

В Федеральном арбитражном суде Уральского округа

Применение правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды

Протокол заседания круглого стола, проведенного 31 мая 2013 г. в Уфе

В заседании круглого стола участвовали: начальник управления частного права ВАС РФ Р.С. Бевзенко; главный консультант управления частного права ВАС РФ М.А. Церковников; судьи и сотрудники аппарата Федерального арбитражного суда Уральского округа, судьи Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа и Арбитражного суда Республики Башкортостан.

Арбитражные суды, входящие в Уральский судебный округ, приняли участие в заседании круглого стола посредством видеоконференц-связи.

Вопросы Арбитражного суда Удмуртской Республики

1. Следует ли квалифицировать договор аренды части земельного участка для размещения столбов линии электропередачи (например, 3 кв. м земли под три столба диаметром 1 кв. м) как незаключенный и отказывать во взыскании предусмотренной договором арендной платы и неустойки в соответствии с положениями ст. 614 и 330 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ в случае, если часть земельного участка площадью 3 кв. м как самостоятельный объект права в установленном законом порядке не сформирована, не поставлена на кадастровый учет и из состава общего земельного участка, имеющего кадастровый номер, не выделена?

Означает ли вышеизложенное, что землевладелец, предоставляя в пользование земельный участок под расположение линейных объектов, должен формировать и ставить на кадастровый учет земельные участки под каждым столбом, в ином случае лишаясь возможности заключения договора аренды части земельного участка?

Р.С. Бевзенко отметил, что в данном случае необходимо различать две ситуации: когда земельный участок находится в публичной собственности и когда земельный участок находится в частной собственности.

¹ Далее — ГК РФ.

В первом случае следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в абзаце шестом п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»². В данном абзаце указано, что глава V Земельного кодекса Российской Федерации³ содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В связи с изложенным заключение договора аренды, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается.

Р.С. Бевзенко также обратил внимание, что относительно предоставления земель, находящихся в публичной собственности, Земельным кодексом установлена четкая процедура, которая носит императивный характер.

Таким образом, для предоставления арендатору части земельного участка, находящегося в публичной собственности, необходимо проведение кадастрового учета названной части земельного участка.

Во втором случае, т. е. когда земельный участок находится в частной собственности, применим абзац пятый п. 9 постановления от 17.11.2011 № 73, согласно которому стороны могут представить подписанный ими документ, содержащий графическое и (или) текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи). Если из этого описания следует, что стороны согласовали предмет договора, такой договор является заключенным.

В то же время не исключены ситуации, когда лицо, ссылающееся на незаключенность договора аренды части земельного участка, злоупотребляет своими правами (например, арендатор при предъявлении к нему иска о взыскании задолженности по арендной плате заявляет о незаключенности договора, несмотря на то что часть земельного участка была ему передана и стороны начали исполнение взятых на себя обязательств). По мнению Р.С. Бевзенко, в таком случае возможно применение п. 4 ст. 1 ГК РФ в редакции Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

² Далее — постановление от 17.11.2013 № 73. Здесь и далее названное постановление Пленума применяется в редакции постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «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». Постановлением Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 текст постановления Пленума от 17.11.2011 № 73 значительно изменен, ряд пунктов изложен в новой редакции, кроме того, добавлены новые пункты.

³ Далее — Земельный кодекс.

2. В результате дорожно-транспортного происшествия (ДТП) было повреждено транспортное средство, находящееся у юридического лица в аренде на основании договора аренды транспортного средства без экипажа.

Имеет ли право арендатор в судебном порядке требовать взыскания со страховой компании, застраховавшей гражданскую ответственность виновника ДТП, страхового возмещения в виде стоимости восстановительного ремонта транспортного средства, поврежденного в результате ДТП, а также в виде утраты товарной стоимости поврежденного транспортного средства, либо с таким иском имеет право обратиться только собственник поврежденного транспортного средства?

По мнению обоих выступающих, арендатор может воспользоваться вещно-правовым способом защиты, предусмотренным ст. 305 ГК РФ, а также предъявить регрессное требование. Предъявление деликтного иска арендатору недоступно, это прерогатива собственника.

3. Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 13 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», арбитражный суд может обязать ответчика воздержаться от совершения каких-либо действий или обязать ответчика совершить какие-либо действия, если придет к выводу о том, что это необходимо для устранения нарушения права истца. Кроме того, суд может этим же решением взыскать с ответчика денежные средства, если в срок, установленный решением суда, ответчик добровольно не исполнит вышеуказанные действия.

В связи с этим возникают следующие вопросы.

- 3.1. При предъявлении исковых требований об обязанности ответчика воздержаться от совершения каких-либо действий или об обязанности ответчика совершить какие-либо действия с одновременным предъявлением требования о взыскании денежной суммы, если ответчик в установленный решением суда срок добровольно не исполнит первое требование, как необходимо определять характер таких исковых требований, влияющий на размер уплачиваемой истцом при подаче иска госпошлины: неимущественный спор (по первому основному требованию), имущественный (по второму дополнительному требованию) или одновременно неимущественный и имущественный (исходя из того, что оба требования являются предметом судебного разбирательства)?
- 3.2. Какими нормами материального права должен руководствоваться суд при удовлетворении требований о взыскании денежной суммы, необходимой для совершения действий для восстановления нарушенного права, в случае неисполнения этих действий ответчиком по судебному решению, поскольку к такой ситуации ст. 15 ГК РФ не применима.

Р.С. Бевзенко по вопросу 3.1 пояснил, что в данном случае характер исковых требований возможно квалифицировать по первому основному требованию, поскольку главный материально-правовой интерес истца заключается в том, чтобы суд обязал ответчика совершить определенные действия (воздержаться от совершения каких-либо действий).

Что касается вопроса 3.2, Р.С. Бевзенко считает, что в данной ситуации возможно руководствоваться нормами процессуального права, предусматривающими изменение способа исполнения судебного акта.

Кроме того, при наличии в исковом заявлении истца альтернативной просительной части суд в целях процессуальной экономии может одновременно разрешить оба вопроса и сформулировать резолютивную часть также в альтернативном виде (обязать совершить определенные действия, а при их несовершении взыскать с ответчика определенную денежную сумму).

Р.С. Бевзенко также обратил внимание на то, что понуждение ответчика совершить определенные действия в натуре возможно только в случаях, предусмотренных законом, в частности ст. 398 ГК РФ, кроме того, отметил, что в проекте Гражданского кодекса по негативному обязательству предусмотрен судебный запрет.

В то же время в процессе обсуждения вопроса 3.2 участниками круглого стола было высказано мнение, что для удовлетворения требований о взыскании денежной суммы, необходимой для совершения действий для восстановления нарушенного права, в случае неисполнения этих действий ответчиком по судебному решению одних норм процессуального права недостаточно (например, в случае, предусмотренном п. 1 ст. 723 ГК РФ).

Вопросы Арбитражного суда Челябинской области

- 1. Применяются ли положения ст. 1102, 1105 ГК РФ в случае отсутствия государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок более года, притом что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами, но оплата пользования пользователем не производилась?**

Отвечая на данный вопрос, Р.С. Бевзенко сослался на постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4905/11, а также принятое впоследствии постановление Пленума от 17.11.2011 № 73, в частности на п. 12 названного постановления. Так, государственная регистрация договора аренды необходима не сторонам, которые и так знают о принятых на себя обязательствах и должны их исполнять. Между сторонами (независимо от того, производилась ли оплата по договору или нет) в первую очередь действуют правила, установленные договором. В части, которая не урегулирована договором, подлежат применению положения Гражданского кодекса о договоре аренды, а затем общие положения об обязательствах.

Таким образом, нормы о неосновательном обогащении в данном случае применению не подлежат.

- 2. В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды были проведены, но признаны несостоявшимися в связи с участием в них**

одного лица, является ли ничтожным (ст. 168, 614 ГК РФ) условие договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного с этим единственным участником торгов, предусматривающее взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной платой платы за право на заключение договора аренды?

Как пояснил Р.С. Бевзенко, оснований для признания данного условия ничтожным не имеется, поскольку при проведении торгов плата за право на заключение договора аренды является элементом цены сделки (абзац третий п. 18 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73)⁴. Арендная плата в данном случае определена в виде двух платежей: разового платежа за право заключения договора и периодических платежей, что действующему законодательству не противоречит.

3. **Каким образом должна быть рассчитана арендная плата за пользование земельным участком, если в течение периода, за который заявлена задолженность, вступил в силу судебный акт (нормативный правовой акт), на основании которого установлена кадастровая стоимость этого земельного участка в ином размере (далее — измененная кадастровая стоимость)?**

Варианты:

- 1) измененная кадастровая стоимость не применяется;
- 2) измененная кадастровая стоимость применяется с даты вступления в силу соответствующего акта и, соответственно, арендная плата до указанной даты должна быть рассчитана по прежней кадастровой стоимости, а после по новой;
- 3) измененная кадастровая стоимость применяется с даты, на которую была установлена рыночная стоимость земельного участка;
- 4) измененная кадастровая стоимость применяется с даты вступления в силу нормативного правового акта, которым была утверждена изменяемая кадастровая стоимость;
- 5) измененная кадастровая стоимость применяется с начала расчетного периода по аналогии с теми разъяснениями, которые изложены в письме Министерства финансов Российской Федерации от 13.09.2012 № 03-05-06-02/65, т. е. с той даты, с которой подлежала применению изменяемая кадастровая стоимость.

В случае если все-таки измененная кадастровая стоимость подлежит применению и ее размер стал меньше, чем кадастровая стоимость, внесенная в государственный кадастр недвижимости и определенная методом массовой оценки, однако арендная плата была уплачена (взыскана) на основании прежней кадастровой стоимости, подлежит ли взысканию неосновательное обогащение, размер которого будет определяться как разница в платежах, рассчитанных с учетом прежней и новой кадастровой стоимости?

⁴ Данный абзац введен постановлением Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13.

По мнению Р.С. Бевзенко, арендная плата подлежит пересчету с момента вступления в законную силу судебного акта, которым была установлена новая (измененная) кадастровая стоимость земельного участка.

Докладчик также полагает, что оснований для ретроспективного применения измененной кадастровой стоимости земельного участка не имеется. В обоснование данной позиции им был приведен довод о том, что неверно установленная кадастровая стоимость является неправомерным действием государственных органов. Если данные неправомерные действия привели к тому, что у арендатора земельного участка возникли убытки, то он имеет возможность возместить их в судебном порядке. В то же время при рассмотрении такого иска в предмет доказывания будет входить размер убытков, причиненных истцу. Как отмечено Р.С. Бевзенко, не исключена ситуация, когда арендные платежи за землю были включены арендатором в себестоимость продукции. В таком случае автоматический возврат арендатору разницы между первоначально установленной и измененной впоследствии кадастровой стоимостью за весь период приведет к получению арендатором необоснованных преимуществ на конкурентном рынке.

По поводу применения кадастровой стоимости земельных участков, установленной нормативным правовым актом, было отмечено следующее.

В п. 9 постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»⁵ предусмотрена возможность перерасчета арендной платы по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В то же время Р.С. Бевзенко обратил внимание участников круглого стола на то, что *данный пункт находится в разделе, который устанавливает правила определения размера, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, а не в разделе, устанавливающем основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе и принцип предсказуемости расчета размера арендной платы.*

В связи с этим возникает вопрос о том, может ли данная норма быть применена как общий принцип расчета арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования. Р.С. Бевзенко высказал предположение, что положения, установленные п. 9 постановления № 582 для федеральных земель, возможно, являются неким пожеланием федерального законодателя для законодателя уровня субъекта Российской Федерации и муниципального уровня установить такие же положения в своих нормативных правовых актах или заключаемых ими договорах аренды.

В заключение обсуждения данного вопроса Р.С. Бевзенко сообщил, что в ближайшее время (предположительно до сентября 2013 г.) будет подготовлен и вынесен

⁵ Далее — постановление № 582.

на публичное обсуждение проект постановления Пленума ВАС РФ по вопросам применения кадастровой стоимости земельных участков.

4. **Каким образом подлежит применению правовая позиция, изложенная в постановлениях Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1721/11 и от 24.01.2012 № 11642/11, о том, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме земельный участок под таким домом поступает в общую долевую собственность всех собственников жилых и нежилых помещений в этом доме, а договор аренды этого участка, заключенный между застройщиком (арендатором) и органом публичной власти (арендодателем), должен считаться прекратившим свое действие на основании ст. 413 ГК РФ в случаях, если:**
- 1) строительство данного дома осуществляется этапами, пусковыми комплексами, очередями строительства, например, первый подъезд (секция) дома построена и введена в эксплуатацию в январе 2011 г., второй подъезд (секция) дома — в июне 2011 г., третий (секция) дома — в декабре 2011 г. и т. д. Каким образом следует определять размер земельного участка, которым продолжает пользоваться застройщик (арендатор)?
 - 2) один земельный участок предоставлен для строительства жилого комплекса, состоящего из нескольких домов, строительство каждого из которых осуществляется не одновременно со всеми, а поочередно, а потому у каждого дома свой срок ввода в эксплуатацию и свои даты регистрации права собственности первого правообладателя помещений в них?

По первой позиции Р.С. Бевзенко предложен следующий подход, основанный на его мнении. Жилой дом как объект права появляется после введения в эксплуатацию последних очереди, подъезда, секции. До тех пор, пока не завершено строительство всего дома, вряд ли возможно говорить о том, что арендные отношения застройщика с публичным собственником прекращаются и земельный участок переходит в частную собственность.

Комментируя вторую ситуацию, докладчик, ссылаясь в том числе и на мнение коллег управления частного права, отметил, что согласно требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная документация оформляется на один дом и получить разрешение на строительство нескольких домов на одном земельном участке не представляется возможным. В то же время данный подход не получил широкого распространения в судебной практике. Напротив, на практике имеет место обратная ситуация, когда земельный участок предоставляется для комплексной застройки, то есть для строительства нескольких домов. В проекте Гражданского кодекса также предусмотрена возможность получения большого земельного участка для застройки, который осваивается в течение долгого времени, например 15 лет (суперфиций).

Р.С. Бевзенко полагает, что в случае, если большой земельный участок, предоставленный для строительства, начал осваиваться застройщиком и на нем возведен первый жилой дом, оснований считать, что весь земельный участок предназначен для эксплуатации данного дома, не имеется. По мнению выступающего, в такой ситуации первоначально предоставленный земельный участок возможно разме-

жевать и выделить из него земельный участок, необходимый для эксплуатации возведенного дома. Именно с этого момента у собственников квартир появляется право общей долевой собственности на земельный участок. Но до завершения процедуры размежевания договор аренды не прекращается.

Докладчик полагает, что указанный подход к решению поставленного вопроса будет стимулировать застройщика своевременно и по своей инициативе проводить процедуру межевания большого земельного участка.

М.А. Церковниковым также отмечено, что при дальнейшем строительстве иных домов застройщик тем не менее продолжает пользоваться всем земельным участком. Кроме того, при отсутствии процедуры межевания какого-либо иного земельного участка, отличного от того, который был предоставлен застройщику по договору, не имеется.

Одним из участников заседания круглого стола был задан вопрос о возможности и целесообразности назначения землеустроительной экспертизы при рассмотрении иска о взыскании задолженности по арендной плате.

Отвечая на данный вопрос, Р.С. Бевзенко высказал мнение о том, что для взыскания задолженности по арендной плате назначение землеустроительной экспертизы не является необходимым. Такая экспертиза возможна при наличии спора между органом управления многоквартирным домом, например товариществом собственников жилья, и застройщиком о размере земельного участка, необходимого для эксплуатации жилого дома.

5. При наличии фактической множественности лиц на стороне арендатора в случае, если договор аренды заключен только с одним из них и в нем не предусмотрена возможность вступления иных арендаторов, может ли быть такой договор признан ничтожным?

Каким образом должна быть рассчитана и взыскана арендная плата за пользование земельным участком в таком случае:

- 1) с каждого из фактических арендаторов в размере, рассчитанном пропорционально площади помещения, находящегося в его владении и расположенном в здании на этом земельном участке?
- 2) в полном объеме с того арендатора, к которому арендодатель предъявил свои требования, после чего он вправе взыскать с иных арендаторов в порядке регресса?

Относительно возможности признания такого договора ничтожным Р.С. Бевзенко высказался отрицательно. По его мнению, адекватной реакцией иного арендатора, не участвующего в договоре аренды, будет вступление в данный договор.

Аналогичный подход был сформулирован Президиумом ВАС РФ в постановлении от 02.10.2012 № 5361/12 в отношении собственности. В случае если собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное ст. 36 Земельного кодекса право на выкуп участка, он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности независимо от делимости участка.

Кроме того, даже если такое лицо не является стороной договора аренды и не уплачивает арендную плату за пользование земельным участком, тот арендатор, с кем заключен договор аренды и который уплачивает арендные платежи в полном объеме, имеет возможность предъявить регрессный иск.

Вопросы защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения

- 1. При рассмотрении спора о демонтаже рабочих силовых электрических кабелей, принадлежащих ответчику, проложенных более 50 лет назад через недвижимое имущество, принадлежащее в настоящее время истцу, подлежит ли доказыванию неправомерность действий ответчика, нарушающих право собственности или законного владения истца, то есть невозможность эксплуатации своего имущества с учетом прокладки спорных силовых электрических кабелей в том виде, в котором они фактически находились до вступления истца во владение недвижимым имуществом и находятся в настоящее время?**

Если действия ответчика были правомерными, но в настоящее время принадлежащие ему силовые электрические кабели препятствуют в проведении реконструкции и ремонта здания и помещений, а также создают угрозу безопасности жизни и здоровью сотрудникам истца, будет ли данное обстоятельство достаточным для удовлетворения негаторного иска?

Как полагает Р.С. Бевзенко, в данном случае неправомерность действий как раз и выражается в том, что собственник имущества не желает претерпевать неудобства, причиненные нахождением в составе его имущества кабелей, и просит их демонтировать, а ответчик данное требование не исполняет. Надлежащим способом защиты в такой ситуации будет негаторный иск, на который не распространяется исковая давность. Ответчик в свою очередь может предъявить встречный иск об установлении сервитута.

В то же время выступающие обратили внимание на проблему существования тех объектов коммуникаций, которые были созданы до начала процесса приватизации одним собственником — государством. В целях предотвращения потенциальной возможности полной ликвидации названных объектов докладчики предложили установить к требованиям истца об их демонтаже повышенный стандарт доказывания. Если истец в процессе приватизации получил имущество, которое имеет своего рода скрытые обременения (силовые кабели, иные коммуникации), а впоследствии предъявил иск о демонтаже указанных коммуникаций, то он должен доказать, что нахождение этих объектов в составе принадлежащего ему имущества мешает использовать его по назначению или представляет угрозу для сохранности имущества или иным образом существенно нарушает его права. Например, наличие обстоятельств, указанных в абзаце втором данного вопроса (кабели препятствуют реконструкции/ремонту или создают угрозу безопасности сотрудникам истца), будет основанием для удовлетворения негаторного иска.

Между тем докладчиками отмечено, что пользование указанными коммуникационными объектами не должно иметь безвозмездный характер и собственник имущества, в составе которого находятся данные объекты, имеет право на получение соответствующей компенсации.

2. В здании имеется несколько помещений, принадлежащих различным собственникам. Само здание как объект права в оборот не введено. По всей наружной стене здания (в том числе и по стенам помещений, принадлежащих истцу), проложен трубопровод, принадлежащий ответчику. Полагая, что техническое состояние трубопровода и опор крепления данного трубопровода к соответствующей части стены здания не соответствует требованиям строительных нормативных документов (СНиП, ГОСТ и т. д.) и иной технической документации, а также препятствует проведению ремонта, реконструкции и обслуживанию этой части стены здания, истец заявил негаторный иск об обязанности ответчика демонтировать спорный газопровод.

Является ли данный способ защиты надлежащим в изложенной ситуации? Не является ли иск, предъявленный в рассматриваемом случае, примером злоупотребления правом?

По мнению Р.С. Бевзенко, в данной ситуации предъявление негаторного иска является надлежащим способом защиты.

Вопросы Арбитражного суда Свердловской области

1. В соответствии с п. 2 ст. 623 ГК РФ в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор после прекращения договора имеет право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Кто является надлежащим ответчиком по иску о взыскании стоимости неотделимых улучшений в ситуации, когда в период действия договора аренды произошел переход права собственности на предмет аренды: первоначальный или новый собственник?

Имеется в виду ситуация, при которой неотделимые улучшения были произведены в период, когда имущество находилось в собственности первого лица и с его согласия.

Немногочисленная судебная практика по данному вопросу противоречива.

Согласно первой⁶ точке зрения надлежащий ответчик — новый собственник (лицо, которое являлось арендодателем на момент прекращения договора). При этом судом отклоняются доводы о том, что новый собственник не был поставлен в известность о факте произведенных арендатором улучшений, а также о том, что покупная цена, уплаченная прежнему собственнику, включала в себя стоимость неотделимых улучшений.

Сторонники противоположной⁷ точки зрения основываются на том, что надлежащим ответчиком является прежний собственник. В поддержку данного подхода могут быть приведены следующие аргументы:

⁶ Постановление ФАС Московского округа от 18.05.2012 № А41-17785/11.

⁷ Постановление ФАС Поволжского округа от 14.04.2005 № А49-7794/04-401/24.

- именно первоначальный собственник дал согласие на производство неотделимых улучшений;
- новый собственник может не знать о том, что в период действия договора аренды произведены неотделимые улучшения приобретенного им имущества, о стоимости таких улучшений;
- соображения процессуальной экономии. Новый собственник приобрел имущество по цене, которая включает в себя неотделимые улучшения. В случае взыскания с него стоимости неотделимых улучшений он в свою очередь может обратиться с иском к первоначальному собственнику (например, на основании ст. 460 ГК РФ).

При ответе на поставленный вопрос было указано, что по смыслу ст. 617 ГК РФ при переходе права собственности на арендованное имущество стороной договора аренды становится новый собственник. Поскольку обязанность возместить арендатору неотделимые улучшения вытекает из договора аренды, Р.С. Бевзенко полагает, что указанный иск должен быть предъявлен к новому собственнику, поскольку именно он должен исполнять договорные обязательства.

2. **Подлежит ли удовлетворению требование арендатора движимой вещи (киоска) об истребовании имущества из чужого незаконного владения лица, которое приобрело имущество по возмездной сделке, в ситуации, когда предмет договора аренды передавался во владение и пользование арендатора, однако в дальнейшем в результате силового захвата он утратил владение имуществом? Кто является надлежащим ответчиком по такому иску?**

Фактический владелец имущества указывает, что, во-первых, является добросовестным приобретателем, во-вторых, имущество передано на основании договора аренды третьему лицу.

Какой способ защиты прав арендатора в описанном случае является надлежащим?

Судебной практики по поставленному вопросу не выявлено.

По мнению суда, в рассматриваемом случае с учетом конкретных обстоятельств дела не исключено удовлетворение виндикационного иска первоначального арендатора, поскольку имущество выбыло из его владения помимо его воли (ст. 301, 305, 617 ГК РФ).

Как пояснил Р.С. Бевзенко, надлежащим способом защиты в данном случае будет предъявление виндикационного требования (ст. 301 ГК РФ). При наличии силового захвата, то есть выбытия имущества помимо воли, положения ст. 302 ГК РФ не применимы.

3. **Каким образом следует квалифицировать договор на размещение рекламной конструкции (ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»):**

как договор аренды⁸ или как самостоятельный вид договора⁹, не поименованный в ГК РФ?

Указанный вопрос приобретает принципиальное значение при заявлении владельцем рекламной конструкции доводов о применении к отношениям сторон ст. 621 ГК РФ, предусматривающей преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

Докладчик пояснил, что, если речь идет о рекламной конструкции в виде самостоятельного сооружения, то в настоящее время данный вопрос ВАС РФ не решен. В проекте постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе»» содержался пункт о том, что установление рекламной конструкции является самостоятельным договором, но в окончательной редакции постановления данное положение отсутствует.

По мнению Р.С. Бевзенко, данный договор по своей природе ближе к договору аренды. Однако докладчиком отмечено, что при такой квалификации может возникнуть ситуация, когда множество договоров будут заключены неуправомоченными лицами, что приведет к дестабилизации гражданского оборота.

В случае когда имеется в виду рекламная конструкция как рекламная продукция (баннер, рекламный щит и пр.), договор следует квалифицировать как договор аренды, полагает Р.С. Бевзенко.

М.А. Церковников отметил, что вопрос о размещении наружной рекламы на здании (его фасаде, стене, крыше) разрешен в п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». Так, собственниками общего имущества здания может быть заключен договор пользования частью здания для размещения наружной рекламы, к которому по аналогии применяются положения законодательства о договоре аренды.

4. Договором аренды предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в связи с нарушением арендатором обязанности по внесению арендной платы.

После получения соответствующего уведомления арендатор устранил допущенные нарушения и погасил задолженность по арендной плате.

Устранение другой стороной обстоятельств, послуживших основанием для заявления об одностороннем отказе от исполнения договора, само по себе не влияет на квалификацию договора как прекратившего действие.

⁸ *Постановления ФАС Северо-Западного округа от 10.04.2012 по делу № А56-53186/2010; ФАС Московского округа от 05.03.2012 по делу № А40-44807/11-60-281; ФАС Западно-Сибирского округа от 18.09.2012 по делу № А45-19258/2011.*

⁹ *Письмо Федеральной антимонопольной службы от 17.03.2010 № АК/7158 «О договоре аренды на размещение рекламной конструкции», постановления ФАС Уральского округа от 01.11.2012 № Ф09-10165/12, от 31.08.2012 № Ф09-7712/12.*

Вместе с тем отдельного обсуждения заслуживает вопрос о квалификации действий стороны, направившей уведомление об отказе от исполнения договора и принимающей впоследствии от контрагента исполнение по такому договору.

Суд полагает, что с учетом конкретных обстоятельств дела (в частности, при принятии арендной платы за будущий период, непредъявлении требования о выселении из помещения) не исключена квалификация договора как продолжающего действие на основании ст. 6, п. 3 ст. 438 ГК РФ. Данная проблема может возникнуть в ситуации, когда после разрешения сторонами конфликта без обращения в суд сторона впоследствии обратится с иском, основанном на договоре (к примеру, о взыскании суммы долга и договорной неустойки).

Подлежит ли распространению на данную ситуацию подход, закрепленный в п. 23 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 о том, что требования, связанные с прекращением договорных отношений (например о выселении арендатора из помещения в связи с односторонним отказом арендодателя от исполнения договора аренды), должны быть предъявлены в разумный срок?

Р.С. Бевзенко ответил утвердительно. Правовая позиция, которая изложена в п. 23 постановления от 17.11.2011 № 73¹⁰ и касается расторжения договора аренды, подлежит применению и к случаям одностороннего отказа арендодателя от заключения договора аренды. Кроме того, данные действия по сути влекут одинаковые последствия в виде прекращения договорных отношений, поскольку отказ от договора представляет собой одностороннее волеизъявление, которое влечет прекращение действия договора, а при расторжении договора договорные отношения прекращаются в судебном порядке.

5. Вопросы применения Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹¹.

- 5.1. Подлежат ли взысканию в пользу лица, реализовавшего право на приобретение имущества в порядке Закона № 159-ФЗ, убытки в виде уплаченных арендных платежей за период после наступления срока для направления проекта договора купли-продажи (п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ) до фактической даты заключения договора в случае, когда арендатор не обжаловал в судебном порядке бездействие органа, уполномоченного на осуществление функций по приватизации имущества?**

По мнению Р.С. Бевзенко, в данном случае убытки возникли в результате неправомерных действий публичного органа и подлежат возмещению. Вопрос о том, обжаловал ли арендатор бездействие уполномоченного органа в судебном порядке, может иметь значение при решении вопроса о размере причиненных убытков (вина кредитора).

¹⁰ Данный пункт введен постановлением Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13.

¹¹ Далее — Закон № 159-ФЗ.

5.2. Подлежат ли уплате арендные платежи за период после наступления срока для направления проекта договора купли-продажи (п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ) до фактической даты заключения договора в случае, когда договор не был заключен в предусмотренный законом срок в связи с передачей разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда?

В ходе анализа судебной практики по данному вопросу в ряде судебных актов¹² высказана позиция о том, что в период рассмотрения судом спора об урегулировании разногласий уполномоченный орган не уклонялся от заключения договора купли-продажи, кроме того, часть условий договора определена судом в редакции ответчика; по другому делу отмечено, что определение судом по результатам рассмотрения преддоговорного спора цены продажи имущества, отличной от цены, указанной в проекте договора, не свидетельствует об уклонении уполномоченного органа от заключения договора¹³.

Входит ли в предмет доказывания при рассмотрении требований арендодателя о взыскании арендной платы за указанный период либо требований арендатора о взыскании убытков в виде излишне уплаченной арендной платы выяснение обстоятельств относительно того, в чьей редакции приняты спорные пункты договора? Либо сам факт передачи арендатором разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда по общему правилу свидетельствует об отсутствии уклонения от заключения договора?

Р.С. Бевзенко полагает, что за время судебного спора, связанного с урегулированием преддоговорных разногласий по условиям договора, арендные платежи как убытки взысканию с публичного органа не подлежат.

5.3. Вступившим в законную силу судебным актом признан незаконным отказ уполномоченного органа в предоставлении арендатору преимущественного права на приобретение арендованного нежилого помещения по правилам Закона № 159-ФЗ; на ответчика возложена обязанность исправить допущенное нарушение прав общества.

Подлежит ли удовлетворению требование уполномоченного органа о взыскании арендной платы за период после наступления срока для направления проекта договора купли-продажи (п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ) до фактической даты заключения договора? В судебной практике встречаются случаи квалификации таких требований уполномоченного органа в качестве злоупотребления правом¹⁴. Следует ли данный подход рассматривать в качестве общего правила?

В случае если арендатор за указанный период добровольно оплатил арендную плату, подлежат ли удовлетворению его требования о взыскании убытков в виде излишне уплаченной арендной платы (в обоснование требований арендатор, как правило, указывает, что действие договора аренды было продлено незаконными действиями

¹² Постановления ФАС Уральского округа от 17.12.2012 № Ф09-11092/12, от 23.01.2013 № Ф09-13116/12.

¹³ Постановление ФАС Уральского округа от 14.02.2013 № Ф09-14041/12.

¹⁴ Постановления ФАС Уральского округа от 27.11.2012 № А60-50552/2011, от 29.06.2012 № Ф09-4947/12.

уполномоченного органа по уклонению от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества)?

Какие критерии должны быть учтены судом первой инстанции в целях уяснения ответа на вопрос о том, подлежат ли уплате арендные платежи в рассматриваемой ситуации?

Как пояснил Р.С. Бевзенко, с момента заключения договора купли-продажи изменяется основание владения имуществом, арендатор становится покупателем, в связи с чем арендная плата взысканию не подлежит (п. 5, 6 постановления от 17.11.2011 № 73).

6. **Следует ли засчитывать в срок действия договора аренды участков лесного фонда, заключенного в порядке переоформления (на основании ст. 72, 74 Лесного кодекса РФ, п. 2, 3 ст. 4 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»), срок использования участка по первоначальному договору?**

Согласно первому¹⁵ подходу право пользования участком лесного фонда возникает у арендатора по результатам конкурса и переоформление договора не ведет к его прекращению. Договор аренды, заключенный в порядке переоформления, представляет собой новую редакцию договора, заключенного по результатам торгов, приведенную в соответствие с требованиями вступившего в силу Лесного кодекса Российской Федерации.

Другая¹⁶ точка зрения сводится к тому, что договор аренды в данном случае подлежит государственной регистрации, следовательно, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ). С этого же момента подлежит исчислению срок, на который заключен договор.

По данному вопросу мнения докладчиков разделились. Р.С. Бевзенко высказался в поддержку первого подхода, М.А. Церковников поддержал второй подход.

7. **Правомерен ли отказ в иске о признании договора аренды земельного участка действующим, если установлено, что арендатор не получал уведомления арендодателя об одностороннем отказе от исполнения договора, однако с момента доведения волеизъявления арендодателя до арендатора, что имело место в процессе рассмотрения спора, истек трехмесячный срок?**

В силу п. 2 ст. 610 ГК РФ при заключении договора аренды на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

¹⁵ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2012 по делу № А60-21558/2012; решения Арбитражного суда Свердловской области от 27.06.2011 по делу № А60-15688/2011, от 27.06.2011 по делу № А60-15694/2011.

¹⁶ Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2011 по делу № А60-15694/2011, от 07.09.2011 по делу № А60-15688/2011.

В соответствии с выраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 № 3318/11 правовой позицией лицо, состоящее в договорных отношениях с другим лицом, не может предполагать о прекращении этих отношений по правилам п. 3 ст. 450 ГК РФ до тех пор, пока оно не будет проинформировано об одностороннем отказе контрагента от исполнения сделки, следовательно, договорные отношения считаются прекращенными с момента доставки соответствующего уведомления.

Действующее законодательство не определяет конкретный способ и форму доведения до арендатора волеизъявления арендодателя на односторонний отказ от договора, заключенного (возобновленного) на неопределенный срок.

В судебной арбитражной практике встречаются случаи признания отказа от договора аренды, выраженного иными, помимо направления уведомления, способами, например в форме искового заявления об обязанности освободить земельный участок¹⁷.

Отмечается лишь, что отказ должен быть сделан в форме, позволяющей достоверно установить факт восприятия арендатором соответствующего волеизъявления арендодателя¹⁸.

Надлежит ли при изложенных обстоятельствах отсчитывать трехмесячный срок для расторжения договора с момента доведения воли арендодателя до арендатора в период судебного разбирательства также по искам о признании договора аренды действующим? Какие действия будут однозначно свидетельствовать о доведении до сведения арендатора отказа арендодателя, если сам факт обращения с подобным требованием означает, что арендатору известна позиция арендодателя?

Р.С. Бевзенко не разделяет мнения о том, что предъявление иска о выселении является формой расторжения договора или отказа от него в одностороннем порядке. Докладчиком также было отмечено, что при исчислении сроков следует учитывать поведение арендатора и в случае установления в его действиях признаков злоупотребления правом может быть применен п. 4 ст. 1 ГК РФ.

- 8. Допустимо ли при рассмотрении требования о взыскании арендных платежей без соответствующего заявления ответчика указание на ничтожность договора, заключенного в нарушение требований подп. 11 п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»¹⁹, и взыскание суммы неосновательного обогащения²⁰? В случае отрицательного ответа в какой форме должно быть заявлено о ничтожности договора: достаточно ли отметить данное обстоятельство в отзыве или необходимо предъявление встречного иска?**

¹⁷ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.08.2012 по делу № А43-8144/2011; Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2012 по делу № А53-20469/2012.

¹⁸ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2012 по делу № А53-20469/2012.

¹⁹ Далее — Закон о защите конкуренции.

²⁰ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 12.05.2012 по делу № А10-2621/2011.

В силу подп. 11 п. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Таким образом, договор аренды указанного имущества, заключенный без проведения торгов на срок, превышающий тридцать дней, ничтожен.

Признание ничтожности договора в решении суда при отсутствии упоминания об этом со стороны ответчика лишает истца возможности защиты и изложения его позиции по данному факту.

Однако взыскание арендных платежей наряду с неустойкой по очевидно ничтожному договору без соответствующего заявления ответчика может привести к ситуации, при которой ответчик, желая защитить свои права (например, в отношении неправомерного взыскания суммы неустойки), обратится в суд с иском о признании данного договора аренды ничтожным с перспективой последующего пересмотра первого спора по новым обстоятельствам (признание договора аренды ничтожным). В этом случае преюдициальное значение первого решения о взыскании арендных платежей может исключить возможность признания сделки ничтожной. При таком подходе ответчик, не заявивший вовремя о ничтожности договора аренды, лишается возможности последующей защиты.

Как отмечено Р.С. Бевзенко, основной целью ст. 17.1 Закона о защите конкуренции является защита публичного интереса. Признание же договора аренды ничтожным по причине нарушения требований, установленных ст. 17.1 данного Закона, может привести к тому, что защиту получит тот, кто ее не заслуживает. В таком случае с арендатора, которой должен был знать о несоответствии договора требованиям закона, не может быть взыскана предусмотренная договором арендная плата и неустойка. В то же время, как уже неоднократно указывалось, никто не вправе извлекать выгоду из своего незаконного поведения и получать необоснованные преимущества.

По мнению Р.С. Бевзенко, в данном случае имеет место «односторонняя ничтожность», которая влечет выгоду лишь для одной стороны.

Вопросы Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда

1. **Применяются ли разъяснения, изложенные в п. 1 постановления от 17.11.2011 № 73, о порядке продления договора аренды в случае, если земельный участок был предоставлен на основании торгов, проведение которых предусмотрено не нормами федеральных законов, а нормами законов субъектов Российской Федерации или муниципальными правовыми актами?**

Как полагает Р.С. Бевзенко, разъяснения, изложенные в п. 1 постановления от 17.11.2011 № 73, к указанной ситуации не применяются, поскольку в данном пункте идет речь о тех случаях, когда необходимость проведения торгов предусмотрена федеральным законом. Законы, принятые субъектами Российской Федерации или муниципальными образованиями, таковыми не являются.

2. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, был предоставлен обществу по договору аренды в целях строительства двух объектов, одним из которых являлся многоквартирный жилой дом. Многоквартирный дом был введен в эксплуатацию, и квартиры в этом доме переданы в собственность жильцов. Земельный участок под многоквартирным домом не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом продолжает находиться в собственности муниципального образования.

Сохраняются ли арендные правоотношения, основанные на данном договоре, в отношении части земельного участка, необходимой для окончания строительства второго объекта, при условии, что кадастровый учет этой части земельного участка также не проводился (с учетом правовой позиции, изложенной в абзаце шестом п. 9 постановления от 17.11.2011 № 73)?

Данный вопрос уже обсуждался участниками круглого стола. Р.С. Бевзенко было высказано мнение, что арендные отношения сохраняются до тех пор, пока под многоквартирным домом не будет сформирован земельный участок.

3. В силу п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права хозяйственного ведения на сданное в аренду имущество не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Вместе с тем п. 1 ст. 299 ГК РФ момент возникновения права хозяйственного ведения определен моментом передачи имущества. Передачей же признается вручение вещи приобретателю; вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (п. 1 ст. 224 ГК РФ).

Таким образом, возникает ситуация, при которой новый арендодатель, к которому по акту о закреплении движимого имущества на праве хозяйственного ведения перешло такое имущество, фактически право хозяйственного ведения не приобретает, так как момент возникновения указанного права определен моментом передачи имущества.

В связи с этим является ли основанием расторжения договора аренды движимого имущества односторонний отказ нового арендодателя от договора с учетом того, что фактическая передача имущества новому арендодателю исключена нахождением его во владении и пользовании арендатора?

Докладчики не согласились с выводом о том, что в данном случае право хозяйственного ведения не возникло. По их мнению, возможность продать вещь, которая находится у арендатора, имеется (принцип передачи «длинной рукой»). Приобретатель становится новым обладателем права хозяйственного ведения и новым арендодателем, в связи с чем его отказ от договора имеет правовые последствия.

Дополнительный вопрос

Как следует из анализа сложившейся судебной практики по искам о признании сделок недействительными, судами сформирован подход, согласно которому незаключенность договора исключает возможность оценки такого договора на основании норм Гражданского кодекса о недействительности сделок.

По смыслу п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 Земельного кодекса договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации и при отсутствии таковой является незаключенным.

Вместе с тем в п. 14 постановления от 17.11.2011 № 73 сформулирован подход, согласно которому независимо от регистрации договора аренды в случаях, когда имущество передано в пользование и принято другой стороной без замечаний, соглашение о размере платы и других условиях достигнуто, имущество использовалось, стороны считаются находящимися в обязательственных правоотношениях.

Согласно положению п. 15 названного постановления, если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Следует ли, руководствуясь указанным подходом, полагать, что не прошедший государственную регистрацию договор аренды может быть признан недействительным по иным основаниям (не связанным с отсутствием у арендодателя права собственности на переданное в аренду имущество либо отсутствием индивидуализации арендуемой вещи) по иску стороны договора аренды (например в случае передачи в аренду самовольной постройки)?

Возможно ли признание незарегистрированного договора недействительным по иску третьего лица с учетом того, что права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам, в силу чего для третьих лиц такой договор является незаключенным?

На вопрос о том, можно ли признать незарегистрированный договор аренды недействительным по иным основаниям, Р.С. Бевзенко ответил утвердительно. Все действия, которые возможно совершить с обязательственными отношениями, можно сделать и с незарегистрированной арендой.

Вопросы Семнадцатого арбитражного апелляционного суда

При применении судами положений ст. 55, 56 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»²¹ возникает ряд вопросов.

Так, в силу п. 1 ст. 55 Закона № 73-ФЗ договор аренды объекта культурного наследия заключается в соответствии с правилами, предусмотренными Гражданским кодексом для заключения договоров аренды зданий и сооружений с учетом требований названного Федерального закона.

В п. 2 ст. 55 Закона № 73-ФЗ закреплено, что в договоре аренды объекта культурного наследия обязательно указываются:

- включенные в реестр сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия;
- требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с данным Федеральным законом независимо от формы собственности данного объекта.

Кроме того, согласно п. 5 ст. 55 Закона № 73-ФЗ обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия.

Охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия должно включать в себя требования к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, которые обеспечивают сохранность данного объекта и являются ограничениями (обременениями) права пользования данным объектом.

Аналогичные требования предъявляются ст. 56 данного Закона к заключению договора безвозмездного пользования.

При толковании приведенных норм возникают следующие вопросы.

Является ли безусловным основанием для признания договора незаключенным, если требования п. 2 ст. 55 Закона № 73-ФЗ не соблюдены? Если не являются, то допустимо ли признать договор заключенным в том случае, если арендатором на момент рассмотрения спора, вытекающего из названного договора, получено охранное обязательство, содержащее необходимые условия?

В судебной практике выявлено несколько подходов в разрешении указанных вопросов.

Сторонники первого подхода полагают, что отсутствие в договоре условий, поименованных в п. 2 ст. 55 Закона № 73-ФЗ, не является основанием для признания договора незаключенным в том случае, если в договоре содержится упоминание

²¹ Далее — Закон № 73-ФЗ.

о том, что объект аренды расположен в памятнике архитектуры и градостроительства, и условие об обязанности арендатора оформить охранное обязательство пользователя²².

Существует в судебной практике и второй подход, согласно которому в силу положений ст. 432 ГК РФ отсутствие в договоре обязательных условий, названных в п. 2 ст. 55 Закона № 73-ФЗ, влечет признание договора незаключенным в любом случае²³.

Данный подход основан на том, что с учетом буквального прочтения положений ст. 55, 56 Закона № 73-ФЗ, а также наименования главы, в которой они расположены («Существенные условия договора аренды объекта культурного наследия и договора безвозмездного пользования объектом культурного наследия»), наличие соответствующих условий и данных в договоре является обязательным.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о том, следует ли признавать договор аренды незаключенным в том случае, если на момент рассмотрения спора охранное свидетельство не получено? Имеет ли в данном случае значение соблюдение при заключении договора требований п. 2 ст. 55 Закона № 73-ФЗ?

Представляется, что для ответа на указанный вопрос необходимо определиться с правовой природой обязанности получения пользователем охранного свидетельства, установленной п. 5 ст. 55 Закона № 73-ФЗ.

Анализ судебной практики по данному вопросу показал следующее.

Встречаются ситуации, когда регистрирующие органы со ссылкой на несоблюдение положений п. 5 ст. 55 Закона № 73-ФЗ отказывали в регистрации договора аренды в том случае, если охранное обязательство на момент подачи документов на регистрацию не получено, такой отказ признавался судом правомерным²⁴. То есть положения п. 5 ст. 55 Закона № 73-ФЗ истолкованы таким образом, что арендатор должен обладать охранным обязательством на момент заключения договора.

В ситуации, когда условиями договора возлагалась обязанность получить охранное свидетельство, но оно не было получено, договор признавался незаключенным²⁵.

²² Постановление ФАС Уральского округа от 10.03.2009 № Ф09-1024/09-С6; решения Арбитражного суда Свердловской области по делам № А60-44766/2012, № А60-44770/2012, № А60-44772/2012.

²³ Постановления ФАС Поволжского округа от 23.12.2008 по делу № 72-1901/08 (определением ВАС РФ от 23.04.2009 № ВАС-4532/09 отказано в передаче дела в Президиум), от 28.12.2009 № А72-608/2009 (определением ВАС РФ от 15.02.2010 № ВАС-1299/10 отказано в передаче дела в Президиум), от 18.09.2009 по делу № А72-2275/2008, от 28.01.2011 по делу № А72-4067/2010 (определением ВАС РФ от 14.04.2011 № ВАС-4096/11 отказано в передаче дела в Президиум); постановление ФАС Московского округа от 27.02.2010 по делу № А40-45040/09-40-333.

²⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.12.2012 по делу № А56-12634/2012.

²⁵ Постановление ФАС Поволжского округа от 02.08.2012 по делу № А57-16362/2011 (определением ВАС РФ от 08.11.2012 № ВАС-12402/12 отказано в передаче дела в Президиум).

При наличии охранного обязательства на момент рассмотрения спора суды отклоняют доводы стороны по делу о том, что договор следует признать незаключенным как не соответствующий требованиям Закона № 73-ФЗ²⁶.

То есть в приведенных случаях суды исходят из того, что получение охранного обязательства является обязательной стадией заключения договора вне зависимости от иных условий договора.

Между тем существует и иной подход.

Как уже отмечалось, договоры аренды, заключенные на торгах, зачастую содержат условие об обязанности арендатора в определенные сроки получить в уполномоченном органе охранное обязательство. Включение в договор условия о необходимости получения охранного свидетельства расценивается судами как соблюдение требований п. 5 ст. 55 Закона № 73-ФЗ, при этом необходимость получения охранного обязательства признается обязанностью стороны по договору (договорным обязательством). В связи с этим в случае неисполнения пользователем данной обязанности суды не усматривают оснований для признания таких договоров незаключенными²⁷.

Как полагает Р.С. Бевзенко, сведения о предмете культурного наследия и требования к сохранению объекта культурного наследия относятся к содержанию договора аренды и не являются его существенными условиями. В связи с этим оснований для признания такого договора аренды незаключенным не имеется.

Если арендатор не исполняет требования законодательства по охране памятников, то он может быть понужден к этому в судебном порядке или с него могут быть взысканы санкции (компенсация).

Вопрос Арбитражного суда Республики Башкортостан

Исходя из положений п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации.

В силу п. 2 ст. 425 названного Кодекса стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

В соответствии с п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

²⁶ Постановление ФАС Уральского округа от 02.06.2011 № Ф09-2264/11-С6.

²⁷ Постановление ФАС Уральского округа от 10.03.2009 № Ф09-1024/09-С6; решения Арбитражного суда Свердловской области по делам № А60-44766/2012, № А60-44770/2012).

Судами апелляционной и кассационной инстанций в своих постановлениях неоднократно со ссылкой на п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса, а также п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»²⁸, в котором разъяснено, что соглашение сторон о том, что условия договора аренды применяются к их фактически сложившимся до его заключения отношениям, не означает, что непосредственная обязанность сторон по исполнению условий договора аренды возникла ранее заключения договора, указывалось на невозможность начисления неустойки на сумму задолженности, возникшую до даты регистрации договора.

Между тем согласно п. 14 постановления от 17.11.2011 № 73 в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст. 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений ст. 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу ст. 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

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

В связи с изложенным возникает вопрос: может ли быть начислена неустойка на сумму задолженности, возникшую до даты регистрации договора аренды?

На заданный вопрос Р.С. Бевзенко дал утвердительный ответ. Если стороны достигли согласия по условиям договора, в том числе и относительно того, что неустойка начисляется за период, предшествующий заключению договора аренды, они связаны обязательствами, которые должны исполняться. В то же время оба выступающих обратили внимание на то, что договор должен содержать четкий алгоритм расчета неустойки. Если из условий такого договора не ясно, в каком размере имеется задолженность, за какой период она возникла и в какие сроки должна быть уплачена, соответственно с какого момента и на какую сумму подлежит начислению неустойка, оснований для ее взыскания не имеется.

В примере, приведенном в п. 6 информационного письма № 66, стороны определенно установили, какие именно расходы должны быть понесены арендатором за период, предшествующий заключению договора аренды (внесение арендной платы и возмещение расходов по уборке прилегающей к зданию территории). Если же стороны предусмотрели, что все условия договора, в том числе и положения о

²⁸ Далее — информационное письмо № 66.

начислении неустойки, подлежат применению к правоотношениям, возникшим до заключения договора, то в таком случае имеет место иная ситуация, отличная от той, которая описана в п. 6 информационного письма № 66.

Вопрос Арбитражного суда Курганской области

Какие нормы подлежат применению при рассмотрении иска арендатора о возврате платежей в том случае, если он же является и собственником имущества (решением суда признано право федеральной собственности, за истцом признано право хозяйственного ведения)? Подлежат ли удовлетворению подобные исковые требования, в том числе с учетом того, кто фактически владеет имуществом на момент рассмотрения спора — арендатор (собственник) либо арендодатель?

Судебная практика по данному вопросу не выявлена.

В ситуации, когда собственник платил за пользование своим же имуществом, подлежат применению нормы главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении.

Вопрос Федерального арбитражного суда Уральского округа

Положения ст. 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 (п. 12 постановления от 17.11.2011 № 73²⁹).

Впервые данный подход прозвучал в постановлении Президиума ВАС РФ от 06.03.2012 № 13898/12 в отношении движимого имущества — строительного оборудования. Действительно, установить принадлежность оборудования сложно и возможно только по данным баланса и бухгалтерского учета, если последний ведется предприятием надлежащим образом.

Следует ли распространять положения п. 12 данного постановления на договоры аренды недвижимого имущества — зданий, сооружений, земельных участков?

По мнению суда, поставившего вопрос, при удовлетворении исков о взыскании арендной платы при отсутствии доказательств права собственности на недвижимое имущество фактически защищаются ненарушенные права, поскольку в арбитражный суд в силу ст. 4 АПК РФ обращаются за защитой нарушенных или оспариваемых прав.

Не будет ли являться такая позиция суда нарушением фундаментальных принципов права на судебную защиту?

²⁹ Данный пункт введен постановлением от 25.01.2013 № 13.

По данному вопросу Р.С. Бевзенко дал следующие разъяснения.

В ситуации, когда с арендатора в пользу лица, который не являлся собственником переданного недвижимого имущества, но с которым арендатор был связан договорными отношениями, взыскана арендная плата, *нарушения фундаментальных принципов, в том числе права на судебную защиту, не имеется*. К нарушению, напротив, приводит обратная ситуация, когда суды отказывают в удовлетворении требований о взыскании арендной платы по тому основанию, что истцом не было доказано право собственности на переданное имущество. Такая позиция приводит к нарушению принципа обязательности исполнения договорных обязательств.

Р.С. Бевзенко также уточнил, что по смыслу разъяснений, содержащихся в п. 12 постановления от 17.11.2011 № 73, аренда не является вещным правом и ее суть состоит в передаче владения вещью. Для заключения договора аренды достаточно наличия у сторон право- и дееспособности на совершение сделок. Если арендатор не платит за пользование переданной ему вещью, то он в первую очередь нарушает обязательственные отношения, которые должны исполняться.

Указанное не означает, что собственник спорного имущества не имеет возможности защиты своих прав. В такой ситуации он может воспользоваться правовым механизмом, заложенным в ст. 303 ГК РФ.

Докладчик также обратил внимание на разъяснения, содержащиеся в п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».