



АЛЕКСЕЙ АБРАМОВ
 юрист юридической
 компании «Пепеляев
 Групп», магистр права
 (LL.M.)

Аренда по новым правилам

После последних разъяснений ВАС РФ, посвященных аренде, прошло почти два года, и практика применения самого распространенного в нашей стране договора сформировала новые тенденции и обросла актуальными вопросами. Сколько времени ждать рекомендаций ВС РФ в данной области, непонятно, поэтому практикующему юристу приходится работать с тем, что есть, и своим опытом он готов поделиться с читателями.

ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЯ БУДУЩЕГО ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

В последнее время в коммерческой практике получили распространение проекты *Build-to-suit*, предполагающие строительство объекта под конкретного арендатора. Необходимость урегулирования таких отношений привела к созданию конструкции, состоящей из трех договоров – предварительного договора, краткосрочного договора аренды и долгосрочного договора аренды.

Несмотря на то что подобная схема является достаточно громоздкой, она часто используется до сих пор. Разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13

«О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 “Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды”» (далее – Постановление № 13), позволили существенным образом упростить оформление арендных отношений. Теперь все договоренности сторон можно объединить в одном договоре аренды.

В Постановлении № 13 имеется ключевое разъяснение о том, что договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным. Для устранения риска признания договора аренды недействительным достаточно лишь указать в нем, что арендодатель создаст или приобретет объект в перспективе. В связи с этим отсутствует необходимость заключения предварительного договора.

При этом в Постановлении № 13 отсутствуют разъяснения относительно того, как следует описывать будущий объект аренды. Мы полагаем, что с этой целью можно руководствоваться разъяснениями Пленума ВАС РФ, касающимися договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, согласно которым он, как и договор аренды будущей вещи, не противоречит законодательству (п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»). При этом индивидуализация предмета договора купли-продажи может быть осуществлена путем указания сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение

КНИЖНАЯ ПОЛКА



КОРПОРАТИВНЫЕ ОТНОШЕНИЯ: КОМПЛЕКСНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО ИЗУЧЕНИЯ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Под ред. Е.Д. Тягай

М.: Норма, Инфра-М, 2014

Книга представляет собой комплексное исследование, проведенное представителями нескольких научных школ, специализирующимися в различных отраслях права и объединенными общим профессиональным интересом к фундаментальному изучению корпоративных отношений в современной России. При рассмотрении корпоративных отношений с гражданско-правовых позиций особое внимание уделено анализу впервые закрепленного нормативного определения корпоративных отношений, исследованию влияния цивилистической доктрины на формирование концепции корпоративных отношений в российском праве, а также изучению специфики корпоративных отношений в контексте эволюционирующей системы юридических лиц в Российской Федерации. Исследованы корпоративные механизмы управления хозяйствующими субъектами, в т. ч. особенности полномочий органов управления корпораций и порядка их реализации.

Обзор подготовлен с использованием информации издательства «Норма»

ние, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ И НАЛОГОВЫЕ РИСКИ

Итак, договор аренды объекта, находящегося в стадии строительства, подписан. Арендодатель передает его арендатору для производства ремонтных и отделочных работ. Пленум ВАС РФ разъяснил, что отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта аренды в момент его передачи арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды. Также передача объекта арендатору до его ввода в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ не противоречит положениям ГСК РФ. То есть на данном этапе использовать объект по назначению нельзя, поскольку это может повлечь привлечение к ответственности (п. 5 ст. 9.5 КоАП РФ), но ремонтные работы проводить в нем можно.

Следует добавить: в конце февраля 2014 г. было опубликовано важное Постановление Президиума ВАС РФ, в котором суд разрешил давний спор, касающийся налогообложения улучшений, производимых арендаторами до ввода объекта в эксплуатацию (*Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 3589/13 по делу № А40-75971/10-112-388*).

Согласно фабуле дела общество осуществляло строительство торговых центров и их сдачу в аренду в формате, подразумевающим предоставление арендаторам пустых помещений без какой-либо отделки. С арендаторами заключались договоры, предусматривающие проведение работ в помещениях до ввода торгового комплекса в эксплуатацию без компенсации стоимости таких работ арендодателем.

По мнению налоговой инспекции, спорные работы как выполненные безвозмездно в пользу общества должны были учитываться на основании п. 8 ст. 250 НК РФ в составе внереализационных доходов при исчислении налога на прибыль, а также при определении среднегодовой стоимости имущества при расчете налога на имущество (по результатам такого учета увеличиваются уплачиваемые арендодателем налог на прибыль и налог на имущество). В этой связи налоговый орган произвел соответствующее доначисление налогов.

Однако Президиум ВАС РФ с его доводами не согласился и указал, что нет оснований рассматривать такие работы как выполненные в пользу общества безвозмездно только по при-

чине того, что они производились арендаторами до сдачи объектов в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности общества на них.

Руководствуясь указанной позицией, можно утверждать, что выполнение арендаторами работ до завершения строительства будущей арендуемой вещи не влечет для арендодателя налоговых рисков. Результаты работ, произведенных арендатором, являются неотделимыми улучшениями имущества, которое он в будущем получит в аренду. Произведенные арендатором капитальные вложения в форме неотделимых улучшений не подлежат учету в составе доходов арендодателя (*подп. 32 п. 1 ст. 251 НК РФ*).

С налоговой точки зрения отказ от использования трех договоров аренды выгоден также и для арендатора, т. к. в этом случае он сможет беспрепятственно начислить амортизацию неотделимых улучшений на протяжении срока действия договора аренды.

Капитальные вложения в форме неотделимых улучшений, произведенных арендатором с согласия арендодателя без компенсации последним понесенных расходов, прямо отнесены законодателем к амортизируемому имуществу арендатора (*п. 1 ст. 256, п. 1 ст. 258 НК РФ*).

В соответствии с абз. 6 п. 1 ст. 258 НК РФ такие капитальные вложения амортизируются арендатором в течение срока действия договора аренды исходя из сумм амортизации, рассчитанных с учетом срока полезного использования, определяемого для арендованных объектов основных средств или для капитальных вложений в указанные объекты в соответствии с классификацией основных средств, утверждаемой Правительством РФ.

Налоговые органы со ссылкой на то, что начислять амортизацию можно только «в течение срока действия договора аренды», могут указать на то, что прекращение первого договора аренды является юридическим фактом, исключающим возможность арендатора продолжить начисление амортизации по следующему договору (*письма Минфина России от 21.11.2012 № 03-03-06/1/601, от 04.02.2013 № 03-03-06/2/2269*). Исходя из этого арендатор не может учитывать сумму амортизации для целей уменьшения налога на прибыль после заключения нового договора аренды.

В случае заключения одного договора аренды будущей недвижимой вещи подобной проблемы не возникает ввиду того, что отсутствует факт прекращения какого-либо промежуточного договора аренды, в течение срока действия которого арендатор создал неотделимые улучшения.



С налоговой точки зрения отказ от использования трех договоров аренды выгоден и для арендатора, и для арендодателя.

ПОДПИСАНИЕ АКТА О ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА

Использовать объект аренды по целевому назначению можно после его ввода в эксплуатацию. К этому моменту он уже физически передан арендатору. Необходимо ли дополнительно оформить передачу объекта в аренду юридически, т. е. подписанием отдельного акта?

Представляется, что подписание дополнительного акта не требуется. Из содержания п. 1 ст. 655 ГК РФ следует, что по умолчанию составление акта необходимо, однако согласно этому же пункту стороны вправе в договоре аренды предусмотреть, когда обязательство арендодателя по передаче имущества будет считаться исполненным.

Если отдельного акта не имеется, то суд в случае спора будет анализировать обстоятельства нахождения вещи в фактическом владении арендатора. ВАС РФ по этому поводу отметил, что отсутствие передаточного акта или иного документа о передаче арендованного имущества возлагает на арендодателя бремя доказывания того, что предмет аренды был им фактически передан во владение и пользование арендатору (Определение ВАС РФ от 01.10.2012 № ВАС-12716/12 по делу № А04-8257/2011).

Подтверждением этого может являться ранее подписанный сторонами акт о предоставлении имущества арендатору для производства отдельных работ.

НАЧАЛО АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

С началом использования имущества по назначению связан момент начала внесения арендной платы и иных платежей. Для фиксации этого

момента дату начала использования имущества по назначению следует определить в договоре.

Не должен являться препятствием для получения арендной платы тот факт, что на момент начала взимания арендных платежей право собственности арендодателя на объект аренды может быть не зарегистрировано в ЕГРП.

Пленум ВАС РФ разъяснил, что договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем переданного ему недвижимого имущества (например, во исполнение договора купли-продажи) и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в ЕГРП, не противоречит положениям ст. 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию. До момента регистрации права собственности на имущество в ЕГРП такое лицо рассматривается в качестве добросовестного арендодателя (Постановление ФАС Поволжского округа от 24.12.2013 по делу № А55-3529/2013). Арендодатель не обязан доказывать наличие у него права собственности на имущество, и, пока не доказано иное, он считается надлежащим арендодателем (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.10.2012 по делу № А79-7088/2011).

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

После государственной регистрации права собственности арендодателя на объект аренды возможна регистрация самого договора аренды в ЕГРП. С даты передачи имущества арендатору и до даты государственной регистрации договора пройдет определенное время.

Пленум ВАС РФ разъяснил, что в этот период (при условии, что имущество передано, соглашение о размере платы за пользование им и по иным условиям пользования достигнуто и исполняется сторонами) арендные обязательства существуют и не могут быть произвольно изменены одной из сторон.

Нельзя не отметить, что такой расширительный подход вступает в противоречие с нормой п. 1 ст. 165 ГК РФ, согласно которой в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Несмотря на то что указанная норма появилась в ГК РФ в сентябре 2013 г., т. е. после опубликования Постановления № 13, мы полагаем, что на практике суды все-таки будут придерживаться именно изложенной в нем позиции. К тому же Президиум ВАС РФ подтвердил ее уже после вступления в силу п. 1 ст. 165 ГК РФ (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165).

Досье: АЛЕКСЕЙ АБРАМОВ



Образование

Окончил юридический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова.

Получил степень магистра права (LL.M.) в Пенсильванском университете (США) (University of Pennsylvania).

Имеет статус адвоката в России и американском штате Нью-Йорк.

Специализация

Земельное право и недвижимость.

Крупные проекты

Участвовал в проведении комплексных юридических проверок и создании совместных предприятий, осуществлял юридическое сопровождение сделок в области недвижимости, структурирование сделок в России и странах СНГ, сопровождение инвестиционных проектов, а также консультирование клиентов по широкому спектру вопросов, связанных с недвижимостью и строительством. Имеет значительный опыт консультирования клиентов по вопросам реализации строительных проектов.

Возможность использования имущества и получения арендной платы по незарегистрированному договору аренды исключает необходимость заключения краткосрочного договора аренды. Однако в этом случае права арендатора по договору не могут быть противопоставлены им третьим лицам. Это означает, что арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, а при переходе права на сданное в аренду имущество к другому лицу арендные отношения не сохраняются. Поэтому в интересах арендатора обеспечить скорейшую государственную регистрацию договора аренды.

Для этого в распоряжении арендатора имеются инструменты принудительного воздействия. В соответствии со ст. 165 ГК РФ в случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации сделки регистрация может быть проведена на основании решения суда. При этом уклоняющаяся сторона должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в государственной регистрации.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

В связи с государственной регистрацией договора аренды может вновь возникнуть вопрос о надлежащей идентификации имущества, переданного в аренду.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Документы, представляемые на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, должны отражать необходимую для нее информацию. Данные об арендуемом объекте недвижимости или его части заносятся в графу «Описание предмета аренды» листа записи об аренде (п. 45 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219).

На практике встречаются договоры аренды, в которых индивидуализирующие объект сведения указаны приблизительно и отличаются от данных документов кадастрового и технического учета. При этом регистрирующий орган подходит к вопросу описания объекта аренды в договоре формально: наличие даже небольшого расхождения (например, в размерах площадей) может явиться причиной отказа в государственной регистрации договора (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.09.2012 № Ф03-4058/2012 по делу № А73-2352/2012).

Есть мнение

Разъяснения, содержащиеся в действующей редакции Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73), действительно разрешили целый ряд практических проблем, возникающих в связи с передачей в аренду помещений в строящихся объектах, освободив участников оборота от необходимости использования громоздких и далеко не всегда эффективных договорных конструкций. Правовые позиции, сформулированные в Постановлении № 73, впоследствии получили развитие в других актах ВАС РФ.

Так, в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 (далее – Информационное письмо № 165) подтверждено, что совершенный

в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые договор непосредственно направлен, после его государственной регистрации. При этом Президиум ВАС РФ указал, что подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

В Информационном письме № 165 также разъяснено, что, по общему правилу, отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости означает, что заключенное между сторонами соглашение не дает лицу, принимающему имущество в пользование, прав на это имущество, которые могут быть противопоставлены не знавшим об аренде третьим лицам (п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ). Однако в случае, если приобретатель недвижимого имущества в момент его приобретения знал о наличии не прошедшего государственную регистрацию договора аренды, последний сохраняет силу в отношении нового собственника недвижимости по правилам ст. 617 ГК РФ.

В п. 9 Постановления № 73 Пленум ВАС РФ указал на возможность идентификации передаваемой в аренду части недвижимого имущества посредством составления документа, содержащего ее графическое и (или) текстовое описание. Такой документ может быть представлен и для государственной регистрации договора аренды (несмотря на то что согласно ч. 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к договору аренды части здания, сооружения или помещения, представляемому на государственную регистрацию прав, должен прилагаться кадастровый паспорт с указанием размера арендуемой площади).

При этом в Информационном письме № 165 Президиум ВАС РФ отметил, что отсутствие в договоре аренды и иных двусторонних документах достаточной индивидуализации передаваемой части помещения свидетельствует о том, что между сторонами не достигнуто соглашение по условию о предмете договора аренды, вследствие чего последний не может быть признан заключенным.

Безусловно, описание объекта аренды можно уточнить путем внесения изменений в договор аренды на основании дополнительного соглашения. На это ориентируют стороны и суды (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.08.2013 № Ф03-3396/2013 по делу № А59-3818/2012). Однако между сторонами может возникнуть спор по вопросу описания объекта.

Так, риск его возникновения возрастает, если размер арендной платы определен сторо-



НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ

советник практики
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
юридической фирмы
VEGAS LEX

нами исходя из площади объекта, которая увеличивается по результатам новых обмеров. В этом случае понудить сторону заключить дополнительное соглашение к договору аренды сложно. В соответствии с действующим законодательством обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор можно только тогда, когда обязанность его заключения следует из ГК РФ или иного закона. В описанной ситуации законом она не предусмотрена. Конструкция предварительного договора (в соответствии с которым стороны обязуются заключить определенный договор в будущем) в подобных обстоятельствах не применима.

Также в этом случае будет отклонен иск о принудительной государственной регистрации договора, о чем речь шла выше. В предмет рассмотрения требования о государственной регистрации входят вопросы о ее возможности, а при отсутствии единогласия между сторонами относительно описания передаваемого объекта регистрация невозможна (Постановление ФАС Уральского округа от 06.10.2008 № Ф09-7145/08-С6 по делу № А76-846/2008).

НА СЛУЧАЙ СПОРА...

Если государственной регистрации препятствует арендатор, то арендодатель, получив необходимые для нее документы, может воспользоваться правом на одностороннее изменение условий договора аренды о ее объекте. Право на одностороннее изменение условий должно быть предусмотрено положениями договора в соответствии со ст. 310 ГК РФ (Постановление

ФАС Западно-Сибирского округа от 01.03.2010 по делу № А27-10587/2009).

Если помехи для государственной регистрации создает арендодатель, то арендатор (при отсутствии в его распоряжении документов касательно объекта аренды ввиду их неполучения арендодателем) может использовать меры экономического воздействия. Так, надлежащее исполнение обязательства арендодателя по государственной регистрации договора аренды может быть обеспечено неустойкой. Также в договор аренды может быть включено условие, согласно которому арендная плата уплачивается в меньшем размере до даты его государственной регистрации; гражданское законодательство предоставляет сторонам право определить в договоре порядок, условия и сроки внесения арендной платы (абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ).

Следует отметить, что в разногласия между сторонами относительно описания объекта аренды могут привести к тому, что договор аренды будет признан незаключенным в целом (п. 3 ст. 608 ГК РФ). Однако, если стороны реально исполняют договор (что на момент завершения государственной регистрации, как правило, имеет место), риск его признания незаключенным снижается (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2013 по делу № А82-4224/2012, от 30.05.2013 по делу № А28-5589/2012). В этом случае при рассмотрении спора о признании договора аренды незаключенным суд может указать, что произошло лишь уточнение площадей или иных показателей, а это не свидетельствует о том, что состав арендуемого имущества не согласован (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.07.2011 по делу № А26-7162/2010).



Читайте в декабрьском номере:

- Правовые итоги 2014 года: законы и бизнес
- Репортаж: победители конкурса «Лучшие юридические департаменты – 2014»
- Грядущие изменения. Реалии и перспективы на 2015 год

 Wolters Kluwer

 МЦФЭР
ПРАВО

Выберите свой способ подписки:

в редакции по тел.: 8 (495) 937-9082, 933-6317;
в интернет-магазине www.proflit.ru/law;
на почте по каталогам: «Роспечать» – 32180;
«Почта России» – 12253; «Пресса России» – 88395

