

>>> государственные унитарные предприятия зпт соответствующие данным критериям тчк >>>

КОГДА МОЖНО УДЕРЖАТЬ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

На сегодняшний день сложились и относительно благополучно работают определенные правила игры на рынке аренды коммерческой недвижимости. В частности, это касается так называемого обеспечительного платежа, выплачиваемого по договору аренды арендатором в пользу арендодателя.

Николай АНДРИАНОВ,
старший юрист практики
«Недвижимость. Земля. Строительство»
юридической фирмы VEGAS LEX,
г. Москва

Александра МОЗГУНОВА,
младший юрист практики
«Недвижимость. Земля. Строительство»
юридической фирмы VEGAS LEX,
г. Москва

В интересах арендодателя

В договоре аренды обеспечительный платеж именоваться может по-разному: гарантийным платежом, страховым депозитом, залоговым платежом и пр. Стоит обратить внимание, что и функции обеспечительного платежа также могут быть различными.

Анализ судебной практики по спорам, возникающим из договоров аренды, позволяет определить обеспечительный платеж как денежную сумму, уплачиваемую арендодателю арендатором в качестве обеспечения исполнения обязательств последнего.

Кроме того, зачастую договоры аренды содержат условие, согласно которому при одностороннем отказе арендатора от договора в отсутствие нарушения со стороны арендодателя обеспечительный платеж возврату не подлежит. Аналогичное условие встречается и при отказе арендодателя от договора в случае его нарушения арендатором.

Появление в договоре аренды условия об обеспечительном платеже связано исключительно с интересами арендодателя. Наличие обеспечительного платежа позволяет арендодателю, например, вычест из данного платежа сумму договорной неустойки (в случае нарушений со стороны арендатора), компенсировать те или иные затраты (ущерб) в связи с неправомерными действиями арендатора, зачест обеспечительный платеж или его часть в счет арендных платежей (в случае задержки их выплаты).

Суды исходят из того, что условия об обеспечительном платеже должны быть надлежащим образом согласованы сторонами. В частности, сторонам необходимо согласовать сумму обеспечительного платежа, порядок и сроки его внесения, основания для удержания обеспечительного платежа арендодателем, порядок возврата обеспечительного платежа арендатору или условие о зачете суммы обеспечительного платежа в счет арендного платежа за последний период аренды.

Так, ФАС МО в Постановлении от 03.02.2010 по делу № А41-11168/09, аргументируя свою позицию, подчеркнул, что «в договоре четко определены порядок внесения и возврата суммы обеспечительного взноса, выплата обеспечительного взноса/задатка как неустойки предусмотрена договором (п. 8.2.2) только в случае, если арендодатель будет требовать расторжения до-

говора не по основанию, предусмотренному в п. 8.2.1 договора... При изложенных выше обстоятельствах, учитывая положения заключенного сторонами договора, суд апелляционной инстанции пришел к законному и обоснованному выводу наличия у арендодателя обязанности в связи с расторжением договора по возврату внесенного арендатором обеспечительного взноса/задатка». В связи с этим доводы арендодателя были отклонены судом.

Согласованное в договоре аренды условие об удержании гарантийного депозита в случае расторжения договора не стоит путать с самостоятельным способом обеспечения исполнения обязательств, поименованным в ГК РФ, – удержанием (ст. 359, 360 ГК РФ). Президиум ВАС РФ в Постановлении от 10.10.2006 № 7226/06 указал: «По смыслу ст. 359 ГК РФ предметом удержания может быть только вещь».

В данном Постановлении ВАС РФ, безусловно, имеет в виду индивидуально определенную вещь, а не денежные средства. Эту позицию охотно поддерживают арбитражные суды и по спорам, связанным с арендными отношениями (Постановление ФАС МО от 15.06.2011 № КГ-А40/5516-11).

Однако ВАС РФ до сих пор не высказал свою позицию относительно правовой природы обеспечительного платежа, а также о возможности его оставления у арендодателя при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя.

Таким образом, обеспечительный платеж может служить как гарантией надлежащего исполнения арендатором своих обязательств, так и гарантией (для арендодателя) нерасторжения арендатором договора до окончания срока его действия (в договорах, заключенных на определенный срок).

Если с первой функцией обеспечительного платежа (гарантией надлежащего исполнения обязательств арендатором) все более или менее понятно, то в отношении второй (гарантии нерасторжения договора арендатором) возникает вопрос: насколько это условие соответствует букве закона? Не ограничивает ли оно право стороны на односторонний отказ от договора? Попробуем разобраться.

Анализ судебной практики и предлагаемых изменений в ГК РФ позволяет считать обеспечительный платеж непоименованным способом обеспечения исполнения обязательств.

Действующий ГК РФ содержит шесть поименованных способов обеспечения исполнения обязательств: неустойка, залог, удержание, поручительство, банковская гарантия и задаток. Авторы проекта изменений ГК РФ предлагают дополнить этот перечень еще одним поименованным способом обеспечения – обеспечительным платежом, который, как было сказано выше, достаточно активно применяется в договорной практике, но законодательно пока не урегулирован (ст. 1 проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012)).

Статья 329 ГК РФ прямо указывает на то, что установленный перечень способов обеспечения не является исчерпывающим, договором могут быть предусмотрены и иные способы.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего усло-

вия предписано законом или иными правовыми актами.

Глава 34 ГК РФ «Аренда» не содержит каких-либо указаний в отношении способов обеспечения исполнения обязательств сторон. Значит, установление в договоре аренды способов обеспечения надлежащего исполнения сторонами своих обязательств остается на их усмотрение.

Правомерно ли удержание?

В отношении права арендодателя на удержание обеспечительного платежа в случае расторжения договора в отсутствие нарушения арендатора судебная практика противоречива. Однако в основном суды занимают сторону арендодателя, мотивируя это свободой договора.

В Постановлении от 16.01.2012 по делу № Ф09-8777/11 ФАС УО высказал позицию, согласно которой удержание обеспечительного взноса при расторжении договора аренды по инициативе арендатора в качестве штрафной неустойки, фактически предусматривающей обеспечение исполнения арендатором условий договора и гарантирующее законные интересы арендодателя при исполнении этого договора, не противоречит ГК РФ, допускающему любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения обязательств.

Позицию кассационной инстанции поддержала и коллегия судей ВАС РФ, отказывая в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ. Коллегией было подчеркнуто, что в данных конкретных правоотношениях сторон спора обеспечительный взнос является гарантией исполнения арендатором условий договора аренды и в силу ст. 329 ГК РФ может быть отнесен к иным способам обеспечения обязательства. То есть прямого указания на то, что обеспечительный взнос в принципе является непоименованным способом обеспечения обязательств, суд не сделал. Таким образом, в данном случае обеспечительный платеж был квалифицирован судом как штрафная неустойка.

Иную позицию высказал ФАС МО в Постановлении от 18.01.2011 по делу № КГ-А40/16672-10, указав на ничтожность условия договора аренды, предусматривающего удержание арендодателем в качестве штрафа суммы обеспечительного депозита в случае расторжения договора по инициативе арендатора. По мнению суда, такое условие ничтожно в силу ст. 168 ГК РФ, поскольку противоречит правовой природе обеспечительного депозита. Однако сама суть правовой природы обеспечительного депозита суд не пояснил. Передавая дело в Президиум ВАС РФ (Определение ВАС РФ от 30.06.2011 № ВАС-5607/11 по делу № А40-25893/10-3-196), коллегия судей отметила, что к разрешению споров, связанных с внесением и возвратом обеспечительного платежа по договору аренды, в практике арбитражных судов сложилось несколько подходов.

К сожалению, по процессуальным основаниям надзорная жалоба истца (арендодателя) по делу № А40-25893/10-3-196 оставлена Президиумом ВАС РФ без рассмотрения.

Первый подход сводится к тому, что наличие у арендатора на момент расторжения договора задолженности по уплате арендной платы не может выступать основанием для удержания арендодателем оплаченных в качестве обеспечительного платежа денежных средств, если в договоре предусматривается самостоятельная ответственность в виде неустойки за неисполнение обязанности по своевременному внесению аренд-

ных платежей. Если договором предусмотрена возможность его расторжения по инициативе любой из сторон во внесудебном порядке, расторжение такого договора не может являться нарушением обязательств, вытекающих из данного договора. При этом положение договора о том, что обеспечительный депозит зачету и (или) возврату арендатору не подлежит, является ничтожным как противоречащее ст. 330 ГК РФ.

Другой подход (постановления ФАС МО от 05.07.2010 по делу № А40-104629/09-89-711, ФАС ЦО от 26.01.2011 по делу № А36-1063/2010) основывается на том, что, если сторонами по договору четко определен порядок внесения и возврата обеспечительного платежа как штрафа, его удержание арендодателем при досрочном расторжении договора по инициативе арендатора в случае просрочки платы арендных платежей не противоречит ст. 329 и 421 ГК РФ.

Согласно третьему подходу (постановления ФАС СКО от 08.12.2010 по делу № А32-9172/2010, ФАС МО от 25.10.2010 по делу № А40-55821/09-82-292) судьба обеспечительного депозита по договору аренды зависит от того, надлежащим ли образом исполнялись обязательства по договору. Если договор расторгается по инициативе арендодателя в связи с нарушением арендатором срока внесения арендной платы, обеспечительный платеж арендатору не возвращается, даже несмотря на то что в договоре закреплена специальная мера ответственности за нарушение срока исполнения обязательства по внесению арендной платы в виде пеней.

Что делать?

Исходя из анализа арбитражной практики по спорам в отношении обеспечительного платежа сторонам, заключающим договор аренды, можно порекомендовать максимально четко и корректно с точки зрения права прописать все условия, связанные с обеспечительным платежом.

В первую очередь это касается однозначного определения обеспечительной функции такого платежа. Иными словами, исполнение каких именно обязательств и каким образом обеспечивает уплата этой суммы. Кроме того, в договоре должны быть предусмотрены порядок и сроки внесения арендатором обеспечительного платежа, условия, при которых вся сумма или часть суммы обеспечительного платежа удерживается в пользу арендодателя, условие о порядке возврата арендатору суммы или части суммы обеспечительного платежа. Условия договора в части обеспечительного платежа должны быть одинаково понятны обеим сторонам и не идти вразрез с принципом разумности.

Арендатору, который зачастую вынужден соглашаться на условия аренды, следует тщательно изучить условия договора, предложенные контрагентом. Внимание арендатора в первую очередь должно быть обращено на случаи удержания обеспечительного платежа в пользу арендодателя.

Арендатор также должен понимать, что, если он подписался под условием договора, согласно которому в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендатора обеспечительный платеж остается у арендодателя, есть риск признания судом такого условия законным.

Арендодателю, в свою очередь, следует учитывать неоднородность существующей арбитражной практики по вопросу о судьбе обеспечительного платежа в случае досрочного расторжения договора аренды в отсутствие нарушений со стороны арендатора. ➤



Обеспечительный платеж
защищает интересы арендодателя