

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Автор: Екатерина Иванушкина, старший юрист Практики «Недвижимость. Земля. Строительство» VEGAS LEX

Настоящая статья посвящена отдельным вопросам государственной регистрации изменения договора аренды, в отношении которых подходы судов развивались и менялись на протяжении достаточно продолжительного периода времени. Рассмотрение данных подходов в их развитии позволит сформировать более точное понимание существующих тенденций в судебной практике.



Подходы судов к вопросу об обязательности государственной регистрации изменений в договор аренды и о последствиях несовершения такой регистрации

Согласно одной из позиций, государственной регистрации подлежат только те соглашения, которые изменяют содержание регистрационной записи об аренде, например соглашения об изменении срока или об изменении объекта аренды. При этом соглашения, не изменяющие содержания регистрационной записи, например, об изменении порядка уплаты компенсации за неотделимые улучшения, не требуют государственной регистрации (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 03.11.2016 по делу № А35-7371/2015; Постановление ФАС Поволжского округа от 28.12.2011 по делу № А57-22497/2009).

Согласно противоположной позиции, если договор подлежит государственной регистрации, то все изменения и дополнения к нему, как часть этого договора, также подлежат государственной регистрации (Постановление Президиума ВАС РФ от 27.01.2009 № 11680/08 по делу № А70-2321/10-2007; Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 № 11241/12; Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.04.2017 по делу № А51-17551/2016).

Рассмотрим последствия несовершения регистрации изменений в договор аренды.

Достаточно длительный период времени суды придерживались мнения о том, что отсутствие регистрации дополнительного соглашения к договору аренды влечет незаключенность такого дополнительного соглашения. Применяя такой подход, суды приходили к выводу, что не прошедшее государственную регистрацию дополнительное соглашение не порождает прав и обязанностей для сторон договора аренды.

Данный подход создавал возможность для стороны договора аренды злоупотреблять своими правами. Так, например, если арендатор не желал исполнять условия подписанного им, но не зарегистрированного дополнительного соглашения об увеличении арендной платы, он мог отказаться от его исполнения, заявив о незаключенности такого соглашения (пункт 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.09.2007 по делу № А19-25747/06).



Екатерина
Иванушкина

Однако уже в 2011 году Высший Арбитражный Суд РФ указал в пункте 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», что если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон независимо от нарушения требования к регистрации данного соглашения.

При этом ВАС РФ отметил, что права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. Данная мысль была подтверждена также в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».

Таким образом, согласно актуальной судебной практике, незарегистрированные изменения в договор аренды влекут возникновение прав и обязанностей для сторон сделки в момент заключения или фактического исполнения соответствующего дополнительного соглашения.

Следуя вышеуказанному подходу, суды, например, отклоняют доводы стороны о том, что повышение арендной платы, осуществленное путем заключения сторонами дополнительного соглашения, не подлежит применению, поскольку соглашение не было зарегистрировано в установленном законом порядке.

Однако необходимо учитывать, что если в дополнительном соглашении установлено, что оно

вступает в силу (начинает действовать) только с момента его государственной регистрации, то данное соглашение не будет порождать правовые последствия для его сторон до осуществления такой регистрации (см. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.02.2018 по делу № А70–6861/2017).

В то же время для третьих лиц незарегистрированные дополнительные соглашения не являются заключенными в силу пункта 3 статьи 433 ГК РФ.

Так, например, Арбитражный суд Северо-Западного округа в Постановлении от 12.12.2017 по делу № А05–3316/2016 признал, что поскольку дополнительные соглашения, изменяющие размер арендной платы, не были зарегистрированы, то предусмотренные в них условия не могут быть противопоставлены третьим лицам, в частности, конкурсным кредиторам в деле о банкротстве.

Одностороннее изменение размера арендной платы

Условия о возможности одностороннего изменения арендной платы включаются в договоры аренды достаточно часто. Такой односторонний порядок распространен, например, в договорах аренды государственного или муниципального имущества. В данном случае в договоре, как правило, предусматривается, что об изменении арендной платы арендодатель информирует арендатора путем направления письменного уведомления.

Согласно сформированной на настоящей момент позиции судов, одностороннее изменение арендной платы следует толковать не как изменение договора аренды, а как реализацию арендатором одного из условий ранее зарегистрированного договора аренды. А поскольку реализация условия об одностороннем пересмотре арендной платы не изменяет договора аренды, то, следовательно, подписание дополнительного соглашения об изменении арендной платы и его государствен-

ная регистрация не требуются (Определение Верховного Суда РФ от 20.03.2015 № 310-ЭС14–6794 по делу № А62–8257/2012; Определение Верховного Суда РФ от 22.08.2016 № 308-ЭС16–9526 по делу № А53–21597/2015; Определение Верховного Суда РФ от 30.01.2017 № 310-ЭС16–19880 по делу № А62–9551/2015).

Необходимо, однако, учитывать ряд требований к изложению условий об одностороннем изменении размера арендной платы, соблюдение которых необходимо для признания судом данного порядка согласованным (реализация которого не требует заключения дополнительного соглашения и осуществления государственной регистрации изменений в договор аренды).

- В договоре аренды должно быть прямо прописано право арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы.

Условие о том, что стороны согласуют изменение размера арендной платы при наступлении определенных событий, не признается судами условием, наделяющим сторону договора правом требовать внесения таких изменений или вносить их в одностороннем порядке.

- В договоре аренды необходимо предусмотреть периодичность одностороннего изменения арендной платы, размер, на который она может быть изменена, или порядок его определения, а также условия для такого одностороннего изменения.

Так, например, если право на одностороннее изменение размера арендной платы возникает в связи с изменением арендной ставки, устанавливаемой нормативным актом соответствующего уполномоченного органа, то необходимо прямо указать об этом в договоре аренды.

Вопросы регистрации изменений, вносимых в договор аренды, при переходе прав и обязанностей по такому договору в порядке правопреемства в результате реорганизации юридического лица

В части регистрации изменений в договор при переходе прав и обязанностей по данному договору в результате реорганизации юридического лица можно выделить два вопроса:

- требуется ли регистрация обременения правом аренды в пользу юридического лица, ставшего

В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ ДОЛЖНО
БЫТЬ ПРЯМО ПРОПИСАНО ПРАВО
АРЕНДОДАТЕЛЯ В ОДНОСТОРОННЕМ
ПОРЯДКЕ ИЗМЕНЯТЬ РАЗМЕР
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ
IMPRESS MEDIA
представляет

ГИДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Статистика

Тенденции

Прогнозы

Для приобретения издания свяжитесь с нами по телефону:
8 (499) 490 04 79 E-mail: podpiska@impressmedia.ru

стороной договора аренды в результате реорганизации прежней стороны договора;

- достаточно ли для регистрации изменений представить документы, подтверждающие реорганизацию прежней стороны договора аренды и возникновение ее правопреемника, или необходимо заключать соответствующее дополнительное соглашение.

По первому вопросу Верховный суд РФ выразил свое мнение в Определении от 25.07.2017 № 304-ЭС17-3429 по делу № А70-5203/2016, отменив акты судов нижестоящих инстанций, объявивших арендатора, ставшего правопреемником по договору аренды в результате реорганизации, зарегистрировать обременение объекта недвижимости правом аренды данного юридического лица. Суд также отразил в Определении, что возложение указанной обязанности на арендатора повлекло для него возникновение убытков в размере свыше 20 000 000 рублей, образовавшихся в результате уплаты пошлины.

Необходимо отметить, что по второму вопросу – об обязательности заключения и предоставления для регистрации дополнительного соглашения о замене стороны договора аренды – в судебной практике нет единства мнений.

Так, например, Арбитражный суд Центрального округа в Постановлении от 18.01.2017 по делу № А68-3677/2016 признал отказ Росреестра в регистрации изменений в договор аренды земельных участков, связанных с заменой арендатора на его правопреемника, возникшего в результате реорганизации прежнего арендатора, законным. Суд указал, что поскольку заявителем не было представлено дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений в договор аренды, то у Росреестра не было оснований для регистрации таких изменений.

Вместе с тем существует и противоположная судебная практика.

Так, в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 25.04.2017 по делу № А60-34773/2016 указано, что при реорганизации юридического лица в форме присоединения, а также при смене фирменного наименования юридического лица заключение дополнительных соглашений к договору аренды не требуется. При этом суд подкрепляет свою позицию ссылкой на пункт 12

В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ НЕОБХОДИМО ПРЕДУСМОТРЕТЬ ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОДНОСТОРОННЕГО ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ; РАЗМЕР, НА КОТОРЫЙ ОНА МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА, ИЛИ ПОРЯДОК ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ; А ТАКЖЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ТАКОГО ОДНОСТОРОННЕГО ИЗМЕНЕНИЯ

«Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2016)», утвержденного Президиумом ВС РФ от 19.10.2016. В связи с этим суд признал незаконным отказ Росреестра в регистрации изменений в части наименования арендатора по причине непредставления дополнительного соглашения к договору аренды.

Регистрация дополнительного соглашения после истечения срока аренды и (или) срока действия договора аренды

Остановимся на вопросе о правомерности регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, если на момент обращения с соответствующим заявлением срок аренды и (или) срок действия договора истек.

По мнению Росреестра, регистрация изменений к договору аренды в данном случае является неправомерной. Суды, однако, придерживаются противоположной позиции, согласно которой истечение указанного в договоре срока само по себе не является препятствием для государственной регистрации представленного дополнительного соглашения, поскольку из положений статей 450, 452, 610, 621 Гражданского кодекса РФ не следует невозможность изменения по соглашению сторон условий договора аренды, возобновленного по истечении определенного в нем срока (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.06.2017 по делу № А56-52192/2016; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.04.2017 по делу № А21-5227/2016).

Таким образом, с учетом рассмотренных в настоящей статье вопросов, рекомендуем сторонам договора аренды при принятии решения касательно регистрации изменений договора аренды учитывать описанные выше подходы судов. 