

УДК 347.453.1

Чарковская Н. И.
Charkovskaya N. I.

**ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРИЗНАНИЮ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ
ПРИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА**

**CONDITIONS PREVENTING A RENT CONTRACT FROM BEING PROCLAIMED
VOID AS THE LEASABLE PROPERTY IS UNDEFINED**

В статье на основе анализа судебной практики выявлены обстоятельства, препятствующие признанию договора аренды незаключенным при неопределенности предмета договора.

The paper analyzes juridical practice and identifies the conditions preventing a rent contract from being proclaimed void as the leasable property is undefined.

Ключевые слова: предмет договора аренды, незаключенность договора, злоупотребление правом.

Keywords: leasable property, void contract, abuse of law.

Как известно, договор считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям сделки. При этом к существенным относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Если сторонами не было достигнуто соглашение по какому-либо из существенных условий, то договор признается незаключенным. Некоторое время назад суды весьма формально применяли данное правило. И при малейшем сомнении в вопросе о достижении соглашения сторонами, в частности, по предмету аренды, признавали договор незаключенным. При этом не имело значения то обстоятельство, что договор уже начал исполняться сторонами, т. е. передано имущество, деньги.

Весьма часто иск о признании договора незаключенным связан с тем, что одна из сторон утратила интерес к договору. Расторгать сделку с возмещением всех причиненных убытков является невыгодным. Более интересный вариант – признать договор незаключенным, если найти для этого правовые основания. Тем более что в таком случае достаточно долгое время суды взыскивали даже проценты по ст. 395 ГК РФ, начисленные на переданные денежные суммы, так как эти выплаченные деньги рассматривались как неосновательное обогащение.

Безусловно, такая практика не соответствует принципам добросовестности и справедливости и, по сути, представляет собой злоупотребление правом.

В рамках данной статьи рассмотрим вопрос о согласованности предмета аренды части помещения в аспекте возможности признания договора незаключенным.

Неопределенность в предмете аренды весьма часто возникает, например, при передаче во временное владение и пользование части помещения в случае, если в договоре указывается общая передаваемая арендатору площадь и не составляется экспликация.

Имеется достаточно обширная судебная практика по разрешению подобных споров, но нам представляется интересным два дела.

Сначала остановимся на более раннем споре. Предприниматель (арендодатель) и общество (арендатор) подписали договор аренды, в соответствии с которым арендодатель сдает, а

арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 96,55 кв. м., расположенное по указанному адресу для использования под торговую площадь.

Имущество было передано по акту приема-передачи, подписанному сторонами. Платежным поручением общество перечислило предпринимателю арендную плату по договору за один месяц.

Более чем через два месяца после заключения договора арендатор направил арендодателю претензию о возврате перечисленной арендной платы, ссылаясь на то, что в договоре субаренды не согласован объект, подлежащий передаче в аренду, и общество фактически не пользовалось спорным имуществом. В связи с тем, что претензия оставлена без удовлетворения, арендатор обратился в суд с требованием о признании договора субаренды незаключенным и возврате перечисленной арендной платы.

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил, а апелляционная инстанция решение поддержала. Суды обосновывали свое решение тем, что акт приема-передачи не содержит данные, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое в аренду, приложения к договору аренды с экспликацией и планом помещения сторонами не составлялись и не согласовывались, часть помещения общей площадью 96,55 кв. м., подлежащая передаче в субаренду истцу, из состава помещений по основному договору аренды в натуре не выделена.

В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих сведений в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Кассационная инстанция указанные судебные решения отменила, указав следующее: «В сложившейся ситуации речь идет не об отсутствии указанных сведений, а о их недостаточности или неполноте. При этом следует исходить из того, что в договоре имеется размер определенной сторонами площади помещения. У истца не возникало претензий по поводу его недостаточности или невозможности пользования ни при оформлении акта приема-передачи арендованного имущества, ни при последующем исполнении договора и двухстороннем уточнении площади» [4].

Кассационный суд руководствовался п. 15 постановления 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 по тексту – Постановление № 73), в соответствии с которым если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность [1].

Кроме того, было отмечено, что спорное помещение фактически передано истцу, между сторонами договора отсутствовали разногласия относительно предмета договора (акт приема-передачи предмета аренды сторонами подписан без замечаний и возражений), соответствующая оплата арендатором (истцом) произведена [2].

В передаче дела на рассмотрение в Президиум ВАС РФ было оказано, так как оснований для пересмотра в порядке надзора не выявлено [2].

Во втором случае между обществом с ограниченной ответственностью (арендатором) и акционерным обществом (арендодателем) был заключен договор аренды имущества, согласно условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование за плату нежилые помещения. Характеристики передаваемого в аренду имущества, назначение и цели использования, а также конкретное расположение нежилых помещений были указаны в приложениях к договору.

Во исполнение условий договора имущество арендодателем было передано арендатору по акту приема-передачи. Однако через некоторое время арендатор обратился в суд с требованием признать договор незаключенным. Истец указывал на то, что несмотря на подписанный сторонами акт приема-передачи имущества, а также техническое описание в приложениях к договору аренды, помещения с указанными характеристиками фактически не существуют и не существовали на момент подписания спорного договора, в связи с чем пользование спорным имуществом не представлялось возможным.

Арбитражный суд в иске отказал, руководствуясь п. 15 Постановления № 73. Все последующие инстанции данное решение оставили в силе.

При рассмотрении спора были выявлены следующие обстоятельства. Поскольку заключение договора аренды происходило на основе торгов, истец был осведомлен об условиях заключенной им сделки и определенности переданного по ней имущества. Спорное помещение было передано по акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами спора без каких-либо возражений или замечаний в отношении арендуемого объекта. В материалах дела отсутствовали доказательства обращения истца к ответчику о невозможности использовать арендуемое помещение [3; 5].

Таким образом, на основе анализа судебной практики представляется возможным выделить следующие обстоятельства, препятствующие признанию договора аренды незаключенным при неопределенности предмета договора:

1. Имущество, представляющее предмет аренды, передано по акту приема-передачи, подписанному сторонами без каких-либо замечаний и возражений.
2. Арендатор не обращается к арендодателю с требованиями, предложениями об уточнении предмета договора, с возражениями по поводу невозможности использования имущества.
3. Арендатор произвел хотя бы частичное исполнение по договору, например, внес арендную плату за месяц.

При этом необходимо обратить внимание на то, что не имеет значения, пользовался ли арендатор фактически арендуемым имуществом.

Представляется, что выработанный судебной практикой подход наиболее соответствует принципам добросовестности, справедливости и недопущения злоупотребления правом.

Кроме того, следует отметить, что данная правовая позиция нашла свое закрепление в п. 3 ст. 432 ГК РФ, вступившей в силу с 1 июня 2015 г.: «Сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1)».

Литература

1. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Определение ВАС РФ от 16.06.2014 № ВАС-6605/14 по делу № А75 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Определение Верховного Суда РФ от 19.01.2016 № 305-ЭС15-1944 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20.01.2014 по делу № А75-518/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2015 № Ф05-14127/2015 по делу № А41-59166/14. [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».