в случае наличия временного разрыва между физическим поступлением земельного участка во владение покупателя и регистрацией перехода права собственности, с покупателя также следует взимать арендную плату.

В связи с этим можно сделать вывод о том, что позиция ВАС РФ в отношении момента прекращения обязанности по внесению арендных платежей, изложенная в п. 7 Постановления Пленума, не соответствует тем основаниям, на которых строился п. 5 того же Постановления.

Вероятно, в конкретном деле № А40-70298/2010 и имелись основания для вывода о том, что отсрочка регистрации перехода права собственности была вызвана собственными действиями покупателя (об этом косвенно свидетельствует тот факт, что покупная цена была взыскана продавцом в судебном порядке в рамках другого дела), но в этом случае продавец мог бы требовать возмещения своих убытков, в том числе упущенной выгоды, в сумму которой и вошли бы арендные платежи за пользование земельным участком. Таким образом, в данном деле, вероятно, итоговый вывод суда является правильным, однако его категоричная абстрактная формулировка и распространение на все случаи, в том числе и те, в которых никакого нарушения не было, необоснованна.