

Арендатор – арендодатель: кто виноват и что делать?

Арендные отношения – одна из самых непростых тем для рынка коммерческой недвижимости в России. Настолько непростая, что количество разбирательств, связанных с этой темой, в общем объеме вопросов по real estate, в юридических компаниях достигает, по разным оценкам, 50 %. Причем число подобных спорных ситуаций с каждым годом стабильно растет. Этому тренду и посвящен материал, основанный не на пространных рассуждениях, а на конкретных кейсах, которые помогут цивилизованно урегулировать отношения «арендатор – арендодатель».



Я собственник нежилого помещения, которое сдаю под офис. После неуплаты денег за аренду в течении 2 мес арендатору было выслано уведомление заказным письмом о расторжении договора и освобождении помещения в течении 30 дней (согласно договору), которое он подписал. По истечении 30 дней задолженность не погашена и не освобождено помещение. Я обратился в суд о взыскании задолженности и пени. Могу ли я закрыть помещение дополнительным замком до выплаты задолженности?



Анна Полевая

Анна Полевая, старший юрист юридической фирмы «АВЕЛАН»

– В случае если в помещении осталось имущество арендатора, очевидно, что при закрытии помещения речь идет об удержании его имущества. Удержание является одним из предусмотренных главой 23 ГК РФ способов обеспечения исполнения обязательств. Применение удержания возможно только по отношению к имуществу, оказавшемуся во владении арендодателя на законном основании. Президиум ВАС РФ в п. 14 информационного письма от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснил, что арендодатель вправе удерживать принадлежащее арендатору имущество, оставшееся в арендованном помещении после прекращения договора аренды, в обеспечение исполнения обязательств арендатора по внесению арендной платы за данное помещение, в случае если это имущество оказалось во владении арендодателя по воле арендатора при отсутствии со стороны арендодателя каких-либо правонарушений. Оставление арендатором имущества в помещении после истечения срока аренды, то есть после утраты прав на данное помещение, Президиум ВАС РФ рассматривает как законное поступление имущества во владение арендодателя.

Учитывая, что договор аренды расторгнут, вы вправе закрыть помещение и удерживать имущество арендатора, оставленное в помещении после прекращения договора аренды.

Согласно ст. 622 ГК РФ, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная арендная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Если за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

Таким образом, вы вправе требовать внесения арендной платы за все время просрочки передачи помещения, возмещения причиненных убытков, а также неустойку за несвоевременный возврат помещения, если такая неустойка предусмотрена договором аренды.

Следует иметь в виду, что арендная плата за период просрочки передачи помещения может быть взыскана только до момента закрытия вами помещения для доступа арендатора.



– Арендатор без разрешения собственника сдал в субаренду или просто передал в пользование третьего лица без договора часть нежилого помещения. Сам арендатор прекратил арендные платежи, поскольку находится в процедуре банкротства. Может ли собственник-арендодатель взыскать с субарендатора стоимость неосновательного обогащения за пользование помещением, минуя арендатора? Как на это повлияет наличие или отсутствие договора между арендатором и его субарендатором?



Екатерина Шишкина

Екатерина Шишкина, старший юрист юридической фирмы «АВЕЛАН»

– По общему правилу обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора перед арендодателем.

В свою очередь арендатор вправе требовать плату за пользование помещением со своего с субарендатора. Таким образом, субарендатор не несет перед арендодателем обязательств по арендной плате. В указанном случае ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (ст. 615 ГК РФ).

Если заключение договора субаренды запрещено договором аренды, однако арендатор в нарушение его условий передал помещение в пользование третьим лицам, арендодатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Однако и в этом случае арендодатель не вправе требовать с так называемого фактического субарендатора неосновательного обогащения за пользование помещением.



– Два года назад я подписал договор аренды с еще не открытым ТЦ. В договоре говорится, что открытие состоится в I квартале 2012 года, но он не открылся. В декабре 2011 года несколько арендаторов открыли свои отделы в ТЦ, при этом «Акт приема-передачи помещения» мы не подписывали. Кроме того, арендодатель сказал, что до открытия ТЦ арендную плату брать не будут. То есть мы оплачиваем только тепло, электроэнергию и эксплуатационные расходы. Но в январе без предупреждения был выставлен счет за аренду, при этом ТЦ официально так и не открыли, заполняемость арендаторами всего 20 %, посетителей очень мало. Можем ли мы в данной ситуации не оплачивать аренду или требовать снижения арендной ставки?

Екатерина Шишкина

– По общему правилу только собственник помещения вправе сдавать имущество в аренду. При этом право собственности должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке, однако без введения торгового центра в эксплуатацию подобные действия по регистрации невозможно совершить.

Таким образом, ни будущий собственник помещения, ни потенциальный арендатор не вправе осуществлять расчеты по арендным платежам. Согласно сложившейся практике в подобных случаях арендатор, уже занявший помещение, выплачивает арендодателю платежи, равные по сумме арендным, но при этом являющиеся иными по назначению.

При возникновении споров по вопросам оплаты фактически арендных платежей необходимо более детально разбираться в каждом конкретном случае.