

## Содержание:

Image not found or type unknown



## Введение

Договором аренды (имущественного найма) охватывается широкий круг экономических отношений - от аренды крупных производственных комплексов для их хозяйственной эксплуатации до бытового проката предметов домашнего обихода.

Договор аренды широко применяется как в предпринимательской, так и иных сферах, включая бытовую. В последние годы активно развивалось специальное законодательство об аренде, поскольку нормы ГК 1964 о договоре имущественного найма (аренды) оказались явно недостаточными, а отчасти устаревшими для регулирования этого вида обязательств в условиях расширения прав и свобод участников гражданско - правовых отношений, в том числе связанных с определением круга объектов, которые могут быть предметом аренды, с выбором партнёров для заключения договоров, выработкой их условий и т.д.

Выбор данной темы исследования обосновывается тем, что договор аренды является наиболее распространенным договором обязательств по передаче имущества в пользование.

Актуальность темы обусловлена тем, что ещё совсем недавно этот вид договора широко использовался как одна из эффективных форм разгосударствления социалистической экономики в нашей стране, как один из способов, позволяющих усилить самостоятельность хозяйствующих субъектов. В настоящее время этому договору посвящена глава 34 части второй ГК РФ.

Тема аренды не потеряла значение и в настоящее время, и договор аренды отвечает требованиям частного права и рыночной экономики.

Целью написания данной работы является исследование ответственности по договору аренды.

- Дать понятие договора аренды;

- Охарактеризовать ответственность по договору аренды.

## 1. Понятие договора аренды

Договором аренды (имущественного найма) признается такой договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

По договору аренды: одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

Это один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия, на протяжении которых они в основных своих чертах не изменились.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель же преследует цель извлечения прибыли из передачи имущества во временное пользование другому лицу. Последний признак позволяет отличать договор аренды от других обязательств по передаче имущества в пользование, в частности, от договора безвозмездного пользования имуществом (договора ссуды)[\[1\]](#).

Цели обеспечить передачу имущества во временное пользование служат многие права, закрепленные гражданским законодательством, причем как вещные, так и обязательственные.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате

использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность арендаторам (2 ст. 606 ГК РФ). Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило (ст. 136 ГК РФ), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Право пользования арендованным имуществом может включать в качестве своего компонента и право выкупа этого имущества (ст. 624 ГК РФ). В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Такой договор аренды включает некоторые элементы купли-продажи, однако не относится к числу смешанных. В отличие от купли-продажи при аренде с выкупом права собственности на арендованное имущество не может перейти к арендатору в момент заключения договора.

Право пользования арендатора пользуется вещно-правовой защитой и в этой плоскости приравнено к праву собственности и другим вещным правам (ст. 305 ГК РФ). Однако такую защиту оно получает только тогда, когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (ч. 1, ст. 606 ГК РФ). Такой арендатор защищается и от притязаний арендодателя как собственника арендованного имущества. Если же речь идет о "голом" праве пользования (без владения), то вещно-правовой защитой оно не пользуется.

Праву пользования арендатора присуще свойство следования за вещью. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) за сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ), т. е. договор аренды при смене арендодателя сохраняет силу. Правда, право пользования арендованным имуществом при смене арендатора сохраняется далеко не всегда (см. п. 2 ст. 617 ГК РФ), но это не лишает данное право свойства следования.

Предоставление арендатором вещно-правовой защиты и признание за правом пользования арендованным имуществом свойства следования дает известные основания отнести это право или его отдельные разновидности к числу вещных. Но в любом случае к числу вещных не может быть отнесено право пользования арендованным имуществом, не сопровождающееся владением им, поскольку такое право не пользуется вещно-правовой (абсолютной) защитой, необходимой с точки

зрения п.4 ст.216 ГК РФ.

Обратимся теперь к основным элементам договора аренды. К ним относятся стороны, предмет, форма и содержание.

Стороны договора - арендодатель и арендатор. По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних - коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Только в некоторых видах договоров аренды в роли арендодателя или арендатора должны выступать специальные субъекты<sup>[2]</sup>.

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст.608 ГК РФ).

Сдача имущества в аренду - одна из способов осуществления принадлежащего арендодателю права собственности, а именно, входящего в его состав правомочия распоряжения имуществом. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем такие распоряжительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника.<sup>1</sup> В соответствии со ст. 295 ГК РФ субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать недвижимое имущество в аренду без согласия (разрешения) собственника. Это правило тем более действует в отношении казенных предприятий, за которыми имущество закрепляется на праве оперативного управления. Что же касается учреждений, то они вообще не вправе распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет сметных ассигнований. В частности, в роли арендодателей от имени РФ обычно выступают комитеты по управлению государственным имуществом. Их полномочия основаны на законе. Правительство РФ осуществляет управление Федеральной собственностью на основании ст.114 Конституции, в развитие этой нормы принято постановление Правительства РФ от 10 Февраля 1994 г. №96 "О делегировании полномочий Правительства РФ по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности".<sup>[3]</sup>

Согласно п. 5 этого постановления передача в аренду государственного имущества, относящегося к федеральной собственности, производится

Госкомимуществом РФ. Последний, в свою очередь, вправе поручать осуществление этих функций территориальным агентствам, т. е. комитетам по управлению имуществом субъектов РФ. Аналогичный порядок действует в отношении государственной собственности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Помимо комитетов по управлению имуществом в роли арендодателей государственного имущества могут выступать унитарные предприятия, но без каких-либо ограничений лишь применительно к движимому имуществу. Унитарные предприятия могут выступать арендодателями в отношении недвижимого имущества, а казенные предприятия и бюджетные учреждения - в отношении любого имущества только с согласия собственника или уполномоченного им органа. Дача такого согласия равнозначна наделению указанных субъектов специальным полномочием сдавать имущество в аренду. Если же полномочия из закона не вытекают, арендодатель должен иметь специальное полномочие собственника сдавать чужое имущество в аренду от своего имени. В частности, такое полномочие может вытекать из договора комиссии.

Арендатор - это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу, не предъявляет.

Предмет договора - любая телесная непотребляемая вещь, поскольку она не теряет своих натуральных свойств в процессе использования. В частности, в качестве предмета договора аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты (например, участки леса<sup>1</sup> или водные объекты<sup>2</sup>) здания, сооружения и иные виды недвижимого имущества, предприятия и другие имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и иное движимое имущество.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается. Ограничения могут устанавливаться и в отношении вещей, свободных в обороте, в зависимости, например, от их принадлежности определенным собственникам. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственности. Все же остальные вещи могут сдаваться в аренду свободно.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п.2 ст.607 ГК РФ). Эти особенности

вытекают прежде всего из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности, подчас уникальности, а потому - необходимости специально предусматривать меры, направленные на их рациональное использование. В частности, при сдаче в аренду земельных участков должно соблюдаться их целевое назначение. Использование иных объектов природы, в том числе на началах аренды, как правило, возможно только при наличии лицензии. Количество приводимых примеров можно умножать до бесконечности. Поэтому при заключении договоров аренды природных объектов недостаточно использовать только нормы ГК, а всегда нужно обращаться к специальному законодательству.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п.3 ст. 607 ГК РФ). Следовательно, предметом договора аренды может быть только индивидуально-определенная вещь. Этот вывод вытекает также из п. 3 ст.611 ГК РФ. Вещь, передаваемая в аренду, должна быть юридически незаменимой, ведь по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Вещи, определяемые родовыми признаками, не могут составлять предмет договора аренды, поскольку относятся к юридически заменимым.

Форма договора аренды урегулирована в ст.609 ГК РФ. Помимо общих требований к форме всякого договора, законом для договора аренды установлены и специальные требования. Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме (п.1 ст.609 ГК РФ). Договор на срок более года независимо от его суммы способен довольно серьезно ущемить имущественные интересы сторон, поэтому его содержание должно быть формализовано. Что же касается письменной формы договоров аренды, заключаемых с участием юридических лиц, то правило п.1 ст.609 ГК РФ есть лишь конкретизация общего правила, закрепленного п.1 ч. 1 ст.161 ГК РФ, которое в подобном повторении вовсе не нуждалось.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. При этом регистрации подлежит именно договор как правоустанавливающий документ, содержащий ограничения (обременения) права собственности арендодателя. Регистрация договора аренды производна от регистрации права собственности арендодателя на недвижимое имущество.

Договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст.624 ГК РФ) заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Аналогичная форма необходима и для дополнительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества.

Для многих видов аренды существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Содержание договора аренды образуют права и обязанности, которые изложены столь подробно, что требуют отдельного рассмотрения-

Существенным условием договора аренды можно считать, пожалуй, только его предмет. В отношении него прямо сказано, что при отсутствии в договоре данных, позволяющих определить имущество, которое подлежит передаче в аренду, условие о предмете считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ)[\[4\]](#).

Цена договора (арендная плата) как и срок, не относится к существенным условиям. Если арендная плата договором не установлена, применяется обычная арендная плата (п. 3 ст.424 ГК РФ, п.1 ст. 614 ГК РФ). Что же касается срока, то договор аренды может быть заключен как на определенный ( п.1, ст. 610 ГК РФ), так и на неопределенный срок (п.2 той же статьи). Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК РФ. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (абз.2 п.2 ст.610 ГК РФ). Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сторон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколько угодно, даже «вечно». Поэтому точнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока, т. е. под отменительным условием расторжения договора по инициативе любой из сторон.

Законом могут устанавливаться максимальные предельные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п.3 ст.610 ГК РФ).

В Кодексе сохранено ранее действовавшее указание о том, при заключении договора на новый срок условия его могут быть изменены по соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе размеру арендной платы. Норма п. 3 ст.614 ГК РФ о возможности изменения арендной платы, но чаще она касается пересмотра размера арендных платежей в период действия договора, а здесь стороны оформляют новый договор и не связаны условиями прежнего. Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Если известно, что арендодатель намерен сдавать имущество в аренду в дальнейшем, но от возобновления договорных отношений с прежним арендатором уклоняется, последний может предъявить иск о понуждении арендодателя заключить договор на новый срок.

Требование арендатора возобновить договор не подлежит удовлетворению в случаях, когда арендодатель не намерен больше сдавать имущество внаём.

## **2. Ответственность по договору аренды**

Арендодатель отвечает только за те недостатки, которые имелись в арендованном имуществе до заключения договора аренды, а не возникли позднее.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, даже если во время заключения договора аренды он не знал (а, добавим от себя, не должен был знать об этих недостатках (п.1 ст. 612 ГК РФ). По-видимому, это означает, что ответственность арендодателя строится в данном случае на началах риска (т. е. независимо от вины и тогда, когда договоры аренды заключаются вне сферы предпринимательской деятельности). В противном случае упоминание о том, что арендодатель отвечает за недостатки независимо от того, знал он о них или нет, излишне ввиду наличия общего правила, закрепленного в п. 3 ст. 401 ГК РФ.

Распространение начала риска на ответственность за недостатки передаваемого в аренду имущества можно объяснить тем, что арендодатель, как правило, является собственником соответствующего имущества и несет риск его случайной гибели или повреждения (ст.211 ГК РФ), в том числе и риск наличия в нем тех или иных недостатков.

При обнаружении в имуществе недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору:

- а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя. В данном случае уведомление необходимо, чтобы арендодатель узнал о причинах, по которым арендная плата уплачивается ему не в полном размере;
- в) потребовать досрочного расторжения договора, выбор арендатором одной из предоставленных ему возможностей осуществляется совершенно свободно и не связан с получением на то согласия арендодателя. Сроки соответствующих требований и уведомлений определяются по правилам ст.314 ГК РФ.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичный существом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если арендатор требует досрочного расторжения договора, ему нельзя предложить произвести замену арендованного имущества. Реакция арендодателя на одно из требований арендатора, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК РФ, должна соответствовать содержанию этого требования.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Такое возмещение будет необходимым в подавляющем большинстве случаев, когда производится замена арендованного имущества или устранение его недостатков, поскольку вещь хотя бы на короткий промежуток времени выбывает из пользования арендатора. Требование о возмещении убытков также неизбежно и

при досрочном расторжении договора. Что же касается возмещения стоимости устранения недостатков за счет арендной платы или соразмерного уменьшения последней, то возмещения убытков можно потребовать лишь тогда, когда величина арендной платы недостаточна для покрытия убытков.

2) предупредить арендатора о всех третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п. - ч. 2 ст. 613 ГК РФ).

При неисполнении арендодателем обязанности уведомить арендатора о правах третьих лиц на арендованное имущество арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Уменьшение арендной платы должно быть соразмерно тому, насколько существование прав третьих лиц их объем ущемляет право пользования арендатора. Возмещение же убытков при расторжении договора аренды не зависит от вида и объема прав третьего лица на вещь.

3) производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п.1 ст. 616 ГК РФ).

Под капитальным ремонтом понимается такое восстановление основных частей (конструктивных элементов) арендованного имущества, без которого последнее нельзя использовать по назначению.

Срок проведения капитального ремонта должен быть установлен договором. Если этот срок не установлен или возникла неотложная необходимость в капитальном ремонте (например, внезапно обрушились перекрытия здания), он должен быть произведен в разумный срок.

Ремонт должен производиться за счет арендодателя и его силами или силами привлеченных им лиц. Отношения сторон на время капитального ремонта должны быть урегулированы договором аренды. Последний, в частности, может установить обязанность арендатора приостановить или ограничить пользование арендованным имуществом во время капитального ремонта или его право потребовать от арендодателя предоставления на время ремонта аналогичного имущества.

Сложнее обстоит дело, когда договор аренды умалчивает о том, как должны строиться отношения сторон во время капитального ремонта. Такая ситуация ГК РФ прямо не урегулирована. Между тем проведение капитального ремонта

арендованного имущества может существенно ущемить права арендатора. Поэтому, если имущество передано в состоянии, когда оно требует капитального ремонта, значит, оно передано с недостатками, за которые арендодатель отвечает по правилам ст. 612 ГК РФ[5].

Нарушение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

б) потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;

в) потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков,

Договором аренды любое из этих прав может быть исключено или ограничено;

4) возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 624 ГК РФ) . Под неотделимыми понимаются такие улучшения, которые не могут быть отделены от арендованного имущества без причинения ему вреда. Поскольку закон не делает никаких оговорок о размере такого вреда, следует считать, что неотделимыми будут улучшения, отделить которые невозможно без причинения вещи вреда в любом размере.

Арендатор имеет право на такое возмещение только при наличии одновременно двух условий:

а) согласия арендодателя на производство неотделимых улучшений. Согласие может быть дано как в самом договоре аренды, так и отдельно после его заключения в той форме, которая предусмотрена для самого договора аренды. Если характер и объем улучшений в таком согласии не оговорены, следует считать, что разрешены любые улучшения, не меняющие назначения арендованного имущества;

б) использования для производства улучшений собственных средств арендатора. Арендатор не может использовать для производства улучшений средства арендодателя, что вытекает из п. 4 ст. 623 ГК РФ. Согласно предусмотренному в нем правилу любые улучшения арендованного имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью

арендодателя. Правда, применяя эту норму, следует исходить из того, что по правилам бухгалтерского учета амортизационные отчисления обычно производятся арендодателем (причем в ряде случаев в размерах, им же самим установленных) и арендатору не поступают. Поэтому, чтобы получить право на любые улучшения, арендодатель должен специально передавать арендатору эти отчисления. Однако такие отчисления всегда существуют в обезличенной форме. Следовательно, любая передача средств для производства улучшений арендованного имущества может предоставлять арендодателю право на такие улучшения.

Что же касается использования средств третьих лиц, то оно может считаться законным при условии, что эти средства предоставлены в собственность арендатора.

Произведенные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. Отделимые улучшения - это такие улучшения вещи, которые могут быть отделены без ее повреждения (ухудшения ее состояния). По окончании договора аренды такие улучшения могут быть отделены арендатором и оставлены им за собой.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Обязанности арендодателя предоставить имущество в надлежащем состоянии и предупредить арендатора о правах третьих лиц императивны. Обязанности же по производству капитального ремонта и возмещению арендатору стоимости неотделимых улучшений относятся к числу диспозитивных.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК). Ответственность за нарушение условий пользования или назначения имущества наступает в форме возмещения убытков, причем только при наличии вины арендатора, поскольку если условия пользования нарушаются случайно, применению подлежит п. 4 ст. 614 ГК РФ. В этой ситуации договор аренды не может быть досрочно расторгнут.

Состояние возвращаемого имущества устанавливается договором. В договоре могут быть предусмотрены специальные требования к такому возврату отдельно, например, условие о том, что помещение подлежит возврату только после

проведения в нем капитального ремонта. Если этого не сделано, имущество должно быть возвращено в том состоянии, в котором было получено, с учетом нормального износа. Под нормальным понимается износ, который арендованное имущество претерпело бы при обычном его использовании по тому назначению, которое определено договором, в течение срока действия последнего[6].

Если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Удобство данного правила состоит в том, что арендодателю при несвоевременном возврате арендованного имущества не нужно в подавляющем большинстве случаев доказывать размер понесенных им убытков, что подчас весьма непросто. Достаточно лишь потребовать внесения арендной платы за время просрочки.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы сверх неустойки (штрафная неустойка), если иное не предусмотрено договором;

## **АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17 <http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**

### **Р Е Ш Е Н И Е**

**Дело № \*\*\*\*\***

**г. Москва 18 мая 2012 г.**

Резолютивная часть решения объявлена 16 мая 2012 г. Решение изготовлено в полном объеме 18 мая 2012 г.

### **Арбитражный суд в составе:**

Председательствующего судьи: Г-ой Т.Г. членов суда: единолично

Протокол вел секретарь судебного заседания Б-в Б.И. , рассмотрев в судебном заседании дело по иску - ООО УК «К» **к ответчику** - ООО «АНК» о взыскании долга

в размере 6 611 802 рубля 54 копейки

в заседании приняли участие:

**от истца:** П-а А.С. представитель по дов. №21 от 11.04.12г. **от ответчика:** нет

### **УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «К» (далее - ООО УК «К») обратилось с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «АНК» (далее - ООО «АНК») о взыскании задолженности в размере 2 430 000 рублей за период с 01.05.2011 г. по 31.01.2012 г. по договору на субаренду нежилых помещений № Ар 2010/11-1 от 01.11.2010 г. и 4 181 802 рубля 54 копейки за период с 01.05.2011 г. по 31.01.2012 г. по договору на субаренду нежилых помещений № Ар 2010/11-2 от 15.11.2010 г.

В обоснование своих требований истец сослался на статьи 307, 309, 314, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав на невыполнение условий договора в части оплаты платежей за пользование имуществом.

Представитель истца поддерживает иск и настаивает на ходатайстве об уточнении исковых требований, представленных через канцелярию суда, а по существу в части требования о взыскании долга по договору от 01.11.2010 г. истец заявил ходатайство об увеличении размера исковых требований, предъявив дополнительное требование о взыскании долга за февраль 2012 г. до 2 700 000 рублей и по договору от 15.11.2010 г. заявил ходатайство об увеличении размера исковых требований по существу предъявив дополнительное требование о взыскании долга за февраль 2012 г. до 4 781 802 рублей 54 копейки..

Поскольку АПК РФ не предусмотрено предъявление дополнительных требований, увеличения размера исковых требований о взыскания долга за февраль 2012 г. по обоим договорам в рамках настоящего дела принятию не подлежит, суд отказывает в удовлетворении ходатайства.

Ответчик, надлежащим образом уведомленный о месте и времени рассмотрения дела, в заседание не явился, в порядке ст. 156 ч. 3 АПК РФ спор рассмотрен в его отсутствие.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителя истца, суд установил: Между ООО УК «К» (Арендатор) и ООО «АНК» (Субарендатор) заключен договор № Ар 2010/11-1 на субаренду нежилых помещений от 01.11.2010 г., в соответствии с которым Арендатор передает, а Субарендатор принимает в аренду во временное пользование помещения в здании главного корпуса по адресу: \*\*\*\*\*, общей площадью 2 000 кв.м. на срок до

31.08.2011 г.

15.11.2010 г. между вышеуказанными обществами заключен договора № Ар 2010/11-2 на субаренду нежилых помещений, в соответствии с которым Арендатор передает, а Субарендатор принимает в аренду во временное пользование помещения в здании главного корпуса по адресу: \*\*\*\*\*, общей площадью 5 000 кв.м. на срок до 31.08.2011 г.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Вышеуказанными помещения аренда арендатор владеет на основании договора аренды помещений № А-10/11 от 01.10.2010 г.

Пунктом 2.1 договора № Ар 2010/11-1 определено, что за предоставленные в аренду помещения субарендатор производит оплату Арендатору в размере 135 рублей в месяц за 1 кв.м. арендуемого нежилого помещения.

По договору № Ар 2010/11-2, в соответствии с п. 2.1, за предоставленные в аренду помещения субарендатор производит оплату Арендатору в размере 120 рублей в месяц за 1 кв.м. арендуемого нежилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

На основании ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями Закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Вышеуказанные платежи не внесены ответчиком за период с 01.05.2011 г. по

31.01.2012 г. в размере 2 430 000 рублей по договору № Ар 2010/11-1 и 4 181 802 рубля

54 копейки по договору № Ар 2010/11-2, что подтверждается материалами дела.

В связи с изложенным, а так же тем, что ответчик на момент рассмотрения спора не представил доказательства оплаты долга, требования истца признаны обоснованными и подлежащими удовлетворению в размере 6 611 802 рубля 54 копейки с отнесением на ответчика 56 059 рублей государственной пошлины (ч.1 ст. 110 АПК РФ).

**Руководствуясь статьями 307, 309, 310, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 12, 167 - 170, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд**

**Р Е Ш И Л:**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «АНК» (ОГРН 1027700193861, 06.09.2002 г.) в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «К» (ОГРН \*\*\*\*\*, 24.08.2009 г.) долг в размере 6 611 802 (шесть миллионов шестьсот одиннадцать тысяч восемьсот два) рубля 54 копейки и 56 059 (пятьдесят шесть тысяч пятьдесят девять) рублей государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу. Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

**Судья Т.Г. Г-а**

<http://varenikovgroup.ru/obzor-sudebnoj-praktiki-na-temu-arenda-po-sostoyaniyu-na-aprel-2014-g>

## **ВАС: обзор споров, связанных с арендой**

В обзоре нашли отражение вопросы, связанные с заключением и расторжением договора аренды, его формой, сроком действия, взиманием арендной платы и др. В частности, разъясняется, что договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный

элемент этого здания для рекламных целей, не является договором аренды. Арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, не может истребовать его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится. Арендодатель вправе удерживать принадлежащее арендатору оборудование, оставшееся в арендованном помещении после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательства арендатора по внесению арендной платы за данное помещение.

(Источник: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»)

### **Договор аренды в любом случае не может быть признан крупной сделкой ООО**

Федеральный арбитражный суд округа поддержал позицию суда нижестоящей инстанции, пришедшего к выводу об отсутствии оснований для признания недействительным договора аренды, заключенного директором ООО без одобрения учредителя в виду нарушения порядка заключения крупной сделки ООО.

Отклоняя доводы заявителя о том, что стоимость переданного в аренду имущества значительно превышает 25% стоимости имущества ООО, поэтому сделка является крупной и для ее заключения необходимо было решение единственного участника общества, суд кассационной инстанции разъяснил следующее.

В соответствии с ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупной сделкой является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более двадцати пяти процентов стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки. Крупными сделками не признаются сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности общества.

Согласно ст. 606 ГК РФ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

По смыслу данной правовой нормы законодатель не связывает договор аренды имущества с его отчуждением (изменением собственника). Спорная сделка не прекращает деятельность общества и не направлена на отчуждение имущества, а наоборот направлена на получение прибыли в виде арендных платежей.

Таким образом, независимо от стоимости имущества, передаваемого ООО в аренду, договор аренды не может признаваться крупной сделкой общества, решение о совершении которой принимается общим собранием участников общества.

(Источник: Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 3 августа 2007 г. N Ф03-А51/07-1/2875)

### **Забыв указать о платности, собственник вместо договора аренды заключил договор ссуды**

Суд федерального округа так же, как и нижестоящие инстанции, признал, что договор, по поводу которого возник спор, является договором безвозмездного пользования (ссуды), а не договором аренды, несмотря на то, что собственник имущества утверждает об обратном. Поясняется, что довод собственника о том, что воля сторон была направлена на заключение именно договора аренды, а не договора ссуды не может быть принят в связи со следующим.

Спорный договор не может быть квалифицирован как договор аренды, поскольку в нем отсутствует предусмотренный ст. 606 ГК РФ признак платности за предоставленное во временное владение и пользование имущество. Исходя из установленного сторонами безвозмездного характера пользования нежилыми помещениями, указанный договор является договором ссуды, порядок заключения которого регулируется главой 36 ГК РФ. Установление обязательства по оплате ремонта занимаемого здания не может рассматриваться как установление арендной платы, поскольку осуществление текущего ремонта является одной из обязанностей по содержанию предоставленного в безвозмездное пользование имущества, предусмотренной ст. 695 ГК РФ.

Кроме того, действующим законодательством не предусмотрена государственная регистрация договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом либо права безвозмездного пользования им, поэтому довод о необходимости государственной регистрации спорного договора правильно отклонен нижестоящими инстанциями.

(Источник: Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 27 апреля 2005 г. N Ф09-1001/05ГК-С6)

## **Чем отличается договор купли-продажи с рассрочкой платежа от договора аренды с правом выкупа?**

Рассмотрев вопрос о том, чем отличается договор купли-продажи с рассрочкой платежа от договора аренды с правом выкупа, суд пришел к следующим выводам.

Договор аренды с правом выкупа предполагает уплату арендных платежей и выкупной стоимости, тогда как по договору купли-продажи с рассрочкой платежа уплачиваются только выкупные платежи.

Как следует из договора, истец обязался передать имущество ответчику во временное владение и пользование. Договором предусмотрена обязанность ответчика перечислять истцу ежемесячные арендные платежи. Стороны согласовали выкупную стоимость имущества, погашение которой производится арендатором в виде авансового платежа на расчетный счет. Таким образом, заключенный сторонами договор отвечает всем признакам договора аренды с правом выкупа.

(Источник: Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 6 сентября 2011 г. N Ф02-3983/11 по делу N А58-8158/2010)

## **2. Существенные условия договора аренды**

### **2.1. Условия договора, относящиеся к существенным**

Арендную плату придется платить, даже если арендодатель согласился полностью освободить от ее уплаты

Собственник имущества обратился в суд с требованием о взыскании с арендатора задолженности по арендной плате и признании недействительным условия

соглашения между арендатором и арендодателем об освобождении от уплаты долга.

Федеральный арбитражный суд округа согласился с выводами нижестоящего суда о наличии оснований для удовлетворения требования и указал следующее.

По материалам дела спорное условие соглашения предусматривает полное освобождение арендатора от уплаты арендных платежей за весь период пользования имуществом. Между тем, договор аренды, существенным условием которого является возмездность в силу ст. 606 ГК РФ, безвозмездным быть не может. В связи с этим любые соглашения о безвозмездности договора являются ничтожными в силу ст. 168 ГК РФ, как не соответствующие закону. При этом недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Таким образом, условие соглашения, предусматривающее полное освобождение арендатора от уплаты арендных платежей, является ничтожным, поскольку не соответствует закону.

(Источник: Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 19 ноября 2007 г. N Ф03-А73/07-1/4944)

## **2.2. Объекты, которые не могут быть переданы в аренду**

Расформирование земельного участка не прекращает права его аренды собственником расположенной на нем недвижимости

Арендатор земельного участка обратился в суд с требованием о признании недействительным договора аренды, в том числе, данного участка, предоставленного в аренду арендодателем третьему лицу.

Президиум ВАС РФ не согласился с позицией судебных инстанций, пришедших к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований и дал следующие разъяснения.

По материалам дела земельные участки, предоставленные в аренду третьему лицу, образованы за счет расформирования других земельных участков, в число которых

вошел участок, ранее предоставленный в аренду истцу. При таких обстоятельствах вывод о том, что истец не является заинтересованным лицом, имеющим право оспаривать договор аренды, поскольку арендуемый им участок перестал существовать как объект права в связи с его расформированием, является необоснованным. Поскольку в таком случае договором аренды затрагиваются права и законные интересы арендатора, он имеет право на оспаривание данного договора.

Кроме того, судами не было учтено, что истец продолжает владеть и пользоваться предоставленным ему земельным участком, эксплуатируя объекты недвижимости, размещенные на участке и принадлежащие ему на праве собственности, то есть земельный участок истцом арендодателю не возвращен в установленном порядке. Поэтому расформирование земельного участка, ранее предоставленного арендатору, и образование за счет этого других земельных участков с последующим их предоставлением в аренду третьему лицу произведено неправомерно, поскольку предметом аренды являются участки, фактически не возвращенные арендодателю и не освобожденные от имущества истца.

(Источник: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 октября 2007 г. N 8014/07)

## **Заключение**

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату.

Нарушение требования, содержащегося в ст. 611 ГК, согласно которому арендодатель обязан передать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, т.е. без недостатков, влечет за собой его ответственность в соответствии со ст. 612 ГК.

При обнаружении таких недостатков арендатор имеет возможность восстановить свое нарушенное право следующими способами. Первый - обращение к

арендодателю с любым из трех требований: а) безвозмездного устранения недостатков имущества; б) соразмерного уменьшения арендной платы (т.е. изменения условия о цене договора); в) возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества.

Нарушение арендатором своих обязанностей, зафиксированных в ст. 616 ГК (обязанности сторон по содержанию арендованного имущества), дает арендодателю право требовать в одностороннем порядке расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков. Это право на одностороннее расторжение договора арендодатель реализует в судебном порядке с учетом правил ст. 452 ГК. В то же время общее правило ст. 615 ГК не применяется, если возникают основания для расторжения договора в силу указаний п. 1 ст. 619 ГК (когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями), поскольку в ней предусмотрена иная досудебная процедура.

## Список литературы

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. ч.1-4. М., 2009
3. Аренда и лизинг. Определение. Общие понятия. Бухгалтерский учет и оформление – М.: «Филинь», 1996.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества – М.: Статут, 2000.
5. Договор аренды зданий и сооружений // Булеков М.В. Финансовая Россия. - 1997. - № 18.
6. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг-М.- 1999.
7. Финансовая аренда. Что нужно знать при заключении лизинговой сделки? // Востоков В.В. Бизнес-адвокат. - 1997 . - № 10.
8. Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. М.И. Брагинского, Н.И. Клейна, М.: БЕК, 1997.
9. Регистрация аренды: момент истины // Дедиков С.П. Бизнес-адвокат. -2000. - № 17.
10. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Ерш А.Е. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 8.

11. Договор проката // Кабалкин А., Санникова Л. Российская юстиция. - 2000. - №. 6.
  12. Манасевич М.Г., Жариков Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. - М.: БЕК, 1997.
  13. Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 июля 1997 № 122-ФЗ»./ Под ред. Крашенинникова. - М.: Спарк, 1999.
- 
1. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг- М.,1999.С.12 [↑](#)
  2. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг-М.,1999.С.15 [↑](#)
  3. "О делегировании полномочий Правительства РФ по управлений и распоряжению объектами федеральной собственности". Постановление Правительства РФ от 10 Февраля 1994 г. №96.// СЗ 10.02.1994. №18,ст.212 [↑](#)
  4. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг-М.,1999.С.24 [↑](#)
  5. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг-М.- 1999. -С.41 [↑](#)
  6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. -М.,2000.С. 261 [↑](#)