

## LEGAL Alert



### Судебная практика:

Арендные отношения по новым правилам. Разъяснения Высшего арбитражного суда РФ.

Уважаемые коллеги!

**25 января 2012 г.** Пленумом Высшего арбитражного суда РФ были внесены существенные дополнения в ранее принятое им Постановление от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды". Обращаем Ваше внимание на то, что указанные изменения еще официально не опубликованы и формально вступят в силу с момента публикации на сайте ВАС РФ.

Несмотря на то, что постановления Пленума ВАС РФ не являются нормативно-правовыми актами, т.е. формально не имеют обязывающего характера, они являются обязательными для применения всеми арбитражными судами.

Это означает, что de facto рассматриваемое Постановление Пленума ВАС РФ **должно учитываться в отношениях с контрагентами и органами государственной власти**, т.к. игнорирование его положений приведет к рискам невозможности защиты своих прав в суде.

Разъяснения ВАС РФ касаются большого блока вопросов, связанных с арендой, и предусматривают достаточно **серьезные нововведения, предоставляющие дополнительные возможности на практике**. Вот, в частности, некоторые из них.

#### 1) Возможность заключения договора аренды «будущей вещи»

В соответствии с позицией ВАС РФ, в **аренду могут быть переданы объекты, на которые еще не оформлено право собственности, в т.ч. находящиеся в процессе строительства, не приобретенные по сделке либо не созданные вообще**.

В отличие от предварительного договора, договор аренды будущей вещи изначально может включать в себя все необходимые условия по передаче объекта после окончания строительства/оформления права собственности арендодателем и по дальнейшей аренде. При этом исчезают существующие риски, связанные с невозможностью легального получения задатков от арендаторов, а также риски последующего отказа от заключения основного договора аренды.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

**Дмитрий Некрестьянов,**  
Партнер, руководитель  
практики по недвижимости и  
инвестициям  
**моб. тел.:** +7(921) 944-82-70  
**тел.:** +7(812) 335-04-38  
**mail:** dn@kachkin.ru

**Евгений Ширстов,**  
Старший юрист практики по  
недвижимости и инвестициям  
**моб. тел.:** +7(921) 910-14-25  
**тел.:** +7(812) 335-04-38  
**mail:** se@kachkin.ru

ВАС РФ сделал вывод, что такой договор аренды «будущей вещи» будет действительным для сторон с момента подписания, а для третьих лиц - с момента его государственной регистрации. У сторон появляется возможность сразу заключать долгосрочные договоры аренды, избежав последовательного заключения предварительного договора аренды, краткосрочного договора аренды и последующего оформления долгосрочного договора аренды как это, как правило, делается сейчас.

#### 2) Дополнительно разъяснены вопросы изменения арендной платы по договору

Согласно мнению ВАС РФ, при оценке правил о возможности одностороннего изменения арендной платы следует исходить из того, что изменение ее в одностороннем порядке допускается не чаще одного раза в течение года, даже если возможность более частого изменения предусмотрена договором. Следует отметить, что это разъяснение не касается договоров аренды государственного и муниципального имущества с регулируемой арендной платой.

Помимо этого появилась **уникальная возможность для арендатора защищать свои права при одностороннем изменении арендной платы арендодателем**: в случае, если изменение арендной платы непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно превысило его, арендатор может в судебном порядке доказывать факт злоупотребления правом арендодателем, что повлечет отказ в праве требовать с арендатора сумму превышения «среднерыночной ставки». На практике это даст возможность арендаторам защищаться от злоупотреблений арендодателей, которые таким образом пытаются стимулировать арендатора к освобождению объекта.

#### 3) Новые правила передачи объекта в аренду в части оформления прав аренды

Следует назвать целый ряд положений, которые ранее были спорными, а теперь прямо разъяснены ВАС РФ:

- возможность сдачи в аренду части объекта, в том числе земельных участков (за исключением земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности);
- возможность заключения нескольких договоров аренды в отношении одного и того же объекта (например, при сдаче в аренду на разные части дня);
- отсутствие необходимости предоставления кадастрового паспорта с выделенной частью объекта, передаваемой в аренду, если кадастровый паспорт объекта когда-либо сдавался в регистрирующий орган, – при этом для описания части объекта достаточно описания ее «текстуально», т.е. отсутствие плана не является однозначным основанием для отказа в государственной регистрации.

#### 4) Возможность регистрации прав на объект незавершенного строительства по истечении сроков аренды участка

ВАС РФ подтвердил сложившуюся практику, по которой право собственности на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано за застройщиком **вне зависимости от истечения срока аренды участка**, если само создание объекта осуществлено в период аренды.

#### 5) Прекращение прав на земельный участок с момента регистрации права собственности первого дольщика на помещение

ВАС РФ в очередной раз указал на необходимость учета норм Земельного и Жилищного кодексов РФ, по которым собственники помещений (квартир) в здании **автоматически становятся долевыми собственниками** или соарендаторами участка, на котором расположен объект. При этом участок общего имущества многоквартирного дома, поступает в собственность владельцев квартир с момента регистрации первого права собственности на любое помещение, а договор аренды/право собственности предыдущего правообладателя прекращаются в силу закона.

На практике это влечет очень серьезные последствия для застройщиков при реализации строительства на едином участке по очередям строительства, а также разрешает давний спор с государственными органами о моменте прекращения начисления арендной платы за участок.

б) Дополнены разъяснения, касающиеся аренды государственного имущества

а. Добросовестным арендодателям предоставлены новые возможности при продлении на новый срок договоров аренды без проведения торгов по Закону «О защите конкуренции».

б. Даны разъяснения по возможности одностороннего изменения арендной платы при аренде государственного имущества и законности взимания «платы за заключение договора аренды» в отдельных случаях.

Обращаем также Ваше внимание, что федеральным законом N 302-ФЗ от 30.12.2012 были внесены изменения в первую часть Гражданского кодекса РФ, которыми предусмотрена отмена с 01.03.2013 требования о государственной регистрации договоров, в том числе долгосрочного договора аренды. Планируется, что на замену государственной регистрации договора придет государственная регистрация права аренды, однако до настоящего момента каких-либо разъяснений законодателем не сделано, и это надо учитывать при заключении договоров аренды.

С учетом значительного объема постановления Пленума ВАС РФ, не представляется возможным указать все новеллы, поэтому просим Вас учитывать, что в настоящем информационном сообщении указаны лишь наиболее существенные изменения и данное сообщение не может рассматриваться как юридическое заключение.