

Возможность использования имущества и получения арендной платы по незарегистрированному договору аренды исключает необходимость заключения краткосрочного договора аренды. Однако в этом случае права арендатора по договору не могут быть противопоставлены им третьим лицам. Это означает, что арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, а при переходе права на сданное в аренду имущество к другому лицу арендные отношения не сохраняются. Поэтому в интересах арендатора обеспечить скорейшую государственную регистрацию договора аренды.

Для этого в распоряжении арендатора имеются инструменты принудительного воздействия. В соответствии со ст. 165 ГК РФ в случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации сделки регистрация может быть проведена на основании решения суда. При этом уклоняющаяся сторона должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в государственной регистрации.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

В связи с государственной регистрацией договора аренды может вновь возникнуть вопрос о надлежащей идентификации имущества, переданного в аренду.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Документы, представляемые на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, должны отражать необходимую для нее информацию. Данные об арендуемом объекте недвижимости или его части заносятся в графу «Описание предмета аренды» листа записи об аренде (п. 45 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219).

На практике встречаются договоры аренды, в которых индивидуализирующие объект сведения указаны приблизительно и отличаются от данных документов кадастрового и технического учета. При этом регистрирующий орган подходит к вопросу описания объекта аренды в договоре формально: наличие даже небольшого расхождения (например, в размерах площадей) может явиться причиной отказа в государственной регистрации договора (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.09.2012 № Ф03-4058/2012 по делу № А73-2352/2012).

Есть мнение

Разъяснения, содержащиеся в действующей редакции Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73), действительно разрешили целый ряд практических проблем, возникающих в связи с передачей в аренду помещений в строящихся объектах, освободив участников оборота от необходимости использования громоздких и далеко не всегда эффективных договорных конструкций. Правовые позиции, сформулированные в Постановлении № 73, впоследствии получили развитие в других актах ВАС РФ.

Так, в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 (далее – Информационное письмо № 165) подтверждено, что совершенный

в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые договор непосредственно направлен, после его государственной регистрации. При этом Президиум ВАС РФ указал, что подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

В Информационном письме № 165 также разъяснено, что, по общему правилу, отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости означает, что заключенное между сторонами соглашение не дает лицу, принимающему имущество в пользование, прав на это имущество, которые могут быть противопоставлены не знавшим об аренде третьим лицам (п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ). Однако в случае, если приобретатель недвижимого имущества в момент его приобретения знал о наличии не прошедшего государственную регистрацию договора аренды, последний сохраняет силу в отношении нового собственника недвижимости по правилам ст. 617 ГК РФ.

В п. 9 Постановления № 73 Пленум ВАС РФ указал на возможность идентификации передаваемой в аренду части недвижимого имущества посредством составления документа, содержащего ее графическое и (или) текстовое описание. Такой документ может быть представлен и для государственной регистрации договора аренды (несмотря на то что согласно ч. 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к договору аренды части здания, сооружения или помещения, представляемому на государственную регистрацию прав, должен прилагаться кадастровый паспорт с указанием размера арендуемой площади).

При этом в Информационном письме № 165 Президиум ВАС РФ отметил, что отсутствие в договоре аренды и иных двусторонних документах достаточной индивидуализации передаваемой части помещения свидетельствует о том, что между сторонами не достигнуто соглашение по условию о предмете договора аренды, вследствие чего последний не может быть признан заключенным.

Безусловно, описание объекта аренды можно уточнить путем внесения изменений в договор аренды на основании дополнительного соглашения. На это ориентируют стороны и суды (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.08.2013 № Ф03-3396/2013 по делу № А59-3818/2012). Однако между сторонами может возникнуть спор по вопросу описания объекта.

Так, риск его возникновения возрастает, если размер арендной платы определен сторо-



НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ

советник практики
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
юридической фирмы
VEGAS LEX