

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № _____

Москва

_____ 2011 г.

Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды

В связи с возникающими в судебной практике вопросами и в целях обеспечения единообразных подходов к разрешению споров, связанных с применением правил Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о договоре аренды, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на основании статьи 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения.

1. В случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 – 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

¹ Проект подготовлен Управлением частного права.

В связи с этим договор аренды такого имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора. При этом положения пункта 2 статьи 621 ГК РФ применению не подлежат.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если такой договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

2. Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 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.

Судам следует учитывать, что лицом, обладающим преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок, является не только арендатор по действующему договору аренды, но и лицо, договор аренды с которым был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды в порядке, предусмотренном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ (далее – арендатор).

3. Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником

указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

Предъявлению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Вместе с тем если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в указанный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (статья 10 ГК РФ). При этом если срок, в течение которого арендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем (статья 440 ГК РФ), он определяется с учетом абзаца второго пункта 5 статьи 448 ГК РФ, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

4. В случае удовлетворения судом требований арендатора о переводе прав и обязанностей по заключенному на торгах договору либо заключения с ним договора аренды на условиях, предложенных победителем торгов, арендодатель обязан вернуть победителю торгов полученный задаток (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ).

Кроме того, в этом случае победитель вправе требовать возмещения убытков, связанных с участием в торгах, если информация о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, не

была включена в извещение об их проведении. При этом судам следует учитывать, что отсутствие в извещении о проведении торгов такой информации не является основанием для признания торгов недействительными.

5. При рассмотрении споров, связанных с взысканием платы за пользование имуществом, переданным в аренду и впоследствии приобретенным арендатором на основании договора купли-продажи, судам необходимо устанавливать действительную волю сторон в отношении момента, с которого прекращается обязанность по внесению арендной платы.

В силу статей 407, 421, 450 ГК РФ арендодатель и арендатор, заключившие договор купли-продажи, могут прямо определить, в какой момент, предшествующий переходу права собственности на приобретаемое имущество, прекращается обязанность арендатора по внесению арендной платы. Суд также может установить волю сторон путем толкования заключенных между ними договоров и исследования представленных сторонами доказательств по делу (статья 431 ГК РФ). В частности, судом могут учитываться размер, момент и факт внесения покупной цены, а также иные обстоятельства.²

6. Если стороны не выразили волю относительно момента прекращения обязательства по внесению арендной платы, судам необходимо учитывать следующее.

Согласно пункту 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

² Так, например, исходя из взаимоотношений сторон, в постановлении по делу № А40-37281/08-6-309 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что обязанность по внесению арендной платы была прекращена после уплаты всей выкупной цены (см. постановление от 29.09.2009 № 7188/09).

Основной обязанностью продавца по договору купли-продажи является передача товара в собственность покупателя.

Если к моменту заключения договора купли-продажи продаваемая вещь уже находится во владении покупателя, то она считается переданной ему с этого момента (пункт 2 статьи 224 ГК РФ). Следовательно, в случае продажи арендатору арендованного имущества обязанность продавца по передаче вещи считается исполненной в момент заключения договора купли-продажи, и покупатель владеет ею на основании договора купли-продажи. При этом, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон, риск случайной гибели этой вещи также лежит на покупателе с момента заключения договора купли-продажи (статьи 458, 459 ГК РФ).

В связи с изложенным судам следует исходить из того, что, заключая договор купли-продажи, продавец (арендодатель) и покупатель (арендатор) тем самым прекращают на будущее время обязательство по внесению арендной платы (пункт 1 статьи 407 ГК РФ).

7. Судам необходимо учитывать, что обязательства сторон по договору аренды зданий, сооружений и помещений прекращаются с момента, определенного с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 5 и 6 настоящего постановления, но в любом случае не позднее регистрации перехода права собственности на предмет аренды к покупателю (арендатору) вне зависимости от того, осуществлена государственная регистрация такого договора аренды (договор аренды на срок менее года и на неопределенный срок) или нет (договор аренды на срок год и более).

Если в соответствии со статьей 651 ГК РФ договор аренды здания, сооружения или помещения был зарегистрирован, то по смыслу статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» любая из сторон договора аренды вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о внесении в ЕГРП записи о прекращении договора аренды.

В тех случаях, когда выкуп имущества осуществлялся в порядке, предусмотренном Федеральным законом «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», судам следует учитывать, что по смыслу статей 3 и 5 названного закона в силу особого характера права субъекта малого и среднего предпринимательства на выкуп арендуемого недвижимого имущества не допускается включение в договор продажи недвижимости (или иное соглашение) условий о сохранении обязательств по внесению покупателем (арендатором) арендной платы после его заключения.

ВАРИАНТ:

7. В том случае, если договор аренды здания, сооружения или помещения был зарегистрирован на основании статьи 651 ГК РФ, разъяснения, содержащиеся в пунктах 5 и 6 настоящего постановления, применяются с учетом следующего.

Поскольку основанием прекращения арендных отношений является сделка сторон, правовые последствия данной сделки наступают с момента отражения в ЕГРП прекращения арендных обязательств, но в любом случае не позднее внесения записи о переходе права на недвижимое имущество к покупателю (арендатору).

При этом с заявлением о внесении в ЕГРП записи о прекращении договора аренды в орган, осуществляющий государственную регистрацию

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обращаются обе стороны договора аренды недвижимости.

8. Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли). В соответствии с пунктом 1 [статьи 65](#) ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Покупатель (бывший арендатор) до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с [пунктом 1 статьи 1102](#) ГК РФ возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

Вместе с тем, поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, то в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1 и статьи 65 ЗК РФ до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется. Следовательно, в этом случае в силу платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

9. При рассмотрении споров из договоров аренды с выкупом (статья 624 ГК РФ) судам следует учитывать следующее.

Если предметом договора аренды с выкупом является недвижимое имущество, право собственности на него переходит к арендатору по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

Обязательство арендатора по внесению арендной платы прекращается с момента уплаты всей выкупной цены, если иное не предусмотрено законом

или соглашением сторон. Вместе с тем, если предметом договора аренды является земельный участок, судам следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в пункте 8 настоящего постановления.

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

А.А. Иванов

Секретарь Пленума
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Т.В. Завьялова