О.Ю. Малкин, Т.П. Никрашевич

Момент заключения и вступления в силу договора аренды зданий, сооружений и нежилых помещений при его государственной регистрации: практический аспект

Действующее законодательство предусматривает, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (п. 1 ст. 425 ГК РФ [1]). При этом договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

К числу договоров, подлежащих государственной регистрации, относится, среди прочих, и договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, следовательно, он считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ [2]).

В информационном письме Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» [7] разъясняется, что правила п. 2 ст. 651 ГК РФ применяются и к договорам аренды нежилых помещений, входящих в состав зданий и сооружений. Формулируя данное разъяснение, Высший арбитражный суд РФ исходил из того, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений.

Государственная регистрация договоров аренды производится в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4]. Названным Законом уста-

новлены, в частности, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, срок государственной регистрации, документы, представляемые при регистрации договора аренды недвижимого имущества. На основании и в соответствии с данным законом была разработана Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, утв. Приказом Министерства юстиции РФ от 06.08.2004 г. [5]

Анализ практики осуществления государственной регистрации договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений позволил выявить ряд проблем, связанных с определением момента заключения и вступления в силу таких договоров.

Представим себе, что стороны заключили договор аренды зданий, сооружений или нежилых помещений на срок более одного года и передали его на регистрацию, когда между ними еще действует ранее заключенный договор, и при этом не оговорили, что новый договор вступает в силу по истечении действия более раннего либо то, что прежний договор прекращает свое действие с момента регистрации нового.

Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, регистрирующий орган правомерно откажет в регистрации. Отказ последует на основании ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами, ведь не погашена запись о ранее заключенном договоре аренды между теми же сторонами, в отношении того же объекта.

Однако возможна и иная ситуация, когда в новом договоре аренды стороны момент вступления его в силу относят на дату, следующую за государственной регистрацией договора и за сроком действия прежнего договора.

Так, стороны заключили договор аренды на срок с 04.01.2001 г. по 31.12.2009 г., осуществили его государствен-

ную регистрацию. Затем, не дожидаясь окончания договора, 28.07.2009 г. заключили новый договор, в котором определили срок его действия с 01.01.2010 г. по 31.12.2014 г. По сути, на момент заключения нового договора (28.07.2009 г.) прежний договор не прекратил свое действие, то есть государственная регистрация договора не погашена. Но поскольку стороны оговорили вступление его в силу после государственной регистрации и окончания срока действия прежнего договора, то нельзя говорить о противоречии между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Между тем позиция регистрирующих органов и в этом случае сводится к тому, что в регистрации сделки необходимо отказывать. Основывается она на том, что в силу п. 22, 23 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, утв. Приказом Министерства юстиции РФ от 06.08.2004 г., государственная регистрация прекращения договора аренды осуществляется посредством погашения регистрационных записей в подразделах III-4 и III-1 Единого государственного реестра прав. Погашение регистрационных записей проводится на основании одного заявления, которое может быть подано одной из сторон договора (п. 22, 23). При этом регистрирующие органы обращают внимание на норму о том, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 621 ГК РФ). Таким образом, презюмируется, что действующий договор аренды будет возобновлен на неопределенный срок.

Однако, учитывая, что срок, в течение которого одной из сторон договора должно быть подано заявление о погашении регистрационной записи, нормативно не установлен, получается спорная ситуация. С одной стороны, промедление с подачей указанного заявления приведет к тому, что договор будет

считаться возобновленным, с другой стороны, подача заявления до окончания срока действия договора аренды необязательно будет порождать правовые последствия, поскольку при возобновлении договора они зависят от фактических действий сторон.

В Челябинской области практика складывается таким образом, что сторону договора просят заранее, до истечения срока его действия, подать заявление о погашении регистрационной записи. Только при этом условии осуществляется регистрация нового договора аренды (в нашем случае – вступающем в силу с 01.01.2010 г.). В любом случае отказ регистрирующих органов следует признавать нарушающим права сторон договора на свободное определение условий договора (п. 4 ст. 421 ГК РФ), а именно условия о сроке его действия.

Определяя момент вступления договора аренды в силу датой, с наступлением которой истекает срок действия прежнего договора аренды, его стороны не нарушают императивной нормы о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Последнюю не следует понимать буквально. По мнению Э.П. Гаврилова, момент вступления договора в силу не может быть лишь более ранним, чем момент его государственной регистрации [6]. Из постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа также следует, что если момент заключения договора определяется на основе п. 3 ст. 433 ГК РФ, то стороны могут отложить вступление его в силу на более позднюю дату после момента государственной регистрации, но не вправе перенести его на более раннюю дату [9].

Момент заключения договора аренды недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации, имеет определяющее значение также для выяснения природы платежей за пользование имуществом до момента государственной регистрации договора аренды. Этот вопрос обсуждался на засе-

дании Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа [10], позиция которого сводится к тому, что до момента государственной регистрации взыскивается неосновательное обогащение, после государственной регистрации – арендные платежи. Свое обоснование она находит в уже упоминавшихся нормах ст. 425, 433 ГК РФ, согласно которым договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор аренды недвижимого имущества со сроком действия в один год и более считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Например, стороны заключили договор аренды недвижимого имущества на срок год или более, который подписали 01.02.2009 г. В этот же день была осуществлена передача имущества, договор представлен на регистрацию. В последующем договор был зарегистрирован. В такой ситуации за период с 01.02.2009 г. до момента государственной регистрации договора должно взыскиваться неосновательное обогащение арендатора, а за период пользования имуществом после государственной регистрации договора – арендная плата. Это необходимо иметь в виду арендодателю, намерившемуся обратиться за судебной защитой своих прав, поскольку из смысла Арбитражного процессуального кодекса РФ от 24.07.2002 г. [3] вытекает, что арбитражный суд разрешает спор по заявленным истцом требованиям (ч. 1 ст. 168). Следовательно, если арендодатель неверно сформулирует свое требование к арендатору и при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, не воспользуется своим правом изменить предмет иска (ч. 1 ст. 49 АПК РФ), в удовлетворении иска должно быть отказано. Арендодателю необходимо будет подавать новый иск.

Арбитражная практика также исходит из того, что соглашение сторон о том, что условия договора аренды применяются

к их фактически сложившимся до его заключения отношениям, не означает, что непосредственная обязанность сторон по исполнению условий договора аренды возникла ранее заключения договора. Следовательно, взыскание договорной неустойки за период, предшествующий заключению договора аренды, невозможно. Этот вывод следует из п. 6 Информационного письма Высшего арбитражного суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Так, арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании задолженности по арендной плате, стоимости затрат по уборке территории, прилегающей к арендуемому зданию, а также неустойки за просрочку платежа.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что требования истца относятся к периоду до заключения договора аренды, в связи с чем не подлежат удовлетворению.

Принимая решение, суд руководствовался п. 2 ст. 425 ГК РФ, согласно которому стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Между истцом и ответчиком был заключен договор аренды здания, согласно которому арендатор обязался ежемесячно вносить арендную плату, а также возмещать арендодателю расходы по уборке территории, прилегающей к арендуемому зданию. За просрочку платежа предусмотрена неустойка.

Данное здание было передано ответчику по акту приема-передачи до заключения договора аренды и фактически использовалось им в течение этого времени. В договоре стороны установили, что его условия распространяются на отношения, возникшие с даты подписания ими акта.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции признал иск подлежащим удовлетворению в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции решение в части взыскания договорной неустойки отменил, а в части взыскания арендной платы и расходов по уборке территории за период фактическо-

го использования ответчиком здания оставил без изменения. При этом суд исходил из следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Достижение сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора, условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы и возмещению арендодателю расходов по уборке прилегающей к арендуемому зданию территории свидетельствует только о согласии арендатора оплатить фактическое использование им здания и расходы, понесенные арендодателем в этот период на условиях, предусмотренных договором аренды, и не означает, что непосредственная обязанность по их исполнению возникла у ответчика ранее заключения самого договора.

В связи с этим у суда первой инстанции не имелось оснований признавать, что ответчиком нарушены договорные обязательства в период, когда между сторонами имели место лишь фактические отношения, и удовлетворять иск о взыскании договорной неустойки за период, предшествовавший заключению договора [8].

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 08 декабря.

2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Российская газета. 1996. 6 февраля.

3. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24.07.2002 № 14-ФЗ // Российская газета. 2002. 27 июля.

4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 1997. 30 июля.

5. Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, утв. Приказом Министерства юстиции РФ от 06.08.2004 № 135 // Российская газета. 2004. 31 августа.

6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». Послед. обновление 31.12.2009.

7. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» от 01.06.2000 № 53 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

8. Информационное письмо Высшего арбитражного суда РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

9. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.05.2009 № А38-4312/2008 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». Послед. обновление 31.12.2009.

10. Рекомендации о практике применения гражданского законодательства, выработанные Научно-консультативным советом при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа по итогам заседания Совета от 14.06.2006 г. в г. Нижнем Новгороде // Официальный сайт Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://fasvvo.arbitr.ru/