

# ВАС РФ РАЗЪЯСНИЛ ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ О ПРИЗНАНИИ ДОГОВОРОВ НЕЗАКЛЮЧЕННЫМИ

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 (опубликовано 12.03.2014)



Ссылка на незаключенность договора достаточно часто используется участниками оборота при разрешении споров, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств. Признание договора незаключенным позволяет изменить квалификацию обязательства на внедоговорное (как правило, обязательство из неосновательного обогащения), уйти от предусмотренной договором ответственности и т. п. Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 25.02.2014 разъяснил некоторые вопросы признания договоров незаключенными. Пожалуй, основная идея разъяснений, содержащихся в данном Информационном письме, сформулирована в п. 7 документа, из которого следует, что **при наличии спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства дела в их взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательств, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной ст. 10 ГК РФ.**

## Незарегистрированная аренда

Значительная часть вопросов, рассмотренных в Информационном письме, касается договора аренды, подлежащего государственной регистрации. Согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Президиум ВАС разъяснил, что при рассмотрении вопроса о заключенности долгосрочного договора аренды, не прошедшего государственную регистрацию, необходимо исходить из следующего.

- Совершенный в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Вместе с тем такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними. При наличии предусмотренных законом оснований не прошедший государственную регистрацию договор может быть признан недействительным (п. 2 Обзора).
- Сторона договора аренды, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, по общему правилу, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность. По смыслу ст.ст. 164, 165, п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 651 ГК РФ государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде. Поэтому арендодатель по договору, не прошедшему регистрацию, не вправе требовать досрочного возврата объекта аренды, ссылаясь на незаключенность договора, а арендатор обязан вносить предусмотренную договором арендную плату (п. 3 Обзора).

- Если договор аренды не прошел необходимую государственную регистрацию, он не порождает тех правовых последствий, которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц. Арендатор по незарегистрированному договору не имеет преимущественного права на его заключение на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ). При переходе права собственности на объект аренды договор не сохраняет силу (ст. 617 ГК РФ). Однако если приобретатель объекта, несмотря на отсутствие государственной регистрации, был поставлен в известность о долгосрочном договоре, такой договор при переходе права собственности сохраняет силу в отношении приобретателя объекта на основании ст. 617 ГК РФ (п. 4 Обзора).

## Договоры подряда

К существенным условиям договора подряда относятся предмет договора и срок выполнения работы. В рассматриваемом Информационном письме Президиум ВАС разъяснил отдельные вопросы, связанные с рассмотрением споров о незаключенности договоров подряда.

- Если начальный момент периода выполнения подряда работ определен указанием на действия заказчика или иных лиц (например, уплата аванса), то предполагается, что такие действия будут совершены в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. В таком случае сроки выполнения работ считаются согласованными (п. 6 Обзора). Фактически указанным разъяснением ВАС РФ подтвердил позицию, сформулированную ранее в Постановлении Президиума от 18.05.2010 № 1404/10.
- Если работы выполнены до согласования всех существенных условий договора подряда (в т. ч. при

отсутствии договора), но впоследствии сданы подрядчиком и приняты заказчиком, то к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде (гл. 37 ГК РФ), а не о неосновательном обогащении (гл. 60 ГК РФ). В отношении выполненных таким образом работ у подрядчика возникают гарантийные обязательства, а заказчик при обнаружении недостатков качества вправе предъявить требования, предусмотренные ст. 723 ГК РФ (п. 7 Обзора).

- Если работы выполнены подрядчиком и фактически приняты государственным или муниципальным заказчиком в отсутствие заключенного в установленном порядке государственного или муниципального контракта, подрядчик не вправе требовать оплаты фактически выполненных работ (п. 7 Обзора). В данном случае Президиум ВАС подтвердил позиции, сформулированные в постановлениях от 04.06.2013 № 37/13 и от 28.05.2013 № 18045/12.

В рассматриваемом Информационном письме содержатся также разъяснения по целому ряду других вопросов, связанных с рассмотрением споров о признании договоров незаключенными (начало течения исковой давности по требованию о возврате переданного по незаключенному договору, условие о сроке в договоре возмездного оказания услуг, применение условий организационных (рамочных) соглашений и др.). Указанные разъяснения существенно ограничивают возможность недобросовестных участников оборота ссылаться на незаключенность договора с целью освободиться от обязательств или уйти от ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение. Правовые позиции, сформулированные в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165, могут и должны использоваться как в претензионно-исковой, так и в договорной работе компаний.

## КОНТАКТЫ:



ИГОРЬ  
ЧУМАЧЕНКО

Партнер, руководитель  
Практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[chumachenko@vegaslex.ru](mailto:chumachenko@vegaslex.ru)



НИКОЛАЙ  
АНДРИАНОВ

Старший юрист  
Практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[andrianov@vegaslex.ru](mailto:andrianov@vegaslex.ru)

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX Вы можете узнать на [www.vegaslex.ru](http://www.vegaslex.ru)

К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации. VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

## НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

## ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Metallургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

## ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2013
- Best Lawyers 2012
- International Financial Law Review 2014
  - ▷ Реструктуризация и банкротство
  - ▷ Слияния и поглощения
  - ▷ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2013
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Антимонопольные вопросы
  - ▷ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2013
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Недвижимость
  - ▷ Корпоративная практика, M&A
- ▷ Налоги
- ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Право.Ru-300 2013
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
  - ▷ Природные ресурсы/энергетика
  - ▷ Корпоративное право/M&A
  - ▷ Налоговое право
  - ▷ Арбитраж
  - ▷ Интеллектуальная собственность
  - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Страхование

## НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕСО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, R-Quadrat, НОСНТИЕФ, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

## СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство стратегических инициатив и др.

### МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00  
Факс: +7 (495) 933 08 02  
vegaslex@vegaslex.ru

### ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 26 63 12/13/14/15  
Факс: +7 (8442) 26 63 16  
volgograd@vegaslex.ru

### КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08  
Факс: +7 (861) 274 74 09  
krasnodar@vegaslex.ru