

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Пленума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

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

№73 от 17.11.2011

Пункт 1 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 1. В случаях, предусмотренных законом (например, п. п. 1 и 3 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», ст.30 - 30.2 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса РФ), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.
- В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, **является ничтожным** (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

- 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 этот 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 по смыслу ч.3 п. 1 ст. 621 ГК РФ **преимущественным правом** на заключение договора аренды обладает
- не только арендатор по действующему договору аренды,
- но и арендатор по договору, который был прекращен *в течение года до заключения договора аренды с другим лицом* или проведения торгов для заключения такого договора,
при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым п. 1 ст. 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды.

Пункт 3 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 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.

- Удовлетворению 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 названный 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 абз.2 п. 5 ст. 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.

Пункт 4 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 4. Если договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией арендатором преимущественного права, правила пункта 5 статьи 448 ГК РФ о последствиях уклонения от заключения договора не применяются. Уплаченный победителем торгов задаток подлежит возврату (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ).

- В этом случае, а также в случае удовлетворения судом требований арендатора о переводе прав и обязанностей по заключенному на торгах договору победитель торгов 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.

Пункт 5 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 5. При рассмотрении споров, связанных со взысканием платы за пользование имуществом, переданным в аренду и впоследствии приобретенным арендатором на основании договора купли-продажи, судам необходимо руководствоваться следующим.
- Согласно п. 1 ст. 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).

- 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 (п. 2 ст. 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 названного договора.

При этом, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон, риск случайной гибели вещи также лежит на покупателе с момента заключения договора купли-продажи (ст. 458, 459 ГК РФ).

- В связи с изложенным, поскольку иное не вытекает из закона или соглашения сторон, продавец (арендодатель) и покупатель (арендатор), заключая договор купли-продажи, прекращают на будущее время обязательство по внесению арендной платы (п. 1 ст. 407 ГК РФ).
- При этом если впоследствии договор купли-продажи будет признан недействительным, арендные отношения между сторонами считаются не прекращавшимися.
- Вместе с тем соглашением сторон может быть предусмотрен иной момент, с которого прекращается обязанность арендатора по внесению арендной платы.

Пункт 6 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 6. Судам необходимо учитывать, что обязательства сторон по договору аренды зданий, сооружений и помещений прекращаются с момента, определенного с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 5 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 год и более) или нет (договор аренды на срок менее года и на неопределенный срок).

- Если в соответствии со ст.651 ГК РФ договор аренды здания, сооружения или помещения был зарегистрирован, то по смыслу ст. 26 ФЗ «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. Сохранение в ЕГРП записи о договоре аренды не означает, что договор аренды не прекратился.

- В тех случаях, когда выкуп имущества осуществлялся в порядке, предусмотренном ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», судам следует учитывать, что по смыслу ст.3 и 5 названного Закона в силу особого характера права субъекта малого и среднего предпринимательства на выкуп арендуемого недвижимого имущества не допускается включения в договор продажи недвижимости (или иное соглашение) условий о сохранении обязательств по внесению покупателем (арендатором) арендной платы после его заключения.

Пункт 7 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 7. Согласно пп. 7 п.1 ст. 1 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ (платность использования земли). В соответствии с п. 1 ст. 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

- Покупатель - бывший арендатор, обязанность которого по внесению арендной платы прекратилась, - до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с п. 1 ст. 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 пп. 7 п. 1 ст. 1 и ст. 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 ввиду платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

Пункт 8 Постановления Пленума ВАС РФ №73 от 17.11.2011

- 8. При рассмотрении споров из договоров аренды с выкупом (ст. 624 ГК РФ) судам необходимо учитывать следующее.
- Если предметом договора аренды с выкупом является недвижимое имущество, право собственности на него переходит к арендатору по правилам п. 2 ст. 223 ГК РФ. При этом 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 о прекращении обязательства по внесению арендной платы, содержащимися в п. 7 настоящего постановления.