

Судебная практика.

Комментарии

Обобщение практики рассмотрения споров, вытекающих из договоров аренды

Подготовлено Арбитражным судом Свердловской области
совместно с Федеральным арбитражным судом Уральского округа

- 1. При расхождении указанных в договоре аренды сведений о площади предоставляемого арендатору помещения с данными правоустанавливающих документов, документов технического учета при отсутствии иных индивидуализирующих недвижимое имущество признаков условие об объекте аренды не может считаться согласованным, а договор аренды — заключенным.**

Истец обратился в арбитражный суд с иском к ответчику о взыскании арендной платы за пользование нежилым встроенным помещением.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении исковых требований отказано.

Как установлено судами, сторонами подписан договор аренды, предусматривающий обязанность арендодателя предоставить арендатору во временное владение и пользование нежилое встроенное помещение определенной площади на первом этаже здания. Согласно передаточному акту ответчику передано помещение иной общей площади. По данным представленного свидетельства о государственной регистрации права на момент подписания договора аренды арендодателю (истцу) на праве собственности принадлежало встроенное помещение, включающее помещения на первом этаже и в подвале. Из технической информации по объекту недвижимости, плана объекта, выданного БТИ, выписки из технического паспорта на нежилое помещение следует, что нежилое помещение, расположенное по указанному в договоре адресу, имеет площадь, отличную от площади, названной в договоре и передаточном акте. При этом общая площадь всех принадлежащих арендодателю помещений первого этажа меньше площади помещения, указанного в договоре аренды.

Поскольку тексты договора, передаточного акта, правоустанавливающих документов содержат различные, противоречащие друг другу сведения о недвижимом имуществе по названному в договоре адресу, суды пришли к выводу о том, что в

договоре аренды отсутствуют данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, в связи с чем в силу п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ условие об объекте аренды признали несогласованным, а договор — незаключенным.

2. Условие о размере арендной платы, существенное для договора аренды здания или сооружения, может быть согласовано как отдельно для каждого объекта аренды, так и для всего передаваемого в аренду имущества в целом.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю о признании подписанного ими договора аренды незаключенным в связи с тем, что в состав имущества, предоставляемого по договору, помимо движимого имущества, включены здания и сооружения, однако условие о размере арендной платы в отношении каждого объекта недвижимости не согласовано.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд признал договор незаключенным, исходя из того, что в нарушение п. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды не содержит указаний на размер арендной платы, подлежащей внесению за пользование зданиями и сооружениями отдельно от движимого имущества.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в удовлетворении исковых требований отказал по следующим основаниям.

Как установлено судом, по договору аренды ответчику передан комплекс объектов недвижимого имущества с находящимся в нежилых зданиях и сооружениях движимым имуществом, с указанием в отношении каждого объекта данных, позволяющих определенно его установить.

В силу п. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

В соответствии с п. 1, 2 ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

С учетом указанных норм суд пришел к выводу о том, что арендная плата, согласованная сторонами в виде определенной денежной суммы, ежеквартально уплачиваемой за весь комплекс имущества, установлена в соответствии с п. 2 ст. 614, п. 1 ст. 654 ГК РФ; доводы истца о необходимости предусматривать арендную плату за каждое здание и сооружение признаны судом неправомерными.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами апелляционного суда.

¹ Далее — ГК РФ.

3. Для договоров аренды нежилых помещений условие о размере арендной платы является существенным, при его отсутствии договор не может быть признан заключенным.

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском к унитарному предприятию и предпринимателю о признании заключенного между ними договора на предоставление услуг по обслуживанию инженерных сетей недействительной (ничтожной) сделкой на основании п. 2 ст. 170 ГК РФ в силу ее притворности.

Согласно доводам истца между сторонами фактически сложились отношения по аренде, поскольку предприниматель занимает принадлежащие предприятию на праве хозяйственного ведения нежилые помещения и вносит за это арендную плату.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суды исходили из того, что при рассмотрении споров, предметом которых являются притворные сделки, в соответствии с требованиями, предусмотренными ст. 170 ГК Российской Федерации, подлежат исследованию на предмет заключенности (незаключенности) и действительности (недействительности) как прикрываемая, так и прикрываемая сделки.

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Поскольку нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, а в ГК РФ отсутствуют специальные нормы о существенных условиях договоров аренды нежилых помещений, то к таким договорам аренды должны применяться правила ст. 654 ГК РФ.

В силу п. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, установленные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

С учетом названных норм суды пришли к выводу о том, что подписанный сторонами договор не содержит существенного условия о размере арендной платы и соответственно является незаключенным. При таких обстоятельствах между сторонами не возникли правоотношения по аренде нежилых помещений, поэтому суд указал на отсутствие оснований для вывода о ничтожности спорной сделки.

4. Договор, предусматривающий обязанность арендодателя по окончании срока аренды продать имущество арендатору по отдельному договору купли-продажи, содержит

элементы договора аренды и предварительного договора купли-продажи, т. е. является смешанным договором.

Арендатор обратился в арбитражный суд с требованием обязать арендодателя заключить договор купли-продажи объекта аренды.

Основанием заявленных требований послужило то обстоятельство, что заключенным между сторонами договором аренды недвижимого имущества предусмотрено условие, по которому арендодатель по окончании срока аренды обязан продать указанное имущество по отдельному договору купли-продажи за согласованную в нем цену, однако от исполнения данного условия ответчик уклоняется.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

Суд апелляционной инстанции решение суда оставил без изменения.

Оценив заключенный договор, суд пришел к выводу о том, что он не содержит условия о переходе права собственности на объект аренды к арендатору после внесения выкупной цены, т. е. не является договором аренды с правом выкупа, в связи с чем к отношениям сторон не применимы положения ст. 624 ГК РФ. Поскольку из буквального толкования текста договора аренды следует, что стороны договорились заключить в будущем договор продажи объекта недвижимости, суд признал данный договор смешанным, содержащим элементы договора аренды и предварительного договора.

В соответствии со ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. В случаях когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 ГК РФ о понуждении к заключению договора.

Между тем предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора (п. 3 ст. 429 ГК РФ). В силу ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. Установив, что цена объекта, по которой он подлежит отчуждению истцу, сторонами не согласована, суд с учетом положений указанных норм пришел к выводу о незаключенности предварительного договора и отсутствии в связи с этим правового основания для понуждения к заключению договора продажи недвижимости.

Суд кассационной инстанции признал выводы суда апелляционной инстанции о смешанном характере заключенного договора и неприменимости в данном случае положений ст. 624 ГК РФ правомерными.

5. Договор аренды общего имущества в многоквартирном доме, заключенный без получения согласия собственников помещений в доме, является недействительным (ничтожным).

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском к обществу и органу по управлению муниципальным имуществом о признании заключенного между ними договора аренды подвального помещения, расположенного в многоквартирном доме, недействительной (ничтожной) сделкой на основании ст. 168 ГК РФ как не соответствующей требованиям ст. 209, 246, 247, 289, 290, 608 ГК РФ, ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации².

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены на основании следующего.

Оценив имущество в соответствии с критериями, установленными в п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1 ст. 36 ЖК РФ, суд пришел к выводу о том, что помещение, переданное в аренду по спорному договору, является общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 290 ГК РФ). В силу п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

На основании п. 4 ст. 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Поскольку на момент заключения спорного договора аренды в собственности муниципального образования находилась только часть квартир указанного дома, остальные квартиры принадлежали на праве собственности физическим лицам, между тем согласие собственников помещений в порядке, предусмотренном ЖК РФ, на предоставление в аренду названного объекта общего имущества дома получено не было, суд признал договор аренды недействительным (ничтожным) на основании ст. 168 ГК РФ как не соответствующий требованиям действующего законодательства.

6. Расходы, понесенные арендатором в связи с осуществлением им капитального ремонта арендованного имущества, находящегося в государственной (муниципальной) соб-

² Далее — ЖК РФ.

ственности и принадлежащего на праве оперативного управления учреждению, подлежат взысканию с учреждения, если договором на него возложена обязанность по проведению капитального ремонта.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к государственному учреждению и собственнику имущества в порядке субсидиарной ответственности о взыскании убытков, причиненных в результате осуществления им капитального ремонта арендованного имущества, от возмещения расходов по которому ответчик отказывается.

Возражая против заявленных требований, ответчик указал, что, поскольку арендодателем по договору аренды является собственник имущества, а ответчик указан в качестве балансодержателя, его участие в спорном арендном правоотношении следует расценивать как участие третьего лица, на которое возложена обязанность арендодателя по проведению капитального ремонта (п. 1 ст. 313 ГК РФ), в связи с чем он не является стороной договора и не несет ответственности за неисполнение обязательства.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены с учетом следующего.

В соответствии с положениями ст. 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы либо потребовать соответственного уменьшения арендной платы.

Поскольку по условиям договора аренды муниципального имущества, заключенного между собственником (арендодателем), учреждением (балансодержателем) и арендатором, обязанность производить капитальный ремонт объекта возложена на учреждение, которому имущество принадлежит на праве оперативного управления, суды пришли к выводу об уклонении ответчика от исполнения обязанности, возложенной на него договором аренды, что является основанием для применения к нему меры ответственности в виде взыскания убытков в пользу истца.

- 7. Осуществление арендатором капитального ремонта объекта муниципального фонда с нарушением условия договора о необходимости соблюдения предусмотренного нормативным актом муниципального образования порядка проведения капитального ремонта может являться основанием для отказа в возмещении связанных с этим расходов.**

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о взыскании убытков, причиненных в результате осуществления истцом капитального ремонта объекта нежилого муниципального фонда.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано на основании следующего.

В силу п. 1 ст. 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

В связи с непригодностью для использования переданных в аренду помещений арендатор произвел их капитальный ремонт за счет собственных средств. В соответствии с договором стоимость работ, относящихся к капитальному ремонту и не связанных с деятельностью арендатора, проведенных арендатором в течение срока действия данного договора по предварительному согласованию с арендодателем, засчитывается в счет арендной платы в порядке, утвержденном постановлением главы муниципального образования. Сторонами согласовано проведение арендатором капитального ремонта спорного объекта при условии соблюдения Порядка проведения капитального ремонта нежилых помещений силами арендаторов в счет арендной платы, утвержденного постановлением главы муниципального образования.

Установив, что указанный порядок истцом не был соблюден, в частности им не исполнено требование о необходимости согласования приемки выполненных работ по капитальному ремонту помещения специалистами арендодателя, балансодержателя и муниципального учреждения по техническому надзору за капитальным ремонтом с оформлением промежуточных актов приемки выполненных работ и окончательного акта рабочей комиссии, предусмотренных Порядком проведения капитального ремонта нежилых помещений силами арендаторов в счет арендной платы, суд отказал в удовлетворении исковых требований.

Суд кассационной инстанции признал данный вывод суда первой инстанции правомерным.

- 8. Стоимость произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества, находящегося в муниципальной (государственной) собственности и не закрепленного за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), подлежит взысканию за счет средств казны публичного образования.**

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом о взыскании стоимости произведенных истцом неотделимых улучшений арендованного имущества.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены, заявленная сумма взыскана с комитета.

С учетом того, что имущество, улучшение которого производилось истцом, является муниципальной собственностью и не закреплено за кем-либо на праве хозяйственного ведения (праве оперативного управления), суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменил, указав следующее.

В соответствии с Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом он является органом местного самоуправления, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению муниципальной собственностью. На основании ст. 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В силу п. 1 ст. 158 Бюджетного кодекса Российской Федерации главным распорядителем средств бюджета субъекта Российской Федерации, средств местного бюджета является орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, бюджетное учреждение, имеющее право распределять бюджетные средства по подведомственным распорядителям и получателям средств бюджета субъекта Российской Федерации, средств местного бюджета, определенные ведомственной классификацией расходов соответствующего бюджета.

Исходя из положений указанных норм и п. 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2006 г. № 23 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации», суд апелляционной инстанции пришел к выводу о необходимости взыскания суммы неосновательного обогащения за счет казны муниципального образования.

Суд кассационной инстанции признал данный вывод суда апелляционной инстанции правомерным.

9. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем в аренду третьему лицу того же имущества, которое ранее было объектом аренды по договору с истцом.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом муниципального образования о понуждении к заключению договора аренды земельного участка, ссылаясь на наличие у него преимущественного права на заключение договора аренды указанного участка на новый срок.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

Одним из оснований отказа в удовлетворении иска послужило то обстоятельство, что в соответствии с распоряжением главы муниципального образования земельный участок, ранее предоставлявшийся истцу по заключенному с ним договору аренды, прекратил существование. По месту его нахождения установлены границы нового земельного участка с иной площадью и видом использования, которому присвоен другой кадастровый номер. Вновь созданный земельный участок передан в аренду третьему лицу.

В соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности,

по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Согласно п. 3 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации³ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 ЗК РФ (преимущественное право собственника или владельца объекта недвижимости, расположенного на земельном участке) и ст. 46 ЗК РФ (основания прекращения договора аренды земельного участка).

Исходя из смысла указанных норм, суд пришел к выводу о том, что преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок может быть реализовано арендатором только в случае предоставления арендодателем в аренду третьему лицу того же земельного участка.

Суды апелляционной и кассационной инстанций признали данный вывод суда первой инстанции правомерным.

10. Если арендодатель не выразил волю на заключение нового договора аренды имущества, то обязанность заключить договор с арендатором, имеющим преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, у него отсутствует.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий комитета по управлению муниципальным имуществом, выразившихся в отказе от продления срока действия договора аренды земельного участка, полагая, что они противоречат условиям договора и п. 1 ст. 621 ГК РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении исковых требований отказано с учетом следующего.

Как установлено судом, между истцом и ответчиком заключен договор аренды на определенный срок, арендодатель уведомил арендатора о том, что по истечении срока аренды договор не будет возобновлен на новый срок, на заявление арендатора о продлении срока аренды ответил отказом.

Согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

По правилам п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности,

³ Далее — ЗК РФ.

по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

С учетом того, что данная норма не устанавливает обязанность арендодателя заключить договор аренды на новый срок, иными положениями закона и договором названная обязанность также не предусмотрена, преимущественное право арендатора не нарушено, суд пришел к выводу, что основания для признания незаконными оспариваемых действий арендодателя отсутствуют.

11. Требование арендатора о переводе прав и обязанностей по договору аренды может быть удовлетворено только в отношении действующего договора аренды между арендодателем и третьим лицом.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом и обществу о переводе на себя прав и обязанностей по заключенному между ответчиками договору аренды нежилых помещений, ссылаясь на наличие у него преимущественного права на заключение договора аренды того же имущества на новый срок.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами вышестоящих инстанций, в удовлетворении исковых требований отказано.

Как установлено судом, на момент предъявления иска в суд указанный истцом договор аренды нежилых помещений между ответчиками расторгнут по соглашению сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

В силу п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

С учетом положений указанных норм суд пришел к выводу о том, что право требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды возникает у арендатора лишь при наличии действующего между арендодателем и третьим лицом договора аренды, перевод прав и обязанностей по расторгнутому договору аренды невозможен.

12. Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с нарушением прав собственника расположенных на нем объектов недвижимости влечет недействительность договора аренды.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к обществу и органу по управлению государственным имуществом о признании недействительным (ничтожным) заключенного между ними договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожной сделки, ссылаясь в обоснование иска на то, что совершение спорной сделки противоречит п. 1 ст. 36 ЗК РФ и нарушает права истца как собственника недвижимого имущества, расположенного на указанном земельном участке.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами вышестоящих инстанций, исковые требования удовлетворены частично.

Признавая договор аренды земельного участка недействительной (ничтожной) сделкой, суд первой инстанции исходил из следующего.

На момент заключения ответчиками спорного договора на земельном участке, являвшемся объектом аренды, были расположены объекты недвижимости, принадлежавшие на праве собственности производственному кооперативу. Впоследствии право собственности на указанные объекты перешло к истцу на основании заключенного с производственным кооперативом договора купли-продажи. Судом также установлен тот факт, что земельный участок под данным недвижимым имуществом принадлежал правопреемнику продавца на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Поскольку в силу положений ст. 45, 53 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором находятся приобретенные истцом объекты недвижимости, в установленном законом порядке прекращено не было, к истцу на основании ст. 552, 271 ГК РФ перешло право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника недвижимости.

В силу п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11, если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Исходя из изложенного, суд пришел к выводу о том, что передача указанного земельного участка в аренду ответчику нарушает предусмотренное ст. 36 ЗК РФ исключительное право истца как собственника объектов недвижимости на приватизацию занятых ими земельных участков или приобретение права аренды на них, что является основанием для признания спорного договора аренды земельного участка недействительным (ничтожным).

13. Признание за лицом права собственности на объект недвижимости не влечет недействительности договора аренды земельного участка под этим имуществом, заключенного прежним собственником.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора аренды земельного участка, заключенного между органом по управлению государственным имуществом и другим юридическим лицом.

В обоснование требований истец сослался на то, что договор нарушает принадлежащее ему как собственнику расположенного на указанном земельном участке недвижимого имущества предусмотренное ст. 36 ЗК РФ исключительное право на предоставление земельного участка в собственность либо в аренду и является ничтожным в силу ст. 167 ГК РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами вышестоящих инстанций, в удовлетворении исковых требований отказано на основании следующего.

Судом установлено, что право собственности истца на объекты недвижимости, расположенные на спорном земельном участке, признано решением арбитражного суда по другому делу; в последующем произведена государственная регистрация указанного права; оспариваемый договор аренды земельного участка заключен арендодателем с прежним собственником расположенных на нем объектов недвижимости до наступления указанных обстоятельств.

В соответствии со ст. 36 ЗК РФ исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены данным Кодексом, федеральными законами.

Указанному праву соответствует корреспондирующая обязанность государственного органа или органа местного самоуправления в соответствии с их компетенцией принять решение о предоставлении земельного участка в собственность либо аренду.

Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11).

С учетом указанных норм суд первой инстанции пришел к выводу о том, что новый собственник объектов недвижимости вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации права собственности на здание, строение, сооружение, а не признания недействительным (ничтожным) существующего на момент приобретения права договора аренды.