

Обзор по недвижимости

1. Определение Верховного суда от 24 декабря 2020 г. № 305-ЭС20-14025

Можно ли взыскать страховой депозит по договору аренды с нового собственника арендованного имущества?

Арендодатель АО «ТАУЭР» и Арендатор АО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОММЕРЦБАНК" заключили договор аренды нежилых помещений 15.07.2010 (далее по тексту Договор). Договором предусмотрено внесение страхового депозита и что страховой депозит (его часть, оставшаяся после произведенных арендодателем взысканий) подлежит возврату арендатору после прекращения договора аренды. Арендатор перечислил арендодателю предусмотренный договором аренды страховой депозит.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2017 по делу № А40-206013/2016 Арендодатель признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Общим собранием кредиторов должника (Арендодателя), приняты решения о замещении активов должника путем создания на базе его имущества общества «Тауэр» и внесения в уставный капитал вновь создаваемого общества (далее по тексту Новый арендодатель) имущества в частности помещение, которое находится в аренде у Банка.

В связи с истечением срока аренды по Договору Банк и Новый арендодатель заключили соглашение о расторжении Договора аренды.

В нарушение Договора Новый арендодатель не возвратил оставшуюся после зачета в счет постоянной арендной платы сумму страхового депозита, что и послужило основанием для обращения в суд.

Позиция судов первой, апелляционной и кассационной инстанций:

Суды отказали во взыскании страхового депозита с нового арендатора.

Спорные денежные средства (страховой депозит) были перечислены арендатором первоначальному собственнику, который не передал их ответчику.

В этом случае, по смыслу норм законодательства о неосновательном обогащении в случае перехода права собственности на арендуемое помещение и последующего прекращения договора аренды, если страховой депозит был выплачен арендатором первоначальному собственнику, неиспользованная сумма страхового депозита становится неосновательным обогащением первоначального собственника здания, а не нового владельца, к которому перешло соответствующее имущество.

По сути суды решили, что вернуть страховой депозит должен тот, кто его фактически получил.

Позиция Верховного Суда РФ

В связи со сменой собственника арендованного имущества прежний арендодатель перестает быть стороной по договору аренды. Лицо, к которому перешло право собственности на арендуемое имущество, вне зависимости от волеизъявления арендатора в силу закона приобретает права и обязанности арендодателя, прежний собственник этого имущества выбывает из правоотношений по его аренде, независимо от того, внесены изменения в договор аренды или нет, а соответствующий договор продолжает регулировать отношения между новым арендодателем и арендатором. Следовательно, к новому арендодателю переходят не отдельные права выбывшего лица, а правовая позиция по договору в целом, то есть вся совокупность его прав и обязанностей, имеющаяся в наличии на момент перехода права собственности.

По смыслу ст.115 Закона о банкротстве к вновь созданному обществу переходят все имущество, имущественные права и корреспондирующие им обязанности должника. Следовательно, все права и обязанности, связанные с обладанием на праве собственности спорным зданием, в том числе касающиеся действовавших на тот момент договоров аренды и внесенных в рамках соответствующих отношений страховых депозитов, перешли к новому обществу.

Пока не доказано иное, предполагается, что страховой депозит (обеспечительный платеж) переходит к новому арендодателю вместе с правом собственности на вещь; соответственно, переходит и обязанность по его возврату в случае прекращения арендных отношений.

Комментарий от «Щекин и партнеры»

До настоящего времени проблема возврата страхового депозита (обеспечительного платежа), насколько нам известно, в судебной практике высших судов не встречалась. Это само по себе удивительно, поскольку и до введения в ГК РФ ст. 381.1 (Обеспечительный платеж) такой способ обеспечения обязательств арендатора по договору аренды был де факто стандартным и применялся очень широко.

Проблема возврата обеспечительного платежа непосредственно связана с непрекращающейся дискуссией о том, имеет ли право арендатора вещную природу или обязательственную. Мы всегда придерживались точки зрения, что по крайней мере для зарегистрированной аренды недвижимой вещи, при которой вещь передается во владение арендатора, право арендатора очень близко к ограниченному вещному праву. К таким договорам применяется ст. 617 ГК РФ о сохранении договора аренды при смене собственника арендованного имущества.

Если же придерживаться обязательственной концепции аренды, то традиционно на протяжении всего периода аренды арендодатель обязан обеспечивать спокойное пользование арендованной вещью. По нашему мнению, обязанность обеспечить спокойное пользование на протяжении определенного периода соответствует отсутствию владения. Наличие же законного владения у арендатора соответствует отсутствию обязанности арендодателя обеспечить спокойное пользование на период аренды. Условно говоря, имеющий законное

Владение - свое право должен обеспечивать собственными действиями (ст. 304 ГК РФ).

С учетом сказанного, общая правовая позиция из комментируемого определения о том, что ст. 617 ГК РФ означает полный переход всего комплекса прав и обязанностей к новому собственнику, заслуживает всяческой поддержки.

Однако отношения по получению и возврату страхового депозита (обеспечительного платежа) не являются частью законной модели договора аренды и имеют, по нашему мнению, заемный характер. В тоже время права и обязанности по договору займа не обладают и не могут обладать свойством следования за вещью.

Из обсуждаемого определения не вполне ясно, на основании какой конкретно нормы закона, по мнению Верховного Суда РФ, к новому собственнику перешла обязанность по возврату депозита. Верховный Суд ссылается сразу на три нормы: ст. 115 Закона о банкротстве, в соответствии с которой все имущество должника вносится в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица, ст. 617 ГК РФ, в соответствии с которой при смене собственника арендованного имущества договор аренды сохраняется (Kauf bricht nicht Miete) и ст. 384 ГК РФ, по которой при переходе обязательства переходят и обеспечивающие обязательства.

По нашему мнению, вряд ли ссылка на какую-либо из этих норм является оправданной. Согласно ст. 115 Закона о банкротстве к новому лицу переходят только трудовые обязанности, а вовсе не все. По ст. 617 ГК РФ к новому лицу переходят только те права и обязанности, которые входят в законную модель договора аренды. Отношения по страховому депозиту в законную модель договора аренды не входят и носят заемный характер¹. Не спасает позицию Верховного Суда и ссылка на ст. 384 ГК РФ о переходе обеспечительных обязательств, поскольку, как нам представляется, далеко не очевидно, что обязанность вернуть депозит является обеспечением.

Вместе с тем можно только поддержать четкую интерпретацию смысла ст. 617 ГК РФ, которая, с учетом вышеприведенных замечаний, является абсолютно верной. В частности, исходя из этой позиции, можно сделать вывод, что долг по арендной плате, образовавшийся в период старого собственника, должен уплачиваться новому собственнику.

2. Определение Верховного суда № 308-ЭС20-17579 от 29.12.2020

Можно ли заключить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома после строительства такого дома и передачи помещений дольщикам?

Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону обратился в Росреестр с заявлением об осуществлении государственной регистрации соглашения к договору аренды земельного участка № 32964 от 23.03.2011 о расторжении этого договора.

Управление Росреестра отказало в регистрации указанного соглашения как не соответствующего Гражданскому кодексу Российской Федерации и Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Решением суда первой инстанции от 11.12.2019 (оставлено без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2018) признано незаконным решение Управление Росреестра об отказе в государственной регистрации соглашения к договору аренды земельного участка от 23.03.2011 № 32964. Требование департамента

¹ Тарасенко Ю.А., Ястржембский И.А. Отчуждение арендованного имущества Закон, 2008, № 3.

удовлетворено, а на Управление Росреестра возложена обязанность осуществить государственную регистрацию соглашения о расторжении.

Позиция судов первой и апелляционной инстанций

Суды с учетом статей 36, 37 ЖК РФ, разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» удовлетворили требования департамента, поскольку земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме; департамент с указанного момента утрачивает право на распоряжение спорным земельным участком, а договор аренды такого участка, заключенный департаментом и застройщиком, должен считаться прекратившимся (статья 413 ГК РФ).

Позиция суда кассационной инстанции

Постановлением суда кассационной инстанции от 04.08.2020 указанные судебные акты отменены, в удовлетворении заявленных департаментом требований отказано. Суд округа посчитал, что в данном случае подлежат применению нормы Закона №214-ФЗ о прекращении законной ипотеки в соответствии с принципом *lex specialis derogat generali*.

Позиция Верховного Суда РФ

Согласно части 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. В силу части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Согласно пункту 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ) возникший в связи с заключением договора участия в долевом строительстве залог земельного участка, либо залог права аренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома.

Многоквартирный жилой дом введен в эксплуатацию. На часть помещений зарегистрировано права собственности дольщиков. В это случае договор аренды прекратился в силу ст. 413 ГК РФ. Выводы судов соответствуют правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 №11642/11, положениям п. 26 постановления Пленума № 73, ст. 352, 413 ГК РФ.

Согласно пункту 8.1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ), возникший в связи с заключением договора участия в долевом строительстве, залог земельного участка, либо залог права аренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома.

Соответствующая запись в ЕГРН о залоге в отношении этого земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом указанного многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Таким образом, учитывая расторжение договора аренды соглашением от 26.06.2014, окончание строительства объекта долевого участия и передачу застройщиком участникам долевого строительства помещений в многоквартирном доме, отсутствие доказательств обращения на основании ст. 14 Закона № 214-ФЗ взыскания на предмет залога, оснований для отказа в регистрации соглашения о прекращении договора аренды, у Управления Росреестра не имелось.

Комментарий от «Щекин и партнеры»

Действительно, проблема момента прекращения договора аренды земельного участка, заключенного для целей строительства многоквартирного дома, разрешена в п. 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», где совершенно справедливо указано, что с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ (Прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице). Из этого следует простой и вполне однозначный вывод, что с момента регистрации первого права собственности на помещение в многоквартирном доме, договор не может быть расторгнут по соглашению сторон, поскольку уже прекращенный договор нельзя расторгнуть.

Именно так этот вопрос был разрешен в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11 по делу № А55-17896/2010 (ЗАО "Фирма "Жилстрой"). Это дело широко применяется в практике всех окружных арбитражных судов.

Не вполне ясно, почему Верховный Суд РФ решил пересмотреть совершенно верную и устоявшуюся позицию и установить, что уже прекращенный договор аренды можно расторгнуть по соглашению сторон, да еще и зарегистрировать такое соглашение о расторжении. Нам такой подход представляется неверным и нелогичным.

Обоснование указанного «нового» подхода нельзя назвать убедительным.

Например, нам не вполне ясно, каким образом к соглашению о расторжении договора аренды от 2014г. можно применить закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", который вступил в силу 13.07.2020г?

В Определении имеется ссылка на правовую позицию, установленную в указанном выше деле ЗАО «Фирма "Жилстрой"». Исходя из текста комментируемого Определения, можно сделать вывод, что Верховный Суд РФ считает эту правовую позицию верной. Однако в деле Президиума ВАС РФ, которое идентично по фактическим обстоятельствам с рассматриваемым делом, в удовлетворении заявления о регистрации соглашения о расторжении договора аренды было отказано! Неясно, как можно соглашаться с позицией Президиума ВАС РФ и одновременно принимать совершенно противоположное решение?!

Это противоречит очевидной аксиоме о том, что если два сходных дела разрешены противоположным образом, то по крайней мере одно из них разрешено неверно.

По нашему мнению, позиция об отказе в регистрации таких соглашений о расторжении из Постановления Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11 является верной, поскольку нельзя расторгнуть договор, который уже прекратился в соответствии со ст. 413 ГК РФ.

Вместе с тем понятен интерес истца, который не хочет, чтобы в ЕГРН оставалась запись о договоре аренды, по которому он является арендатором. Такой интерес должен защищаться не путем расторжения уже прекратившегося договора, а путем обращения в Росреестр любого заинтересованного лица с заявлением о погашении записи об аренде на основании ст. 413 ГК РФ.

Автор обзора

Игорь Ястржембский, руководитель гражданско-правовой практики