

**Церковников Михаил Александрович**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
НЕДВИЖИМОСТИ:**

**реформа ГК, разъяснения  
высших судебных инстанций и  
основные правовые позиции**

© Церковников М.А., 2008-2020

# РАЗЪЯСНЕНИЯ: до 2009 года

- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»
- Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

# Разъяснения: после 2009 года

- Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»
- Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки»
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении»
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»
- Обзоры № 5 (2017) (413 ГК), № 4 (2017) (плата за отказ; освобождение от здания), № 3 (2017) (не мог использовать по независящим обстоятельствам)
- **ОБЗОР № 2, 30.04.2020**

# Смена концепции при реформе ГК РФ?

«Вещная» аренда в ГК: право следования (ст. 617); преимущественное право (п. 1 ст. 621); вещная защита (ст. 305).

«Обязательственная» аренда:  
гарантированное владение

Реформа: свобода в обмен на права арендатора? Обязательственная аренда и новые вещные права.

# COVID-19: тест модели

- **614 (4): Если законом не предусмотрено иное**, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.
- **Ст. 19 98-ФЗ**: отсрочка; изменение по соглашению сторон в любое время в 2020; уменьшение + ограниченное право на отказ (?)
- **401, 416, 417, 451.**

# Отсрочка: вопросы 3-4 Обзора № 2

- Организации и ИП, арендующие недвижимость, кроме жилья
- **Автоматизм:** если при неисполнении арендатора **знающий** о его положении арендодатель **не информирует** о праве на отсрочку, то считается, что **она предоставлена**. То же при **уклонении** арендодателя и в случае, когда он своим поведением **дал арендатору основания полагать**, что отсрочка будет предоставлена, либо **не выдвигал возражений**.
- **Ретроактивность:** с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации независимо от даты ДС или вступления **в силу решения суда**.
- **Недопустимость ухудшения** положения арендатора.
- **Достаточно** осуществлять деятельность в пострадавших отраслях.
- Арендодатель **вправе доказать**, что арендатор **не пострадал и злоупотребляет**.

# Уменьшение: вопрос 5 Обзора № 2

- Можно требовать уменьшения
- Суд будет учитывать размер, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации
- **Ретроактивность:** с момента, когда наступила невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению **независимо от даты ДС или вступления в силу решения суда.**
- Возражение на иск: арендатор вправе указать на то, что арендодатель **необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы.**

# Статья 305 ГК РФ

- Влияет ли возможность самостоятельной вещной защиты арендатора на гарантийную обязанность арендодателя?
- Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды **по независящим от него обстоятельствам**. При доказанности оснований гражданско-правовой ответственности сумма арендной платы в качестве упущенной выгоды может быть взыскана арендодателем с лица, действия которого привели к наступлению этих обстоятельств. **302-ЭС14-735, Обзор № 2 (2015), утв. 26.06.2015. РИСК?**
- «В случае расторжения договора аренды и утраты интереса арендатора в исполнении судебного акта собственник земельного участка вправе заявить о процессуальном правопреемстве по иску арендатора к третьему лицу об устранении нарушения права пользования земельным участком, не связанного с лишением владения» (определение **№ 309-ЭС19-6328, Обзор № 4 (2019), утв. 25.12.2019**)

# Модель закрепленная в ГК?

Попытка примирения концепций в ППл ВАС РФ от  
25.01.2013 № 13

Арендатор получает «гарантированное имущество»: может как самостоятельно защищаться против третьих лиц, так и требовать от арендодателя исполнения его обязательств 302-ЭС14-735; 89-КГ16-7 (мотивы в Обзоре № 3, 2017).

# Государственная регистрация договора аренды

Зачем регистрируем?

Регистрация аренды зданий, строений и помещений, если срок год и более (ст. 651; ИП ВАС РФ от 01.06.2000 № 53).

Перспектива отмены регистрации аренды. Ст. 8.1. ГК, 302-ФЗ, 21-ФЗ, 100-ФЗ (статья 164 ГК).

# «Незаключенность»

А. «Содержательная незаключенность» (п. 1 ст. 432 vs п. 3 ст. 432);

Б. «Формальная незаключенность» (п. 3 ст. 433, ст. 164 vs новая редакция п. 3 ст. 433).

- Какой порок сильнее: незаключенность или ничтожность?
- Практическая проблема: борьба с опорочиванием действительных соглашений.

*ПП № 13, п. 15. «Если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.»*

- Борьба с формальной незаключенностью: постановление Пленума ВАС РФ № 73, 2011 (в редакции от 25.01.2013; ППл № 13) и ППл ВС РФ № 49.

# Незаключенность по ст. 433: постановка проблемы

- Стороны, не регистрировавшие договор, извлекают выгоду из отсутствия регистрации.
- Вопиющие случаи: пункт 7 ИП № 127, 2008; 1051/08; 4905/11; 18168/10.
- Для удовлетворения чьего правомерного интереса нужна незаклученность незарегистрированного договора?

# Незаключенность по ст. 433: то, чего больше нет

- Регистрация сделок как создание возможности знать об обременениях. Французский опыт
- Идея о существовании обязательств до регистрации: противопоставимость в отношениях между сторонами и в отношении третьих лиц
- Решение в ППл № 13, 2013: договор подписан и исполняется, значит действует между сторонами.
- Добросовестность третьего лица: а если оно знало о долгосрочной незарегистрированной аренде
- Сколько аренд в ППл № 13? Одна или две?
- ППл № 13 и новая редакция статьи 164 ГК РФ;
- **РЕФОРМА ст. 433 ГК РФ**
- **4-КГ16-20; 309-ЭС16-14273; 307-ЭС17-23678**

# Технические вопросы, связанные с регистрацией

- Договор на неопределенные срок: увеличение соглашением срока предупреждения об отказе от договора до года и более
- Прекращение обязательств из договора аренды и регистрация: договор расторгнут вне зависимости о записи в реестре (пункт 6 ППл № 73)
- Внесение изменений в зарегистрированный договор: новая редакция ст. 164 ГК. Противопоставимость изменений.

# Аренда «будущей» недвижимости

- Традиционное прочтение ст. 608: как быть законному владельцу только что созданного объекта (ст. 219) и покупателю, переход права к которому еще не зарегистрирован (ст.ст. 131, 551)?
  - Практическая проблема: отделка арендатором нового объекта под себя. Предварительный договор аренды (402/09).
  - Решение ППл № 13 (пункты 10-11):
- А.** Допустима аренда от законного владельца, который еще не стал собственником;
- Б.** Допустима аренда до ввода в эксплуатацию;
- В.** Возможна административная ответственность за эксплуатацию без ввода, но ремонт к такой эксплуатации не относится.
- Г.** Аренда самовольной постройки ничтожна.

# Аренда части недвижимости

- Пункт 1 ИП ВАС РФ от 11.01.2002 № 66: не аренда; иной договор. Услуги?
- Пункт 7 ППл № 64, 2009 г.: договор, к которому применяются правила об аренде, включая регистрацию. Обременение на весь объект.
- 15248/10: размещение рекламной конструкции на землях общего пользования – не аренда.
- ППл № 13:

**А.** Аренда

**Б.** Обременение устанавливается на объект в целом.

**В.** Кадастровый паспорт на часть не нужен, если есть паспорт самого объекта

**Г.** Исключение: необходимо откадастрировать часть государственного или муниципального участка.

- 307-КГ17-18061; пункт 9 Обзора от 30.11.2016; **305-ЭС18-12573, 5-КГ19-144, вопрос 6 Обзора № 2.**

# Аренда «чужой» вещи

- Взгляд на аренду чужого как ничтожную сделку (через толкование ст. 608): что преследует такой подход?
- Иск собственника о плате: 9460/09, 1744/11.
- Улучшения: 2856/11.
  
- ППл № 13:
  - А.** Доводы арендатора о том, что арендодатель не собственник не принимаются во внимание при иске о плате и о возврате вещи (13675/07).
  - Б.** В случае иска собственника о плате за пользование применяется ст. 303, даже если возврат был добровольным.
  - В.** Ответчик: арендодатель.
  - Г.** Арендатор отвечает солидарно, если знал об отсутствии полномочий у арендодателя.
  - Д.** Уплаченное по аренде возврату не подлежит.
  
- Вопрос о действительности прямо не решен.

# «Двойная» аренда

- Старая практика: ничтожность, 4818/06, 11694/07, 2122/10.
- Статья 398 ГК
- ППл № 13 (п. 13):

**А.** Применима статья 398.

**Б.** Наличие записи об одной аренде, не мешает внести запись о другой.

- Конкуренция арендаторов: реестровый против владеющего.
- **305-ЭС18-12573**
- Субаренда и пункт 1 статьи 618: **305-ЭС18-13454**
- Абстрактное согласие на субаренду: 303-ЭС17-13540

# Изменение арендной платы: общее правило (Пл. № 73 п.п. 21 и 22)

- **Изменение соглашением:** правило пункта 3 статьи 614 ГК РФ о том, что размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон но не чаще одного раза в год является **диспозитивным** и допускает более частое изменение по соглашению, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует.
- **Изменение в одностороннем порядке:** если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (статья 310 ГК РФ), то по смыслу пункта 3 статьи 614 ГК РФ такое изменение может осуществляться им **не чаще одного раза в год.**
- **Злоупотребления при одностороннем изменении:**  
*« когда будет доказано, что в результате такого одностороннего изменения она увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, что свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом, суд на основании пункта 2 статьи 10 ГК РФ отказывает во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки».*

# Регулируемая арендная плата (ППл № 73, п.п. 16-20)

- **Запрет обратной силы:** если закон, предусматривающий необходимость регулирования (пункт 3 статьи 65 ЗК РФ, статья 73 ЛК РФ), вступил в силу после заключения договора аренды, то условия этого договора об арендной плате сохраняют силу (ст. 422).
- **Автоматизм (изменений в договор не требуется):** к договору аренды, заключенному после вступления в силу такого закона, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений.
- **Исключения:** если обратное есть в законе, в договоре или арендодателю предоставлено право менять плату в одностороннем порядке и он сделал соответствующее заявление.
- **Смена формы собственности не влияет на аренду плату.**
- **Торги:** плата не регулируемая.

*«В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды не проводились, условия договоров аренды государственного или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной плате платы за право на заключение договора аренды, являются ничтожными (статьи 168, 614 ГК РФ)».*

- Если специального федерального закона нет, то плата не регулируемая. Акты субъектов РФ и муниципалитетов в таких случаях адресованы их органам.

# Аренда здания – аренда участка

Если иное не установлено законом или договором, предусмотренная договором аренды здания (сооружения, помещения) **арендная плата включает плату за пользование земельным участком**, на котором расположена недвижимость, переданная в аренду  
309-ЭС16-8192 (Обзор № 4, 2016)

# Расторжение договора аренды

- Проблема связанности срочным договором: неработоспособность ст. 451.
- **306-ЭС16-3858** («односторонний акт» арендатора).
- Расторжение по ст. 10 (9600/10).
- Расторжение при неоплате: концепции «исправления» и «прощения»
- ППл № 13 (п. 23)

*«... даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Однако непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением».*

- Последствия расторжения аренды: обязательства сохраняются (**пункт 66 ППл № 7 и п. 8 ППл ВАС РФ № 35: неустойка**).

# Односторонний отказ: основание

- Право на отказ из закона.
- **Право на отказ из договора:** предприниматель и предприниматель; непредприниматель и предприниматель; **два непредпринимателя?**
- **п. 11 ППл № 54:**  
В обязательстве из публичного договора, заключенного лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, право на односторонний отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором только той стороне, для которой заключение этого договора не было обязательным.
- **п. 10 ППВС РФ № 54:**  
По смыслу статьи 67.2 ГК РФ условиями **корпоративного договора** может быть предусмотрено право на односторонний отказ от исполнения обязательства для любого из его участников.

# Односторонний отказ от аренды

- Соотношение ст.ст. 310, 450, 619.
- Положения ст. 619, 620 ГК РФ не содержат запрета на досрочное расторжение договора аренды по иным основаниям, не предусмотренным в данных правовых нормах, в связи с чем стороны при заключении договора вправе установить основания для досрочного расторжения договора и условия такого расторжения. В частности, право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства. № 305-ЭС15-6784, Обзор № 1 (2016), утв. 13.04.2016; п.п. 25-16 ИП № 66; 5782/08.

# Отказ без основания

- п. 12 ППл № 54 и п. 51 ППл № 25

Если односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий совершены тогда, когда это не предусмотрено законом, иным правовым актом или соглашением сторон или не соблюдены требования к их совершению, то по общему правилу такой односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий ***не влекут юридических последствий, на которые они были направлены.***

# Механизм

- Односторонний отказ – односторонняя сделка требующая восприятия (п. 50 ППл № 25), .
- п. 13 ППл № 54:  
Отказ может быть осуществлен путем уведомления другой стороны. Договор изменяется или прекращается с момента, когда данное уведомление доставлено или считается доставленным по правилам статьи 165.1 ГК РФ.

# п. 11 ППл ВАС РФ № 35, 2014

- Если зарегистрированный договор был расторгнут **по решению суда**, то запись о его расторжении вносится в государственный реестр **на основании вступившего в законную силу судебного акта по заявлению соответствующей стороны**.
- Если договором предусмотрено право стороны **немотивированно отказаться** от его исполнения, **сторона, воспользовавшаяся этим правом, вправе в одностороннем порядке обратиться в орган, зарегистрировавший договор**, с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства уведомления другой стороны о состоявшемся отказе от исполнения договора (статья 165.1 ГК РФ).
- В том случае, **если односторонний отказ от исполнения договора связан с действиями одной из сторон, например с нарушением, допущенным другой стороной, или иными обстоятельствами, подлежащими проверке, то в орган, зарегистрировавший договор, должны быть представлены заявления обеих сторон договора**. В случае отказа другой стороны договора от обращения с указанным заявлением, сторона, заявившая об отказе от исполнения договора, вправе обратиться в суд с иском к другой стороне о признании договора прекратившимся. Решение суда об удовлетворении указанного иска служит основанием для внесения регистрирующим органом соответствующей записи в реестр.

# Добросовестность и разумность

- п. 4 ст. 450.1 ГК РФ: сторона, которой настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать **добросовестно и разумно** в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.
- п. 14 ППл № 54 и ППл ВАС РФ № 73: признание ничтожным односторонних отказа от исполнения обязательства (или изменения условий) полностью (***или в части***).

# «Плата» за отказ от договора

- п. 3 ст. 310 ГК РФ, п. 15 ППл № 54
- Сфера действия: право предоставлено диспозитивной нормой или договором
- Ничтожное условие: право на отказ предусмотрено императивной нормой или отказ связан с нарушениями стороны, требующей плату.
- **305-ЭС15-6784 и Обзор № 1 (2016)**

# Возникновение обязанности (п. 16 ППл №54)

- **Диспозитивное правило**
- С момента осуществления отказа (изменения условий обязательства) первоначальное обязательство прекращается или изменяется и **возникает обязательство** по выплате определенной денежной суммы.
- Последствие отказа: расторжение договора +  
возникновение обязанности внести плату за отказ

# Снижение?

- Проблема квалификации
- П. 16 ППл № 54:  
Если будет доказано **очевидное несоответствие** размера этой денежной суммы **неблагоприятным последствиям**, вызванным отказом от исполнения обязательства или изменением его условий, а также **заведомо недобросовестное осуществление права требовать ее уплаты** в этом размере, то в таком исключительном случае суд вправе отказать в ее взыскании полностью или частично (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).
- Ср. с п. 9 ППл ВАС РФ № 16: Также с учетом конкретных обстоятельств заключения договора и его условий в целом может быть признано несправедливым и не применено судом условие об обязанности **слабой стороны договора**, осуществляющей свое право на односторонний отказ от договора, уплатить за это денежную сумму, которая **явно несоразмерна потерям** другой стороны от досрочного прекращения договора.

# Выкуп арендованного имущества (ППл. № 73, п.п. 5-8)

- Если арендатор выкупает недвижимость по договору купли-продажи, когда он перестает платить арендную плату?

**А.** После регистрации перехода права; **Б.** После уплаты цены; **В.** После заключения договора купли-продажи. (п. 2 ст. 224, ст. 458, 459 ГК РФ).

- **Побеждает В:**

*«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 (пункт 1 статьи 407 ГК РФ)».*

- **Погашение записи в реестре**
- **«Малая приватизация»**
- **Земельный налог**

*«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 пунктом 1 статьи 1102 ГК РФ возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога».*

- **Исключение:** публичные земли.
- **Аренда с выкупом**

*«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 пункте 7 настоящего Постановления».*