

# Обзор положений постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений»

Бакиновская О.А., доцент кафедры теории и истории государства и права Академии управления при Президенте Республики Беларусь, кандидат юридических наук, доцент

Амельченя Ю.А., доцент кафедры гражданского и хозяйственного права Академии управления при Президенте Республики Беларусь, кандидат юридических наук

Материал подготовлен  
с использованием нормативных  
правовых актов по состоянию  
на 31 мая 2012 г.

*В статье приведен комментарий к постановлению Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» в контексте изменений белорусского законодательства и правоприменительной практики Российской Федерации.*

15 февраля 2012 года состоялся Пленум Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, на котором принято Постановление № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» (далее – Постановление Пленума ВХС № 1), имеющее определяющее значение для большинства субъектов хозяйствования как арендаторов, так и арендодателей. Постановление принято в целях обеспечения правильного и единообразного применения хозяйственными судами Республики Беларусь законодательства при рассмотрении дел, возникающих из арендных правоотношений.

## *Сфера действия Постановления Пленума ВХС № 1*

Постановление Пленума ВХС № 1 касается аренды движимого и недвижимого имущества, в том числе находящегося в государственной собственности и в собственности хозяйственных обществ, в отношении которых Республика Беларусь либо административно-территориальная единица, обладая акциями (долями в уставных фондах), может определять решения, принимаемые этими хозяйственными обществами. Из-под действия Постановления Пленума ВХС № 1 изъяты отношения в сфере аренды земельных участков и иных обособленных природных объектов (участков лесного фонда, недр, водных объектов и т.д.).

## *Форма договора аренды*

В пункте 4 Постановления Пленума ВХС № 1 разъяснено законодательство, определяющее обязательность формы договоров аренды различных видов имущества и правовые последствия ее несоблюдения. Так, в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, машино-мест, т.е. недвижимого имущества, договор аренды заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (их уполномоченными представителями). При этом несоблюдение письменной формы договора аренды недвижимого имущества влечет его

недействительность, в данном случае – ничтожность сделки. Договор аренды относится к основным документам, устанавливающим правоотношения между сторонами. Применительно к аренде недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, заключение договора аренды является обязательным, поскольку наличие акта уполномоченного государственного органа или органа местного управления и самоуправления о сдаче в аренду недвижимого имущества не порождает арендных правоотношений, но является основанием заключения соответствующего договора.

### *Существенные условия договора аренды*

Относительно существенных условий договора аренды Пленум ВХС разъяснил, что к таковым относятся условия:

- 1) о данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 578 ГК);
- 2) о размере арендной платы (п. 1 ст. 625 ГК, п. 14 Положения о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 октября 2009 г. № 518 (далее – Указ № 518)<sup>1</sup>;
- 3) о сроках уплаты арендной платы по договору аренды недвижимого имущества.

---

<sup>1</sup>Обращаем внимание на тот факт, что на момент принятия постановления Пленума ВХС № 1 действовал Указ № 518, который в связи с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150) утратил силу, и с 1 апреля 2012 года следует руководствоваться нормами Указа № 150.

Далее при анализе норм постановления Пленума ВХС № 1 будут приведены нормы Указа № 150 в сравнении с нормами Указа № 518 в части регулирования соответствующих отношений.

Нормы аналогичного содержания включены в Указ № 150 в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утв. Указом № 150, размер арендной платы и сроки ее уплаты являются существенными условиями договора аренды (п. 14), за исключением случаев, установленных законодательством.

При этом к данным, позволяющим определенно установить имущество, подлежащее передаче в качестве объекта аренды, относятся сведения, содержащие признаки, характеристики, индивидуализирующие (идентифицирующие) объект аренды. Например, в отношении недвижимого имущества в договоре аренды должны быть обозначены: инвентарный номер, назначение, местонахождение, площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места.

Однако в п. 9 Постановления Пленума ВХС № 1 разъяснено, что при оценке доводов сторон относительно условия об имуществе, подлежащем передаче (переданном) арендатору в качестве объекта аренды, хозяйственным судам следует принимать во внимание вместе с

данными, содержащимися в договоре аренды, иные сведения, указанные в документах, относящихся к договору (например, в подписанном сторонами передаточном акте, приложении к договору в виде плана, схемы, выкопировки, иной документации, содержащей признаки, характеристики объекта аренды и позволяющей индивидуализировать (идентифицировать) подлежащее передаче (переданное) по договору имущество), а также все соответствующие обстоятельства, связанные с исполнением договора. На практике зачастую стороны определяют объект аренды штриховкой или выделением цветом на плане этажа здания с указанием на данный план как неотъемлемую часть договора. Если же при рассмотрении спора хозяйственный суд не сможет точно установить, какое имущество было передано в аренду (например, площадь офисных помещений, обозначенная в договоре и заштрихованная на плане этажа, значительно отличаются, суду в ходе судебного разбирательства не удалось выяснить действительную общую волю сторон о предмете данного договора), то в данном случае устанавливается факт незаключенности договора аренды, что может повлечь отказ истцу в иске в зависимости от заявленных требований.

### *Срок договора аренды*

Пленум разъяснил, что срок договора аренды не относится к его существенным условиям, должен определяться по соглашению сторон, при этом законодательство одинаково равно допускает заключение как срочных, так и договоров аренды, заключенных на неопределенный срок. К договорам, заключенным на неопределенный срок, относятся договоры аренды:

- 1) срок заключения которых сторонами не согласован;
- 2) срок заключения которых невозможно однозначно определить.

Но в данном случае должны быть соблюдены требования подпункта 1.1 пункта 1 Декрета Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест» (в ред. от 30.08.2011), которым определен минимальный срок аренды (субаренды) капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест – не менее 3 лет. Заключение таких договоров на срок менее трех лет допускается только с согласия арендаторов. Подписание договора аренды, в котором указан срок аренды в один год, со стороны арендатора означает его согласие с таким сроком.

В качестве оснований прекращения действия договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в том числе возобновленных по правилам п. 2 ст. 592 ГК, в п. 15 Постановления Пленума ВХС № 1 выделены:

- 1) односторонний отказ от исполнения договора (внесудебный порядок расторжения договора) в виде письменного предупреждения (уведомления) одной из сторон договора о его прекращении. Инициатива может исходить от любой из сторон договора;
- 2) расторжение договора по правилам ч. 1 ст. 590 ГК (досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя, осуществляемое в судебном порядке при обязательном досудебном порядке урегулирования спора, т.е. письменное предупреждения арендатора, содержащее указание на необходимость исполнения им обязательства в разумный срок и требование о расторжении договора).

Пленум ВХС не разъяснил возможность расторжения договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в том числе возобновленных по правилам п. 2 ст. 592 ГК, по

требованию арендатора на основании ч. 1 ст. 591 ГК. В данном случае полагаем несправедливым лишения арендатора такого права, исходя из принципа равенства сторон гражданско-правового договора. Вариант предъявления требований со стороны арендатора на расторжение договора аренды на основании ч. 1 ст. 591 ГК имеет право на существование.

#### *Правовой режим передаточного акта*

Пленум ВХС обратил внимание субъектов хозяйствования на необходимость составления передаточного акта (акта приема-передачи) либо иного документа о передаче недвижимого имущества от арендодателя к арендатору, который должен содержать следующие сведения:

- 1) место и дата составления акта;
- 2) регистрационный номер и дата подписания договора аренды;
- 3) характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества;
- 4) сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей.

Вместе с тем отсутствие передаточного акта не влияет на действительность заключенной сделки и не всегда свидетельствует о том, что арендодатель и (или) арендатор не исполнили своих обязанностей по передаче и (или) принятию в аренду имущества. Если будут наличествовать доказательства исполнения сторонами договора аренды, т.е. будет доказан факт пользования имуществом, оплаты арендных платежей, нахождения имущества арендатора на арендуемых площадях и т.п., то объект аренды может считаться переданным в пользование арендатору.

#### *Арендная плата*

В отношении вариантов установления арендной платы при аренде недвижимого имущества разъяснено следующее:

- 1) по Положению о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, утвержденному Указом № 518, определяется размер арендной платы, если предметом договора аренды является недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности.

Применительно к нормам Указа № 150 соответствующий порядок определения размеров арендной платы установлен при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли, а также при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности.

Вместо установленного Указом № 518 подхода к определению размера арендной платы исходя из размера базовой величины Указ № 150 ввел категорию базовой арендной величины, которая установлена в размере 54 тыс. белорусских рублей и в дальнейшем ежегодно будет устанавливаться Советом Министров Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен за предыдущий год по отношению к

предшествующему (подп. 2.1 п. 2 Указа № 150).

Для целей урегулирования «переходного» этапа при исчислении размера арендной платы Государственный комитет по имуществу, которому Указом № 150 предоставлено право разъяснять вопросы применения названного Указа (п. 8 Указа № 150), в письме от 04.04.2012 № 12-5-1-9/2556/вн «О разъяснении порядка уплаты арендной платы и задолженности по арендной плате» указал на то, что по договорам аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находятся в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, арендная плата за март 2012 г., а также задолженность по арендной плате, образовавшаяся на 1 апреля 2012 г., уплачивается с 1 апреля 2012 г. и по 31 марта 2013 г. исходя из базовой арендной величины в размере 54 000 руб.;

2) по соглашению сторон определяется размер арендной платы – если предметом договора аренды является недвижимое имущество, находящееся в частной собственности (за исключением торговых мест на рынках и торговых объектов в торговых центрах). При этом арендодатель может воспользоваться правилами, установленными в вышеуказанном Положении, однако на исчисленный таким образом размер арендной платы при заключении договора необходимо получить согласие арендатора.

В п. 20 Постановления Пленума ВХС особенно подчеркивается два момента:

1) момент, с которого арендатор обязан уплачивать арендную плату, – это момент фактической передачи объекта аренды;

2) момент прекращения обязанности по уплате арендной платы – это момент возврата (освобождения) имущества.

В силу этого как раз таки имеет немаловажное значение правильность составления передаточного акта.

### *Изменение арендной платы*

Что касается периодичности изменения арендной платы, то Пленум ВХС разъяснил норму п. 3 ст. 585 ГК следующим образом. При отсутствии в договоре аренды иных условий общим правилом является неизменность в течение года условия договора аренды, предусматривающее изменение размера арендной платы. Вместе с тем стороны в договоре аренды могут согласовать по своему усмотрению возможность изменения арендной платы и чаще чем один раз в год, либо установить более длительный период пересмотра арендной платы (например, раз в два-три года и т.д.).

Тем самым ВХС частично подтвердил свою позицию, обозначенную в разъяснении Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 23.10.2009 г. № 02-43/2353 «Об изменении и перерасчете размера арендной платы»: «В договоре стороны вправе предусмотреть возможность изменения размера арендной платы. Они могут определить, что арендная плата не может изменяться, что она может изменяться по одностороннему требованию одной из сторон, или принять иное решение.

Если по вопросу изменения размера арендной платы в договоре аренды ничего не предусмотрено, то в соответствии с пунктом 3 статьи 585 ГК размер арендной платы может

изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год».

Таким образом, предусмотренная пунктом 3 статьи 585 ГК норма о возможности изменения размера арендной платы по соглашению сторон является диспозитивной и применяется в случае, когда договор не содержит условия о запрете либо ограничении права сторон на изменение размера арендной платы. А ограничение относительно периодичности такого изменения (не чаще одного раза в год) – это обязательное для сторон правило, установленное законодательством. Относительно последнего предложения, обозначенного в разъяснении ВХС, позиция изменена.

Независимо от условий договора арендная плата подлежит изменению в случае принятия уполномоченными государственными органами акта законодательства, устанавливающего или изменяющего размер арендной платы на очередной период за пользование недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности, и (или) иным имуществом, например, повышение размера базовой величины, исходя из которой рассчитывается арендная плата.

Если в договоре вопрос о периодичности изменения размера арендной платы не разрешен, размер арендной платы в течение срока действия договора может изменяться по соглашению сторон не чаще одного раза в год (ч. 2 п. 22 Постановления Пленума ВХС № 1).

Если изменяется законодательство, то по требованию любой из сторон договора размер арендной платы подлежит пересмотру независимо от условий заключенного договора. В таких ситуациях стороны обязаны привести условия заключенного между ними договора в соответствие с изменившимся законодательством. Невыполнение данного требования не влияет на обязанность арендатора вносить арендную плату в размере, установленным актом законодательства, с момента вступления его в силу.

Пленум разъяснил, что допускается согласование в договоре аренды варианта, при котором возможно изменение арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке без заключения дополнительных соглашений к договору. В этом случае достаточно направления соответствующего уведомления арендатору со стороны арендодателя.

### *Субаренда*

Определены правовые последствия сдачи в субаренду (перенайм) имущества без согласия арендодателя – такие договоры субаренды (перенайма) являются ничтожными.

Если по недействительному или незаключенному договору субаренды:

- 1) размер платы за пользование имуществом равен размеру платы за пользование имуществом по договору аренды, то внесенная субарендатором плата является платой за пользование имуществом и не является неосновательным обогащением арендатора (субарендодателя). В связи с этим оснований для возврата субарендатору внесенной им арендной платы и (или) взыскания с субарендатора неосновательного обогащения от пользования имуществом не имеется;
- 2) размер платы за пользование имуществом превышает размер платы за пользование имуществом по договору аренды, то внесенная субарендатором плата за пользование имуществом в части, превышающей размер платы за пользование имуществом по договору аренды, является неосновательным обогащением арендатора (субарендодателя),

соответственно может быть взыскана.

*Реализация арендатором преимущественного права на возобновление договора аренды на новый срок*

Часть 1 ст. 592 ГК закрепляет преимущественное право арендатора на заключение с ним договора аренды на новый срок. Правила реализации данного права разъяснены в п. 33 Постановления Пленума ВХС № 1:

1) данное право может быть реализовано при условии, что арендатор надлежаще исполнял свои обязанности по договору, т.е. арендатор, нарушивший условия договора, не признается добросовестным и лишается преимущественного права на заключение договора на новый срок;

2) преимущественное право применяется только в отношении ранее арендованного объекта аренды и не распространяется на сходный или аналогичный объект;

3) при рассмотрении данной категории спора подлежат установлению следующие обстоятельства:

– надлежащее исполнение арендатором своих обязательств по договору;

– наличие обязательного письменного уведомления арендатора о согласии заключить новый договор аренды в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора;

– согласие арендатора на заключение договора аренды на новый срок на условиях, на которых арендодатель предполагал заключить договор аренды с другим арендатором;

– наличие (отсутствие) доказательств распоряжения собственником спорного имущества (арендодателем) этим имуществом посредством сдачи его в аренду другому лицу.

Отсутствие указанных обстоятельств может служить основанием для отказа в удовлетворении требования арендатора о признании преимущественного права на заключение договора аренды.

При этом обращаем внимание, что в данном случае предусмотрен особый способ защиты нарушенного преимущественного права арендатора, т.е. он может потребовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор либо только возмещения таких убытков.

В Постановлении Пленума ВХС № 1 не разъяснен порядок досудебного урегулирования споров применительно к таким ситуациям. Считаем, что необходимо исходить из общих правил, закрепленных в п. 11 Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27 мая 2011 г. № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел в хозяйственном суде первой инстанции», согласно которому соблюдение претензионного порядка не требуется в случае, когда в силу требований законодательных актов стороны не вправе в досудебном порядке урегулировать спор. При реализации арендатором такого варианта защиты, как перевод на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды, урегулировать спор в досудебном порядке представляется невозможным, поэтому, выскажем мнение, что претензионный порядок соблюдать не требуется. При реализации

такого способа защиты нарушенных прав, как взыскание убытков, возможно урегулировать спор в добровольном порядке, соответственно предъявление претензии обязательно.

В Постановлении Пленума ВХС № 1 разъяснен порядок реализации преимущественных прав в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности. Внимание хозяйственных судов обращено на тот факт, что преимущественное право арендатора на заключение договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, на новый срок может быть реализовано в том числе при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды такого имущества.

При этом необходимо учитывать, что:

А) если арендатор, предложивший условия, равные предложениям других участников аукциона, признается победителем, то с ним заключается договор аренды на основании ст. 592 ГК. В этом случае стороны договора аренды, заключенного по результатам аукциона, не вправе пересматривать существенные условия договора, предусмотренные условиями аукциона;

Б) если с победителем аукциона договор аренды не заключен, а арендодатель уклоняется от заключения договора с прежним арендатором, последний вправе обратиться в хозяйственный суд с иском о понуждении арендодателя заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем аукциона. В случае, когда с победителем аукциона заключен договор аренды, прежний арендатор вправе предъявить соответствующий иск по ч. 3 п. 1 ст. 592 ГК.

Буквальное понимание приведенного подхода Пленума ВХС в абз. А предполагает, что реализация преимущественного права для прежнего арендатора возможна только в случае, если он примет участие в аукционе на право заключения договора аренды наравне с иными участниками, и реализовать свое преимущественное право он сможет преимущественно перед другими в случае, если он предложит условия, равные предложениям других участников аукциона.

Исходя из абз. Б реализовать преимущественное право на заключение договора аренды прежний арендатор сможет только если с победителем аукциона договор аренды не заключен, а арендодатель уклоняется от заключения договора с прежним арендатором, при этом необходимо будет обращение в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем аукциона. При этом не усматривается обязательность участия прежнего арендатора в аукционе. Также в ситуации, если победитель аукциона заключил договор аренды по его результатам, то прежний арендатор вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору.

Исходя из Постановления Пленума ВХС № 1 из сферы действия преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок исключены:

- 1) отношения по договору аренды, заключенному на неопределенный срок и прекращенному в связи с отказом арендодателя от договора аренды на основании п. 2 ст. 581 ГК как заключенного на неопределенный срок;
- 2) отношения, связанные с совершением сторонами действий, направленных на расторжение



такого договора.

Одновременно предлагаем проанализировать подход российских правоприменителей.

Позиция Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» состоит в том, что преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано прежним арендатором вне зависимости от того, являлся ли он участником торгов; он в любом случае вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору (п. 3 постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

Если же договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией арендатором преимущественного права, уплаченный победителем торгов задаток подлежит возврату.

Также важный момент, «страхующий» участников аукциона от возможной реализации преимущественного права прежним арендатором на заключение договора, состоит в том, что победитель торгов вправе требовать возмещения убытков, связанных с участием в торгах, если информация о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, не была включена в извещение об их проведении. Однако отсутствие в извещении о проведении торгов такой информации не является основанием для признания торгов недействительными (п. 4 постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

#### *Предварительный договор аренды*

В сфере арендных правоотношениях возможно заключение предварительного договора на условиях, которые согласованы сторонами в предусмотренных законодательством пределах. Предметом предварительного договора аренды исходя из требований п. 1 ст. 399 ГК является обязательство сторон по заключению в будущем основного договора аренды. В случае если из предварительного договора аренды невозможно установить предмет и другие существенные условия основного договора аренды, то он считается незаключенным.

Если арендодатель уклоняется от заключения основного договора аренды, то арендатор на основании пункта 5 ст. 399 и пункта 4 ст. 415 ГК вправе обратиться в хозяйственный суд с иском к арендодателю о понуждении заключить договор аренды. Если к данному моменту арендодатель уже заключил с третьим лицом договор аренды в отношении объекта аренды, обозначенного в предварительном договоре, то обязать арендодателя «перезаключить» договор аренды, т.е. исполнить условия предварительного договора, не представляется возможным. В п. 8 Постановления Пленума ВХС № 1 четко разъяснено, что без расторжения (прекращения) договора аренды, заключенного с третьим лицом, арендатор не может понудить арендодателя к заключению договора аренды на основании предварительного договора, если объект аренды передан арендодателем в аренду третьему лицу.

#### *Момент возникновения права на сдачу имущества в аренду*

В Постановлении Пленума ВХС № 1 решен вопрос о правовых последствиях заключения сделок по аренде в отношении незарегистрированного недвижимого имущества. В

частности, Пленум ВХС в п. 11 постановления отмечает, что поскольку арендодателями имущества могут быть собственники этого имущества или лица, ими уполномоченные, то соответственно право на сдачу недвижимого имущества в аренду возникает у собственника только после государственной регистрации права собственности. Соответственно, если на момент заключения договора аренды право собственности арендодателя на недвижимое имущество (в том числе вновь созданное, измененное, приобретенное по договору об отчуждении), сдаваемое в аренду, не зарегистрировано в установленном порядке, то отсутствует право распоряжаться таким имуществом путем сдачи его в аренду. В таких ситуациях заключенный договор аренды при отсутствии регистрации права собственности арендодателя на сдаваемое в аренду недвижимое имущество является ничтожным.

По данным правилам определяется момент возникновения у покупателя недвижимого имущества права на передачу в аренду приобретенного объекта недвижимости.

Исключения установлены в отношении недвижимого имущества, используемого государственными организациями. В частности, в п. 11 Постановления Пленума ВХС № 1 разъяснено, что в том случае, если капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных организаций, были созданы, введены в эксплуатацию, изменены в соответствии с законодательством в период до 8 мая 2003 г., т.е. до вступления в силу Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», то до 1 января 2014 г., если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь:

- 1) такое имущество может быть сдано в аренду;
- 2) в качестве доказательств правомерности вещного права арендодателя на такое имущество могут быть представлены акты инвентаризации и оценки стоимости имущества, инвентарные карточки основного средства, технический паспорт, документ о правообладании земельным участком. Кроме того, вещное право арендодателя может быть подтверждено другими документами.

При передаче данного имущества в аренду необходимо руководствоваться общими нормами, определенными Указом № 150.

#### *Особенности передачи в аренду имущества, являющегося общей долевой собственностью*

В п. 10 Постановления Пленума ВХС № 1 разъяснено о необходимости наличия согласия всех собственников на заключение, изменение, расторжение договора аренды имущества, которое находится в общей долевой собственности. В отсутствие такого согласия со стороны хотя бы одного из собственников договор аренды является ничтожным. Соответственно дополнительные соглашения, которыми вносятся изменения и дополнения в заключенный договор аренды, должны быть со стороны арендодателя подписаны каждым из собственников либо их согласие следует оформить иным надлежащим образом. Долю в общей собственности можно переделать в аренду только при условии ее выдела в натуре.

#### *Распределение обязанностей сторон договора аренды по производству текущего и капитального ремонта*

Общее распределение обязанностей сторон по производству капитального или текущего ремонта объекта аренды дано в ст. 587 ГК. В нарушение норм ГК и условий заключенного договора аренды арендодатель может не исполнить свою обязанность по производству

капитального ремонта либо стороны могут по иному распределить обязанности в отношении его проведения.

Под капитальным ремонтом согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (в ред. от 14.07.2011 г.) следует понимать совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации и (или) улучшению конструктивных, инженерных, технических, эстетических качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления, улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования, элементов объекта строительства. Соответственно текущим ремонтом объекта признается совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных, и мероприятий по предупреждению износа, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта.

Пленум ВХС разъяснил, что если арендатор произвел капитальный ремонт, то взыскать его стоимость он вправе как во время действия договора аренды, так и после его прекращения. При реализации арендатором своих прав на производство капитального ремонта, предусмотренного договором или вызванного неотложной необходимостью, и взыскании стоимости капитального ремонта при условии, что арендодатель нарушил свою обязанность в данной сфере, необходимо учитывать следующие моменты:

- 1) проведение капитального ремонта было согласовано с арендодателем;
- 2) в случае если стороны предусмотрели в договоре аренды возложение обязанности по проведению капитального ремонта арендованного имущества на арендатора и не установили, за чей счет производится такой ремонт, обязанность по возмещению стоимости такого ремонта лежит на арендодателе;
- 3) расходы арендатора по капитальному ремонту не подлежат возмещению, если арендатор не представил доказательств, свидетельствующих о вызванной неотложной необходимости проведения капитального ремонта арендуемого имущества, обусловленного его техническим состоянием, и уклонении арендодателя от проведения такого ремонта, а также не подтвердил размер произведенных затрат;
- 4) расходы арендатора по проведению капитального ремонта в части, превышающей согласованную сметную стоимость, не подлежат возмещению, если арендатор произвел капитальный ремонт с целью создания дополнительных условий и удобств для своей предпринимательской деятельности (например, обустроил отдельный вход в арендуемое помещение).

В процессе судебного разбирательства стороны в обоснование своих требований и возражений должны доказать или опровергнуть факты нарушения арендодателем своих обязанностей по производству капитального ремонта, имелась ли неотложная необходимость в проведении капитального ремонта (например, после аварии, ликвидации пожара); имело ли место обращение арендатора к арендодателю о проведении капитального ремонта; относятся ли выполненные работы к капитальному ремонту или арендатором были сделаны иные неотделимые улучшения арендованного имущества; действительно ли арендатор за счет собственных средств произвел капитальный ремонт арендуемого объекта; размер затрат арендатора на капитальный ремонт и т.д.

Вместе с тем арендатор не может предъявить иск о понуждении арендодателя к проведению

капитального ремонта, поскольку правовые последствия неисполнения этой обязанности со стороны арендодателя однозначно определены в части 4 пункта 1 ст. 587 ГК и заключаются в том, что арендатор в таких ситуациях вправе либо самостоятельно произвести капитальный ремонт и взыскать его стоимость или зачесть в счет арендной платы (при соблюдении вышеуказанных условий) либо потребовать соответственного уменьшения арендной платы либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Возможности понуждения арендодателя к исполнению своей обязанности данная норма не предусматривает.

#### *Правовой режим неотделимых улучшений арендованного имущества*

В п. 40 Постановления Пленума ВХС № 1 разъяснено, что арендатор имеет право на возмещение стоимости произведенных им неотделимых улучшений арендованного имущества не в период аренды, а только после прекращения договора. Оценивая характер таких улучшений, необходимо учитывать, что:

- 1) улучшения арендованного имущества представляют собой вложения в имущество, которые изменяют нормативные показатели функционирования имущества, улучшают его характеристики;
- 2) определение того, является ли улучшение имущества отделимым или неотделимым, зависит не только от технических способов присоединения улучшений, но и от того, сохраняется ли имущество при отделении улучшений в том состоянии, в котором оно должно быть возвращено, и может ли оно и дальше быть использованным без этих улучшений;
- 3) отделимыми являются те улучшения, которые можно отделить от объекта аренды без вреда для самого объекта;
- 4) неотделимыми являются улучшения, которые прочно связаны с объектом аренды и не могут быть отделены от объекта без причинения ему вреда и, кроме того, влекут за собой изменение стоимости самого имущества, признаются собственностью арендодателя и переходят к последнему вместе с объектом аренды после окончания договора аренды.

Пленум ВХС обращает внимание на диспозитивность пункта 2 ст. 594 ГК, что делает допустимым согласование в договоре аренды условия о невозмещении либо частичном возмещении арендатору стоимости неотделимых улучшений, произведенных им с согласия арендодателя. Допускается также зачет стоимости неотделимых улучшений в счет арендной платы при условии их производства с согласия арендодателя и за счет собственных средств арендатора. Зачет осуществляется на основании общих правил о зачете встречных однородных требований или по правилам пункта 5 части 1 ст. 585 ГК.

В отличие от пункта 2 ст. 594 ГК пункт 3 этой же статьи имеет императивный характер, соответственно в договоре стороны не могут установить иные правила урегулирования своих взаимоотношений (например, о возмещении стоимости либо ее части) на случай производства неотделимых улучшений арендованного имущества без согласия арендодателя. В данных ситуациях стоимость неотделимых улучшений, произведенных без согласия арендодателя, подлежит возмещению только в случаях, предусмотренных законодательством.

Согласие арендодателя на улучшение арендованного имущества может быть получено в любой момент, допускается согласование как при заключении договора аренды, так и в

процессе его исполнения.

### *Односторонний отказ от исполнения договора аренды и его расторжение*

Пленум ВХС обращает внимание на различия в правовой природе одностороннего отказа от исполнения договора и расторжения договора аренды по требованию одной из сторон (в судебном порядке).

Для одностороннего отказа стороны от исполнения договора аренды достаточно указания на наличие такого права в договоре аренды и надлежащего заявления стороны об отказе от договора, в связи с чем такой договор считается расторгнутым (прекращенным) с момента получения соответствующего уведомления арендатором, если иное не указано в уведомлении или договоре аренды и не имеется оснований для расторжения в судебном порядке (п. 32 Постановления Пленума ВХС № 1).

При согласовании условий договора аренды следует особо обращать внимание на формулировки об одностороннем отказе/расторжении договора, поскольку неверное указание может повлечь нежелательные для сторон последствия. Так, наличие в договоре аренды условия о возможности его одностороннего расторжения по инициативе стороны договора аренды не означает, что он вправе отказаться от договора во внесудебном порядке, поскольку такое условие не предоставляет права на односторонний отказ от исполнения договора.

Если же стороны согласовали условие об одностороннем отказе от исполнения договора по инициативе стороны, что допускается п. 3 ст. 420 ГК, то каждая из них может реализовать право на односторонний отказ по своей инициативе (вне суда).

Нормы ГК об аренде односторонний отказ в качестве основания для прекращения договорных обязательств регулируют применительно к договору аренды, заключенному на неопределенный срок: каждой из сторон принадлежит право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца (п. 2 ст. 581 ГК). В данном случае Пленум ВХС письменное предупреждение (уведомление) одной из сторон договора о прекращении договора аренды рассматривает как надлежащий документ, направленный на прекращение арендных правоотношений, и может расценивать как односторонний отказ от договора, влекущий прекращение договора (п. 15 Постановления Пленума ВХС № 1).

Одновременно Пленум ВХС для договора аренды, заключенного (возобновленного в случае если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя) на неопределенный срок, допускает помимо его прекращения по п. 2 ст. 581 ГК, также и его расторжение по правилам ч. 1 ст. 590 ГК при соблюдении требований об обязательном досудебном порядке (п. 15 Постановления Пленума ВХС № 1).

В отличие от одностороннего отказа от исполнения договора для расторжения договора по требованию сторон требуется обращение в суд с обязательным соблюдением досудебного порядка, поскольку требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок (п. 2 ст. 422 ГК). И требование о расторжении договора

предъявляется до истечения срока действия договора.

Для арендодателя право требовать досрочного расторжения договора аренды возникает при наличии факта неисполнения арендатором возложенных на него договором обязанностей и лишь в том случае, если арендатор не устранил указанные нарушения в срок, установленный в предупреждении. При этом, если в письменном предупреждении ставился вопрос только о необходимости исполнения обязательства в установленный срок и отсутствовало предложение о досрочном расторжении договора, то досудебный порядок урегулирования спора не признается соблюденным и исковое заявление о досрочном расторжении договора аренды подлежит оставлению без рассмотрения.

Если нарушения, послужившие основанием для обращения арендодателя с иском в хозяйственный суд, устранены арендатором в разумный срок (в том числе после возбуждения производства по делу и до принятия по делу окончательного судебного постановления) и (или) с учетом степени вины арендатора (ответчика) и соблюдения баланса прав и законных интересов сторон, а также в том случае, если нарушения не являются существенными, то хозяйственный суд может отказать в удовлетворении требования о досрочном расторжении договора аренды (п. 30 Постановления Пленума ВХС № 1).

#### *Правовые последствия недействительности или незаключенности договора аренды*

Обязательства из неосновательного обогащения, являясь гражданско-правовыми по своему характеру, носят вспомогательный характер по отношению к гражданско-правовым требованиям специального характера. Требования из неосновательного обогащения возможно заявлять при отсутствии оснований для предъявления вещно-правовых или обязательственных требований.

Поскольку при недействительности или незаключенности договора аренды тем не менее имеет место фактическое пользование имуществом, то перечисленные денежные средства арендатором арендодателю рассматриваются как плата за такое пользование и соответственно арендатор не вправе их взыскать как исполненное по недействительному или незаключенному договору аренды. При применении последствий недействительного или незаключенного договора аренды, когда одна из сторон получила денежные средства в виде платы за пользование имуществом, а другая – имущество в пользование, хозяйственным судам следует исходить из равного размера взаимных обязательств сторон.

Последствия недействительности договора аренды в виде взыскания суммы неосновательного обогащения наступают в случаях, когда предоставленное сторонами друг другу по договору аренды имущество неэквивалентно, а также в случае наличия дополнительных последствий недействительности договора аренды, помимо последствий, установленных пунктом 2 ст. 168 ГК.

Стоимость неосновательного пользования может быть взыскана с использованием по аналогии закона правила об оплате по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги, а также методики расчета арендной платы, установленной Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли, утв. Указом № 150, где в качестве основы применяется размер арендной платы по правилам

пункта 2 ст. 974 ГК.

В силу отсутствия обязательственных отношений при недействительности или незаключенности применению подлежат нормы о неосновательном обогащении, что влечет невозможность разрешения спорных вопросов о взыскании стоимости неотделимых улучшений по правилам ст. 594 ГК. Стоимость неотделимых улучшений в таких случаях может быть взыскана, если работы по улучшению недвижимого имущества были произведены с согласия собственника либо законного владельца этого имущества. Лицо, взыскивающее неотделимые улучшения (т.е. «несостоявшийся» арендатор), должно доказать, что стоимость имущества, которым он пользовался и в отношении которого произвел улучшения, увеличилась за счет его действий и средств.