

Рекомендации

тии 615 ГК РФ арендатор вправе лишь с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду.

Раньше процедура такого согласия отдельно не регулировалась Гражданским кодексом. Теперь же в Кодекс введена специальная статья 157.1 «Согласие на совершение сделки».

По новой норме, если вы запросили согласие на совершение сделки, ответ вам должны дать в разумный срок. При этом согласие вы можете получить как до заключения предполагаемой сделки, так и после. В первом случае это будет так называемое предварительное согласие, когда вы

В договоре аренды по-прежнему можно прописывать условие о возможности субаренды

Согласно пункту 2 статьи 615 ГК РФ арендатор вправе лишь с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду. Сейчас такое согласие обычно оформляют в самом договоре аренды, прописывая условие о том, что арендодатель разрешает съемщику выступать субарендодателем. Подобный порядок в свое время разрешил Президиум ВАС РФ (п. 18 Обзора практики, утвержденного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66). Поменяется ли что-то в этой схеме в связи с вступлением в силу статьи 157.1 «Согласие на совершение сделки» ГК РФ? Прокомментировать эту ситуацию мы попросили специалиста.



Максим Лавров,
адвокат юридической фирмы VEGAS LEX,
к. ю. н.

— Действительно, новая статья 157.1 ГК РФ предусматривает два вида согласия на совершение сделки с третьим лицом. Но при этом в Кодексе не указывается, что нужно обязательно получать оба согласия по одной сделке. Так, если вы получили предварительное согласие, получать последующее одобрение уже не обязательно. Поэтому, если у вас заключен договор аренды или вы только собираетесь его подписывать, оформите согласие арендодателя на субаренду в самом договоре. Это не противоречит новому порядку. То есть сразу включите в договор аренды пункт, в котором сказано, что арендодатель дает свое предварительное согласие на совершение вами сделок субаренды. При этом укажите предмет будущих субарендных сделок. То есть приведите описание имущества, которое вы будете сдавать. При таком оформлении получать согласие арендодателя отдельно на каждую сделку субаренды уже не потребуется.