

Обзор практики рассмотрения споров, вытекающих из арендных правоотношений

Подготовлен Арбитражным судом Челябинской области совместно с Федеральным арбитражным судом Уральского округа

1. Действующее законодательство не содержит запрета на передачу в аренду объектов недвижимого имущества, не завершенных строительством.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной регистрационной службы (далее — управление) об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества и обязанности управления зарегистрировать указанный договор.

Судами установлено, что обществом с ограниченной ответственностью (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) подписан договор аренды недвижимого имущества, по условиям которого арендодатель предоставляет арендатору земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество — не завершённый строительством объект.

Управление отказало в государственной регистрации договора на основании абз. 4, 10, п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» со ссылкой на несоответствие документов, представленных на государственную регистрацию прав, по содержанию требованиям действующего законодательства. По мнению управления, объект незавершённого строительства не может быть передан в пользование по договору аренды: арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (ст. 606, 607, 611 Гражданского кодекса Российской Федерации¹), сдача в аренду объекта, не завершённого строительством, противоречит смыслу арендных отношений.

Удовлетворяя требования о признании незаконным решения управления об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, суды исходили из того, что представленные для регистрации договора документы соответствуют требованиям действующего законодательства и отражают необходимую информацию.

¹ Далее — ГК РФ.

Земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, а также сам объект незавершенного строительства являются объектами недвижимого имущества, право собственности на которые зарегистрировано за арендодателем.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу п. 1 ст. 607 ГК РФ законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

В действующем законодательстве такой запрет в отношении объекта незавершенного строительства, являющегося недвижимым имуществом, отсутствует, ст. 650 ГК РФ не содержит положений, исключающих возможность сдачи в аренду указанных объектов.

Договор позволяет индивидуализировать объект, подлежащий передаче в аренду. Этот объект является недвижимым имуществом, обладает индивидуальными характеристиками, его назначение определено. Судами также принята во внимание степень строительной готовности объекта.

Постановлением суда кассационной инстанции судебные акты оставлены без изменения.

2. Незаключенность договора аренды не является основанием для отказа в удовлетворении иска о возврате переданного имущества.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о выселении ответчика из нежилого помещения.

В обоснование исковых требований истец сослался на уклонение ответчика от освобождения переданного помещения по истечении срока договора.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены.

Суд кассационной инстанции названные судебные акты оставил без изменения, указав на ошибочность вывода судов о том, что обязанность возвратить спорное помещение возникла у общества как арендатора в силу положений ст. 622 ГК РФ в связи с прекращением на основании п. 2 ст. 610 ГК РФ договора аренды.

Подписанный сторонами договор аренды является незаключенным ввиду отсутствия его государственной регистрации, следовательно, обязанность общества возвратить спорное помещение не может быть основана на нормах права, регулирующих арендные отношения.

Вместе с тем ошибочность вывода о применении к рассматриваемым отношениям положений об обязательствах из договора не привела к принятию неправильных

судебных актов, поскольку правовые основания занимать спорное помещение у общества отсутствуют; требования истца как собственника нежилого помещения, переданного по незаключенному договору, о выселении ответчика подлежат удовлетворению на основании норм главы 60 ГК РФ об обязательствах вследствие неосновательного обогащения.

3. Отказ арендатора от заключения соглашения об увеличении размера арендной платы не признан судом существенным изменением обстоятельств, влекущим возможность расторжения договора в судебном порядке.

Предприятие обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о расторжении договора аренды и выселении ответчика из нежилых помещений.

В обоснование требования о расторжении договора аренды истец ссылаясь на существенное изменение обстоятельств: многократный рост рыночного размера арендной платы и отказ арендатора от изменения условий договора аренды о размере арендной платы.

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

Судами установлено, что между предприятием (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды здания, срок действия данного договора составляет 45 лет с момента государственной регистрации.

Заключенный сторонами договор аренды предусматривал фиксированный размер арендной платы, условие о порядке изменения размера арендной платы в договоре отсутствовало.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды исходили из того, что истец не доказал наличие совокупности обстоятельств, являющихся основанием для расторжения договора по требованию одной из сторон в связи с существенным изменением обстоятельств.

В соответствии с п. 1 ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Суды указали на то, что в силу принципа свободы договора, закрепленного ст. 421 ГК РФ, арендодатель, заключая договор в 2002 г., проявив необходимую степень осмотрительности, должен был предвидеть возможные инфляционные процессы.

Оценив обстоятельства дела, суды не признали отказ арендатора от заключения соглашения об увеличении размера арендной платы в условиях роста ее рыночного

размера существенным изменением обстоятельств, которые истец не мог разумно предвидеть при заключении договора.

4. При отсутствии возможности установить сведения об индивидуально-определенных характеристиках, позволяющих идентифицировать передаваемое по договору аренды помещение относительно остальной площади здания, условие об объекте аренды не может считаться согласованным, а договор аренды — заключенным.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с предпринимателя задолженности по арендной плате.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования со ссылкой на несогласованность условия об объекте аренды и недоказанность факта пользования ответчиком имуществом истца.

Суд установил, что истцу на праве собственности принадлежит помещение общей площадью 177 кв. м, в то время как объектом аренды указано помещение площадью 10 кв. м.

В договоре не были перечислены индивидуально-определенные характеристики, позволяющие идентифицировать помещение, переданное по договору, относительно остальной площади здания (например, площадь передаваемого помещения, его номер согласно данным технической инвентаризации, место расположения).

Из представленных по делу доказательств следовало, что в составе принадлежащего истцу помещения отсутствуют помещения, имеющие площадь 10 кв. м, сложение площадей внутренних помещений также не позволяло установить помещения с суммарной площадью 10 кв. м.

Доказательств передачи арендодателем помещения арендатору, из которых можно было бы установить объект договора, в материалы дела представлено не было.

Таким образом, учитывая, что договор аренды помещения сторонами не заключен, пользование предпринимателем имуществом общества материалами дела не подтверждено, оснований для удовлетворения иска у суда не имелось.

Постановлением суда кассационной инстанции решение суда оставлено без изменения.

5. Оценка согласованности сторонами условия о предмете договора аренды может быть дана с учетом всех обстоятельств дела, в том числе характера волеизъявления сторон при заключении и исполнении договора, наличия (отсутствия) между сторонами спора о предмете аренды.

Предприниматель (арендодатель) обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (арендатор) о взыскании задолженности по арендной плате.

Решением суда первой инстанции с ответчика взыскана стоимость неосновательного обогащения за пользование зданием придорожного кафе. Суд первой ин-

станции исходил из того, что договор аренды является незаключенным, поскольку в нарушение п. 1 ст. 432, п. 3 ст. 607 ГК РФ сторонами не согласован объект аренды.

Постановлением апелляционного суда изменена мотивировочная часть решения ввиду следующего.

В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При решении вопроса о возможности индивидуализации объекта аренды судом апелляционной инстанции была учтена особенность места расположения строения, являющегося придорожным кафе.

Апелляционный суд принял во внимание то обстоятельство, что индивидуализирующие признаки нежилого помещения, передаваемого в аренду (местонахождение, описание), обозначены в акте приемки объекта в эксплуатацию, а также в договоре аренды земельного участка, заключенном истцом для проектирования и реконструкции временного некапитального придорожного кафе.

Доказательств принадлежности предпринимателю иных объектов в материалах дела не имелось.

Передача объекта арендатору подтверждена актом приема-передачи нежилого помещения, какие-либо разногласия по данному вопросу между сторонами отсутствуют. Ответчиком производилась частичная уплата арендных платежей.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции признал объект договора аренды согласованным, договор — заключенным и квалифицировал подлежащую взысканию с ответчика сумму в качестве арендной платы.

Суд кассационной инстанции с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

- 6. При установлении размера неосновательного обогащения за пользование имуществом, договор аренды которого признан незаключенным, в числе иных доказательств судом может быть дана оценка договору как доказательству размера платы за пользование таким имуществом.**

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании неосновательного обогащения, возникшего в результате пользования нежилым помещением без внесения платы за такое пользование.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, с ответчика в пользу истца взыскана стоимость неосновательного обогащения. При этом суды исходили из следующего.

Подписанный сторонами договор аренды помещения не был зарегистрирован в установленном законом порядке, вследствие чего является незаключенным. Спорное нежилое помещение находилось во владении и пользовании ответчика.

В силу ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Пунктом 2 ст. 1105 ГК РФ предусмотрено, что лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Определяя размер неосновательного обогащения, суды исходили из размера арендной платы, установленного сторонами в договоре, оценив его в качестве доказательства по делу наряду с иными имеющимися в деле документами. Судами установлено, что указанный в договоре размер платы является наиболее близким к цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Суд кассационной инстанции согласился с данными выводами.

- 7. Заключение договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе. Наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок не исключает необходимости проведения конкурса на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности.**

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском к государственному учреждению среднего профессионального образования и предпринимателю о признании недействительным договора аренды и применении последствий его недействительности.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены, договор аренды, заключенный между учреждением и предпринимателем, признан недействительным.

Суды, установив, что в нарушение требований постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» данный договор аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, заключен без проведения конкурса, признали его в соответствии со ст. 168 ГК РФ недействительным (ничтожным).

Суды отклонили довод предпринимателя о том, что проведение торгов противоречит ст. 621 ГК РФ, поскольку на момент заключения оспариваемого договора имущество уже было предметом аренды.

Наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок не исключает необходимости проведения конкурса на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности.