



УДК 347.453
ББК 67.404.212.4-4

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН В СВЕТЕ ПОСЛЕДНИХ ИЗМЕНЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Мограбян Армине Самвеловна

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и международного частного права
Волгоградского государственного университета, базовой кафедры ЮНЦ РАН
rtif@inbox.ru, gpigrp@volsu.ru
Проспект Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. Статья посвящена проблемам, возникающим при расторжении договора аренды нежилого помещения, заключенного на срок не менее одного года. Рассматриваются и анализируются различные позиции относительно момента вступления в силу соглашения о расторжении зарегистрированного договора аренды нежилого помещения. На основе анализа сложившейся судебной практики и нормативных актов с учетом последних изменений в ГК РФ даются конкретные рекомендации по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере.

Ключевые слова: договор аренды, нежилое помещение, недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом, государственная регистрация, расторжение договора, соглашение о расторжении, изменение условий договора.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ [1] расторжение договора возможно по следующим основаниям: по соглашению сторон, в судебном порядке по требованию одной из сторон и в случае одностороннего отказа от исполнения договора. В настоящей статье особое внимание будет уделено проблеме расторжения зарегистрированного в установленном законом порядке договора аренды нежилого помещения по соглашению сторон.

Согласно п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В связи с этим возникает ряд вопросов: с какого момента договор аренды нежилого помещения, зарегистрированный в установленном законом порядке, считается расторгнутым по соглашению сторон? подлежит ли государственной регистрации соглашение о расторжении зарегистрированного договора аренды нежилого помещения? Но

прежде чем перейти к рассмотрению вопроса о расторжении договора аренды нежилого помещения, необходимо определиться с понятием «нежилое помещение».

Несмотря на широкое применение в законодательстве термина «нежилое помещение», до настоящего времени нет его легального определения. В доктрине также отсутствует единый научный подход к определению данного понятия [16]. В соответствии со ст. 1 «Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [10] нежилые помещения отнесены к категории «недвижимое имущество», права на которое подлежат государственной регистрации. Статья 12 данного закона содержит положение о том, что сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП), разделы которого располагаются в соответствии с принципом «единого

объекта недвижимого имущества», в состав которых включаются «здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества» [10, п. 6 ст. 12]. В состав зданий и сооружений по смыслу абз. 2 п. 6 ст. 12 «Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» включаются «квартиры, помещения и иные объекты». Следовательно, нежилые помещения представляют собой объекты недвижимости, входящие в состав зданий (сооружений). Вместе с тем нежилые помещения не следует отождествлять со зданиями (сооружениями), в которых они находятся, несмотря на то что неразрывно с ними связаны [9].

В п. 2 ст. 609 ГК РФ [2] закреплено правило об обязательной государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом. Федеральным законом РФ от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ [6] ч. 1 ГК РФ дополнена ст. 8.1, в соответствии с п. 1 которой права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ ограничения прав на недвижимое имущество, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРП. Статья 4 «Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит правило о необходимости государственной регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, в числе которых называется аренда. Кроме того, в законе закреплено положение, согласно которому государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого имущества [10, п. 1 ст. 26]. ГК РФ не содержит специальных норм о государственной регистрации договора аренды нежилого помещения. В связи с этим 1 июня 2000 г. Президиум ВАС РФ проинформировал арбитражные суды о выработанных рекомендациях, согласно которым к таким договорам должны применяться правила о государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений [9].

Согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания (сооружения), заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заклю-

ченным с момента такой регистрации [4, с. 88]. Следует отметить, что Федеральным законом «О внесении изменений в главы 1, 2, 3, 4 части первой ГК РФ» [6] с 1 января 2013 г. было отменено требование о государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений, а также предприятий. Однако данная новелла еще до ее принятия вызвала существенные опасения со стороны правового сообщества, и Федеральным законом № 21-ФЗ с 4 марта 2013 г. требование о государственной регистрации договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на срок не менее одного года, и договоров аренды предприятий было возобновлено [7]. Опасения были связаны с тем, что отсутствие государственной регистрации могло привести к возникновению ситуаций «двойной аренды» или сдачи в долгосрочную аренду имущества, которое будет продано арендодателем до окончания срока аренды, при этом покупатель не будет уведомлен об обременении проданного ему имущества арендой [5].

Таким образом, договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. «Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ» [9].

Что касается расторжения договора аренды по соглашению сторон, то согласно ч. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. В соответствии с ч. 1 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания (сооружения) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Следовательно, соглашение об изменении или расторжении договора аренды здания (сооружения), в том числе договора аренды нежилого помещения, должно быть совершено в письменной форме. С 1 сентября 2013 г. вступило в силу правило об обязательной государственной

регистрации соглашения об изменении условий зарегистрированной сделки [8], что стало следствием законодательного закрепления сложившегося в судебной практике единого подхода [12, п. 9]. О государственной регистрации соглашения о расторжении зарегистрированного договора аренды закон не содержит каких-либо указаний.

В соответствии с п. 17 Правил ведения ЕГРП [11] при прекращении ограничения (обременения) права, сделки погашается соответствующая запись ЕГРП. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды недвижимого имущества осуществляется посредством погашения регистрационных записей в ЕГРП [3, п. 22]. Вместе с тем при расторжении договора аренды на основании соглашения сторон в ЕГРП делается запись о сделке [там же]. Таким образом, соглашение о расторжении договора аренды недвижимого имущества регистрируется в ЕГРП как сделка. А согласно ст. 164 ГК РФ правовые последствия сделки, в отношении которой законом предусмотрена государственная регистрация, наступают после ее совершения. Следовательно, можно предположить, что соглашение о расторжении договора вступает в силу не с момента подписания, а с момента его государственной регистрации. Однако в действующем законодательстве РФ не содержится прямого указания на необходимость обязательной государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения, заключенного на срок не менее одного года. Недостатки в правовом регулировании данного вопроса приводят к возникновению противоречий на практике, связанных с различным толкованием момента расторжения зарегистрированного договора аренды нежилого помещения, и, как следствие, к принятию противоречивых судебных решений.

Позиция судов по вопросу о моменте расторжения договора аренды, зарегистрированного в установленном законом порядке, неоднозначна. С одной стороны, суды исходят из того, что договор считается расторгнутым с момента, указанного в соглашении о его расторжении. Сторонники данной позиции исходят из того, что государственная регистрация не является элементом формы договора, а

следовательно, требование ст. 452 ГК РФ о том, что соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное, не относится к государственной регистрации, а положение ст. 651 ГК РФ о необходимости государственной регистрации договора аренды здания или сооружения, заключенного на срок не менее одного года, не распространяется на соглашение о его расторжении [14; 15]. Кроме того, глава 34 ГК РФ не содержит нормы об обязательной государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды. Согласно другой позиции договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о его расторжении. Сторонники данной позиции ссылаются на ст. 131 ГК РФ, в соответствии с которой государственной регистрации подлежит как возникновение, так и прекращение прав на недвижимое имущество, а следовательно, согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ любые соглашения к зарегистрированному в установленном порядке договору также подлежат государственной регистрации [13].

На наш взгляд, обе позиции вполне справедливы и обоснованы. Вместе с тем думается, что целесообразнее считать зарегистрированный договор расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о его расторжении, иначе теряет смысл сам факт государственной регистрации договора.

Таким образом, в законе нет прямого указания на необходимость государственной регистрации соглашения о расторжении зарегистрированного договора аренды нежилого помещения. До недавнего времени такого требования не было и в отношении соглашения об изменении договора, подлежащего обязательной государственной регистрации. Однако с 1 сентября 2013 г. вступила в силу новая редакция ст. 164 ГК РФ, в п. 2 которой прямо закреплено правило об обязательной государственной регистрации сделки, предусматривающей изменение условий зарегистрированной в установленном законом порядке сделки. Думается, что во избежание противоречий судебной практики необходимо на законодательном уровне прямо закрепить правило и об обязательной государственной регис-

трации соглашений о расторжении зарегистрированных договоров, в частности, соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения, заключенного на срок не менее одного года. Также представляется целесообразным законодательно закрепить положение о том, что зарегистрированный в установленном законом порядке договор аренды нежилого помещения считается расторгнутым с момента регистрации соглашения о его расторжении.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32, ст. 3301; Российская газета. – 1994. – 8 дек. (№ 238–239).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. Ст. 410; Российская газета. – 1996. – 6 февр. (№ 23); 7 февр. (№ 24); 8 февр. (№ 25); 10 февр. (№ 27).
3. Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества : приказ М-ва юстиции Рос. Федерации от 06.08.2004 № 135 (ред. от 24.12.2004) : [зарегистр. в Минюсте РФ 12.08.2004 № 5974] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – 23 авг. (№ 34); Российская газета. – 2004. – 31 авг. (№ 188).
4. Иншакова, А. О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А. О. Иншакова, М. Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2012. – № 2(19). – С. 85–90.
5. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой ГК РФ // КонсультантПлюс. Правовые новости. Спец. вып. / подгот. специалистами АО «КонсультантПлюс». – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. О внесении изменений в главы 1, 2, 3, 4 части первой ГК РФ : федер. закон Рос. Федерации от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7627; Российская газета. – 2013. – 11 янв. (№ 3).
7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ : федер. закон Рос. Федерации от 4 марта 2013 г. № 21-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2013. – № 9. – Ст. 873; Российская газета. – 2013. – 6 марта (№ 48).
8. О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела 1 части первой и статью 1153 части третьей ГК РФ : федер. закон Рос. Федерации от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2013. – № 19. – Ст. 2327; Российская газета. – 2013. – 13 мая (№ 99).
9. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений : информ. письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 // Вестник Высшего арбитражного суда Рос. Федерации. – 2000. – № 7; Хозяйство и право. – 2000. – № 8; Экономика и жизнь. – 2000. – № 25; Специальное приложение к «Вестнику ВАС РФ». – 2003. – № 11 (ч. 2).
10. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон Рос. Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 30, ст. 3594; Российская газета. – 1997. – 30 июля (№ 145).
11. Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним : постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 8. – Ст. 963; Российская газета. – 1998. – 4 марта (№ 42).
12. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : информ. письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Вестник Высшего арбитражного суда Рос. Федерации. – 2001. – № 4.
13. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.01.2009 № Ф04-48/2009(19184-А46-28) по делу № А46-1552/2008. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
14. Постановление ФАС Московского округа от 13.12.2006, 15.12.2006 № КГ-А40/12236-06 по делу № А40-10592/06-59-83. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
15. Постановление ФАС Московского округа от 21.05.2010 № КГ-А40/5105-10 по делу № А40-70058/09-11-552. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
16. Сафонов, А. В. Нежилое помещение как объект гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук / Сафонов Александр Владимирович. – Екатеринбург, 2011. – 193 с.

**TERMINATION OF A LEASE CONTRACT
OF A NON-RESIDENTIAL PREMISE BY AGREEMENT OF THE PARTIES
IN THE LIGHT OF THE LATEST CHANGES
OF THE CIVIL LEGISLATION**

Mograbyan Armine Samvelovna

Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor, Department of Civil and International Private Law,
Fundamental Department
of the Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences, Volgograd State University
rtif@inbox.ru, gpigp@volsu.ru
Prospect Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article is devoted to the problems arising at termination of a lease contract of a non-residential premise, signed for the term of not less than one year. Various positions concerning the moment of coming into effect of the agreement on termination of the registered lease contract of a non-residential premise are considered and analyzed. On the basis of the analysis of the developed jurisprudence and regulations taking into account the latest changes in the Civil Code of the Russian Federation concrete recommendations about current legislation improvement in this sphere are made.

Key words: lease contract, non-residential premise, real estate, transactions with real estate, state registration, contract termination, agreement on cancellation, change of terms of the contract.