



АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ: ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

Пособие

Александр Штрикуль

2020 год

REVERA

Уважаемый читатель!

Пособие подготовлено юристами REVERA и представляет собой обзор практики и теоретических вопросов института аренды в Беларуси.

Основой для подготовки пособия стали кейсы клиентов, накопленные юристами REVERA более чем за 20 лет.

Авторы не ставили своей целью детально описать научные подходы к вопросам арендных отношений, а также провести глубокий анализ дискуссионных вопросов. Вы не найдете в пособии (по крайней мере в данной редакции) информацию о спорах об отнесении аренды к категории вещных или обязательственных прав, но, возможно, найдете ответы на более практические вопросы, которые возникают как в процессе заключения договора, так и в процессе его реализации.

Пособие будет полезно руководителям, бухгалтерам, юристам и специалистам по аренде, которые хотят систематизировать свои знания по вопросам аренды, а также уменьшить риски при подготовке и заключении таких договоров. Будет оно полезно и студентам.

Приятного чтения!

Коллектив авторов:

Александр Штрикуль, Александр Антонов, Максим Шпиц, Ангелина Киман

Юристы REVERA консультируют иностранные и белорусские компании по всем вопросам в сфере недвижимости. Мы готовы оказать вашему бизнесу юридическую помощь по следующим направлениям:

- ☒ Сопровождение любых сделок с недвижимым имуществом: приобретение и отчуждение, аренда, ссуда, долевое строительство, доверительное управление;
- ☒ Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ☒ Юридический аудит (due diligence) объектов недвижимости;
- ☒ Структурирование и реализация проектного финансирования в сфере недвижимости;
- ☒ Анализ налоговых вопросов в любых сделках с недвижимостью;
- ☒ Защита прав на недвижимое имущество и землю, разрешения споров, связанных с недвижимостью.

50+

адвокатов и юристов

REVERA – самая крупная
юридическая компания Беларуси

20+

лет на рынке

Опыт работы на юридическом
рынке Беларуси



По мнению экспертов – REVERA один
из лидеров на рынке юридических услуг

12

направлений

Работаем в 12 направлениях,
имея узкую экспертизу в
различных областях права

По всем вопросам, связанным с недвижимостью,
вы можете обратиться к **Александру Штрикулю** —
ведущему юристу практики
строительства и недвижимости REVERA

ash@revera.by



1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ	6
1.1. Существенные условия и форма предварительного договора	6
1.2. Рекомендации относительно предмета предварительного договора	7
1.3. Срок заключения предварительного договора	7
1.4. Объект аренды в предварительном договоре и его индивидуализация	7
1.5. Обеспечение исполнения предварительного договора	8
1.6. Понуждение стороны предварительного договора к заключению основного договора	8
1.7. Возможность аренды незарегистрированной недвижимости: предварительный или «основной» договор	9
2. АРЕНДА: «ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ» ДЛЯ ДОГОВОРА	10
2.1. Действительность и заключенность договора	10
2.2. Кому принадлежит право на сдачу имущества в аренду	11
2.3. Объекты аренды, в отношении которых имеются обременения	12
3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	14
3.1. Наименование и назначение объекта для целей аренды	15
3.2. Возможно ли откорректировать назначение объекта для целей аренды	16
3.3. Индивидуализация объекта аренды в договоре	17
3.4. Использование земельного участка арендатором	17
4. ОСНОВНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ: ЧТО НЕОБХОДИМО ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ДОГОВОРЕ	20
4.1. Обеспечительный платеж	20
4.2. Арендная плата	20
4.3. Фиксированная сумма как способ арендной платы	21
4.4. Процент от выручки (дохода) как способ арендной платы	21
4.5. Предоставление арендатором услуг и передача вещи как способ арендной платы	22
4.6. Возложение затрат по улучшению объекта аренды на арендатора как способ арендной платы	22
4.7. Арендные каникулы. Как определить в договоре аренды	22
4.8. Расходы по содержанию, эксплуатации и обеспечению объекта аренды ресурсами. Что необходимо предусмотреть	23
4.9. Последствия арендных каникул. Освобождение арендатора на определенный период от арендной платы	23
5. РЕКОМЕНДАЦИИ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОЧИХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	25
5.1. Места общего пользования	25
5.2. Передача в пользование иного имущества арендодателя вместе с помещением	25
5.3. Пределы вмешательства арендодателя в деятельность арендатора	25
5.4. Доступ работников арендодателя в арендованное помещение	26
5.5. Условия использования арендуемого помещения	26
5.6. Перечень возмещаемых расходов	26
5.7. Возврат помещения арендодателю. Состояние помещения	27
5.8. Защита конфиденциальной информации	27
5.9. Использование товарных знаков в договоре аренды	27
5.10. Маркетинговые мероприятия	28
5.11. Ограничение обзора в отношении арендуемого объекта	28
5.12. Порядок получения согласований	28

6. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА. ВЫСЕЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА	29
6.1. Передаточный акт. Передача объекта без передаточного акта	29
6.2. Выселение арендатора: формулируем требования	29
7. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ НОВОГО ДОГОВОРА.....	31
7.1. Сроки договора аренды. Пролонгация и возобновление	31
7.2. Прекращение договора аренды.....	32
7.3. Досрочное расторжение и односторонний отказ.....	33
7.4. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды.....	33
8. РЕМОНТ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА. МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ АРЕНДАТОРА В АРЕНДУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО	34
8.1. Осуществление ремонта арендуемого имущества. Кто из сторон и в каких случаях обязан ремонтировать арендуемое имущество?.....	34
8.2. Материальные вложения арендатора в арендуемое имущество	35
8.3. Амортизационная комиссия. Распределение улучшений на отдельные и неотделимые	36
8.4. Отражение затрат в бухгалтерском учете	36
8.5. Участие арендатора в отношениях по совместному домовладению	36
9. ОСНОВНЫЕ РИСКИ ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
9.1. Общие нормы о последствиях для субаренды прекращения «основного» договора аренды	38
10. АРЕНДА ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	40
10.1. Правовое регулирования аренды государственного недвижимого имущества	40
10.2. Способ и порядок заключения договора аренды государственной недвижимости.....	41
10.3. Определение площади	42
10.4. Передача помещений.....	42
10.5. Арендная плата, иные платежи по договору аренды.....	42
10.6. Возмещения арендатором коммунальных и эксплуатационных расходов. Порядок. Сроки и размеры возмещения.....	44
10.7. Срок аренды	45
10.8. Ответственность за нарушение законодательства об аренде государственного имущества	46
11. СОДЕРЖАНИЕ ПЕРЕДАННОГО ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА. ВОЗМЕЩЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ РАСХОДОВ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ	47
11.1. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов	47
11.2. Как распределить между сторонами обязанности несения коммунальных и эксплуатационных расходов.....	48
11.3. Возмещения арендатором коммунальных и эксплуатационных расходов. Порядок и сроки	48
11.4. Варианты возмещения арендатором коммунальных и эксплуатационных расходов.....	50

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 399 ГК).

Предварительный договор аренды довольно часто используется участниками гражданских правоотношений, поскольку он является удобным механизмом, позволяющим гарантировать интересы будущего арендатора и арендодателя, в случае если заключить основной договор аренды в определенный момент они не могут или не хотят.

Необходимость заключения предварительного договора аренды может быть обусловлена разными причинами. Например, объект недвижимого имущества не завершен строительством или требуется его адаптация под специфические нужды арендатора с проведением строительно-монтажных работ и внесением изменений в документы Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — ЕГРНИ).

Предварительный договор относится к сделкам организационного характера: цель его подписания — организовать заключение основного договора. Он не тождественен договору аренды, и по этой причине из предварительного договора аренды не возникает каких-либо имущественных прав на объект недвижимости. Исходя из его правовой природы в рамках собственно предварительного договора нельзя: передавать и пользоваться помещением (в том числе для проведения ремонта, модернизации); осуществлять платежи за пользование помещением.

Согласно ч. 1 п. 8 постановления Пленума ВХС от 15.02.2012 № 1 по общему правилу заключение предварительного договора аренды имущества возможно на условиях, согласованных сторонами в предусмотренных законодательством пределах.

Можно выделить следующие особенности предварительного договора:

- предварительный договор аренды заключается в письменной форме (в той же форме, в какой заключается основной);
- предметом предварительного договора аренды является обязательства по заключению основного договора аренды;

- также он должен содержать существенные условия основного договора аренды (объект аренды и размер арендной платы);
- лицом, которое заключает предварительный договор со стороны арендодателя, может быть, как собственник (правообладатель), так и кандидат в правообладатели в отношении объекта.

1.1. Существенные условия и форма предварительного договора

Требования к форме и существенным условиям предварительного договора в значительной мере обусловлены требованиями к основному договору, в обеспечение заключения которого подписывается предварительный договор.

Как уже было отмечено выше, предварительный договор аренды заключается в письменной форме. Он должен содержать условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора аренды, при отсутствии которых предварительный договор аренды считается незаключенным (п. 2, 3 ст. 399 ГК).

К существенным условиям предварительного договора аренды относятся:

- обязательства сторон заключить основной договор аренды;
- данные об арендуемом имуществе (объект аренды);
- размер арендной платы;

условия о сроках уплаты арендной платы по договору аренды недвижимого имущества (за исключением торговых мест), находящегося в государственной собственности (абз. 4 ч. 2 п. 4 постановления Пленума ВХС от 15.02.2012 № 1).

Кроме перечисленных сторонам нужно согласовать те условия, относительно которых настаивает одна из сторон (ч. 2 п. 1 ст. 402 ГК).

Стоит помнить, что если стороны не согласовали в предварительном договоре аренды недвижимости все существенные условия основного договора, то предварительный договор будет признан незаключенным. Это значит, что обязательство заключить в будущем основной

договор не возникло и принудить уклоняющуюся сторону к заключению основного договора нельзя.

1.2. Рекомендации относительно предмета предварительного договора

Отсутствие детального законодательного регулирования предварительного договора в определенной мере обуславливает то, что зачастую стороны не уделяют значительного внимания доскональному отражению в договоре его организационного характера. В случае развития негативного сценария взаимоотношений это затрудняет доказывание для добросовестной стороны фактов нарушения договора.

Проект основного договора в качестве приложения к предварительному договору облегчит доказывание при требованиях о понуждении к заключению основного договора аренды.

По этой причине в предварительном договоре необходимо:

1. конкретизировать действия сторон, направленные на заключение основного договора (предмет договора): что конкретно каждая из сторон обязана делать и в какие сроки (буквально, кто должен распечатать проект основного договора и в каком количестве экземпляров, с какими документами явиться в определенное место подписания основного договора и пр.);
2. конкретизировать дату и место заключения (подписание) основного договора;
3. условия основного договора излагать в виде проекта в качестве приложения к предварительному договору (что облегчит доказывание при требованиях о понуждении к заключению договора аренды).

1.3. Срок заключения предварительного договора

Срок заключения основного договора может быть:

- определен в предварительном договоре;
- не установлен в предварительном договоре, тогда основной договор должен быть заключен в течение года с момента подписания предварительного.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен и ни одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Также, по правилам п. 2 ст. 191 ГК установленный в предварительном договоре срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Если срок заключения предварительного договора поставлен в зависимость от, например, получения продавцом свидетельства о государственной регистрации на объект (пример: «Основной договор подлежит заключению в течение 10 дней с даты регистрации создания помещения и возникновения прав продавца на него»), то фактически заключение основного договора будет поставлено в зависимость от действий одной из сторон. В подобном случае возникает вопрос о том, соотносится ли такое условие с положением относительно неизбежности наступления события.

Судебная практика идет по пути признания согласованного срока заключения основного договора при указании на событие, зависящее от действий сторон или третьих лиц, если такое событие уже наступило.

В случае если такое событие не наступило, сохраняется риск признания подобного рода условий несогласованными, что влечет применение законодательного правила о том, что основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (ч. 2 п. 4 ст. 399 ГК).

Поскольку судебная практика по указанному вопросу носит неоднозначный характер, в целях минимизации рисков возможных споров в качестве срока заключения основного договора рекомендуется устанавливать конкретную календарную дату. При этом стороны вправе предусмотреть в предварительном договоре механизм продления такого срока в одностороннем порядке.

1.4. Объект аренды в предварительном договоре и его индивидуализация

Индивидуализация объекта аренды — существенное условие предварительного договора. Договор должен содержать данные, которые позволяют идентифицировать конкретное имущество (его часть), отграничив его от других объектов.

Перечень основных данных об объекте недвижимого имущества приведен в абз. 14 ст. 1 Закона о государственной регистрации. К таким данным относятся (для капитальных строений, изолированных помещений): инвентарный номер; назначение; местонахождение; площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места.

Сложностей с описанием в договоре объекта аренды, в случае, когда объект недвижимости создан и зарегистрирован в ЕГРНИ, как правило, не возникает. Актуальные данные по конкретному объекту недвижимости можно получить из выписки из регистрационной книги ЕГРНИ, которая выдается организациями по государственной регистрации любому лицу (п. 1 ст. 29 Закона о государственной регистрации).

Однако часто возникают проблемы при индивидуализации объекта аренды, который находится в стадии строительства. Для корректного описания объекта в данном случае необходимо учитывать следующее:

1. Прежде всего, строительство объекта осуществляется на конкретном земельном участке, предоставленном застройщику (случаи самовольного строительства в контексте предварительного договора рассматривать нецелесообразно), следовательно, есть возможность указать его основные сведения: кадастровый номер, адрес и др. Проектная документация на объект содержит достаточно информации (в том числе графической), которая позволяет определить то имущество, в отношении которого будет заключаться основной договор. Поэтому конкретные характеристики объекта аренды можно описать, используя проектную документацию, прежде всего графическую часть.

2. Очевидно, что в ходе строительства проектная документация может меняться. Для того чтобы гармонизировать договор с фактическими обстоятельствами, в нем необходимо предусмотреть обязательства арендодателя согласовать изменение проекта (как минимум в отношении арендуемой части) с арендатором и внести соответствующие изменения в предварительный договор.

1.5. Обеспечение исполнения предварительного договора

После наступления срока заключения основного договора арендатор может столкнуться как с явным уклонением собственника (арендодателя) от заключения договора аренды, так и с не очевидным его противодействием.

Например, согласно абз. 4 ч. 2 п. 8 постановления Пленума ВХС от 15.02.2012 № 1 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, в силу положений п. 6 ст. 399, ст. 577-580, 582 ГК.

Также после заключения предварительного договора аренды собственник может передать недвижимость в залог. После этого основной договор аренды можно заключить, только если на это согласен залогодержатель (ч. 1 п. 2 ст. 327 ГК). Согласие нужно получить, несмотря на то что предварительный договор аренды заключен ранее, чем договор залога. Если же залогодержатель не согласен на аренду заложенной недвижимости, то арендодатель не сможет исполнить свои обязательства по предварительному договору.

Пути минимизации рисков неисполнения предварительного договора:

1. проверка объекта недвижимости путем получения сведений из ЕГРНИ (если объект аренды создан на момент заключения предварительного договора);

2. внесение в предварительный договор условия об уплате неустойки (например, штрафа), если имущество будет заложено, отчуждено (в том числе передано в хозяйственное ведение) и т.п.;

3. включение условий о задатке (обеспечительном платеже).

Задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, перечисленных в ст. 310 ГК. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (п. 1 ст. 351 ГК).

Из содержания п. 1 ст. 351 ГК следует, что задаток имеет три функции:

1. платежную (задаток передается в счет причитающихся по договору платежей другой стороне);

2. обеспечительную (задаток передается в обеспечение исполнения договора);

3. доказательственную (задаток передается контрагенту по договору в доказательство заключения договора).

Ранее преобладало мнение, что из всех трех функций задатка только доказательственная функция реализуется в предварительном договоре в полном объеме.

Правоприменительная практика экономических судов шла по пути признания неправомерности применения задатка в отношениях по предварительному договору. По этой причине в качестве рекомендаций предлагалось формулировать условия о задатке как ином способе обеспечения исполнения обязательств, не поименованном в ГК, который не является задатком.

С 2017 г. судебная практика по данному вопросу изменилась. В настоящее время стороны могут использовать конструкцию задатка в предварительном договоре (архив экономического суда города Минска за 2015 г. — Дела № 509-21/2015/1262A/210K, № 341-26/2015/1242A/388K).

1.6. Понуждение стороны предварительного договора к заключению основного договора

В случаях, когда собственник, заключивший предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, установленные для заключения договоров в обязательном порядке (п. 4 ст. 415 ГК). Арендатор может потребовать:

1. в судебном порядке принудительного заключения договора аренды на основании предварительного договора, либо

2. взыскания убытков, причиненных незаключением основного договора аренды.

Сторона предварительного договора не вправе сразу требовать реального исполнения обязательства, которое только предполагается установить основным договором (сперва она может требовать лишь заключить основной договор).

К исковому заявлению истец обязан приложить проект договора, о понуждении к заключению которого предъявлен иск. Суд, принимая решение о понуждении стороны заключить договор, указывает в решении формулировки конкретных его условий, в отношении которых разрешается спор, либо утверждает их в редакции, предложенной истцом, если эти предложения соответствуют законодательству.

Договор считается заключенным с момента вступления решения суда в законную силу, после чего стороны не обязаны дополнительно заключать договор путем составления и подписания одного документа (ч. 8 п. 9 постановления Пленума ВХС от 16.12.1999 № 16).

Если уклонение от подписания основного договора признано судом необоснованным, сторона по договору может требовать возмещения убытков, причиненных отказом заключить основной договор (например, возместить расходы, понесенные для подготовки к заключению основного договора, либо упущенную выгоду в виде возможности получать доход от арендных платежей и т.д.).

1.7. Возможность аренды незарегистрированной недвижимости: предварительный или «основной» договор

Судебная практика Российской Федерации исходит из того, что в определенных случаях стороны могут заключить

договор аренды объекта, который не введен в эксплуатацию, например, для проведения арендатором отделочных работ (п. 11 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73).

Иной подход закреплен в судебной практике Республики Беларусь. В соответствии с абз. 3, 4 ч. 2 п. 11 постановления Пленума ВХС от 15.02.2012 № 1, 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 частности, покупатель недвижимого имущества не вправе сдавать его в аренду до момента государственной регистрации права собственности (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 224, п. 1 ст. 522 ГК; п. 2 ст. 7 Закона о государственной регистрации). Если право собственности на недвижимое имущество не зарегистрировано за арендодателем в ЕГРНИ, то такой договор аренды является ничтожным в силу ст. 169 ГК как несоответствующий требованиям ст. 579 ГК, за исключением договоров аренды в отношении незарегистрированных объектов недвижимости, находящихся в республиканской собственности (п. 1 Положения о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, подп. 2.3-1 п. 2 Указа от 29.03.2012 № 150).

Также исключением является возможность заключения основных договоров аренды объектов в процессе строительства, если такая преференция предоставлена инвестиционным договором и (или) Указом Президента.

На основании вышеизложенного можно сделать следующий вывод, когда объект аренды не завершен строительством и не зарегистрирован, предварительный договор является наиболее оптимальным правовым механизмом для урегулирования «доарендных» обязательств сторон.

2. АРЕНДА: «ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ» ДЛЯ ДОГОВОРА

2.1. Действительность и заключенность договора

К сожалению, универсального способа, который бы гарантировал отсутствие рисков оспаривания договора не существует. Но чем больше вопросов было оговорено и решено до момента заключения договора, тем меньше проблем возникает при его исполнении. С определенной долей обобщения можно сказать, что существуют определённые минимальные «гигиенические» требования при заключении любого договора, в том числе и договора аренды. С первого взгляда в этих требованиях нет ничего сложного, но пренебрежение ими может повлечь неблагоприятные для сторон последствия.

Так, договор аренды должен соответствовать предусмотренным законом правилам, от которых будет зависеть юридическая сила и «обязательность» для сторон всего того, что содержит договор. В случае если договор этим правилам не соответствует, существует вероятность признания его недействительным или незаключенным, что, в свою очередь, фактически свидетельствует о юридическом отсутствии договора. Соответственно, это означает, что у арендатора и арендодателя не только нет правоотношений сейчас, не будут действовать все нормы договора в будущем, но и подразумевается, что договора не было как такового.

Необходимо учитывать, что зачастую возникновению обязанностей по договору предшествует несколько последовательных этапов (например, до заключения договора арендодатель должен зарегистрировать свои права на объект). При этом если под сомнение будет поставлена

юридическая ценность одного этапа, это отразится и на всех последующих.

Юридическая сила договора зависит от соблюдения определенных законом требований. Несоблюдение формальных требований законодательства, в том числе к форме, содержанию договора, порядку принятия решения о его заключении, получения согласия на сделку, может привести к тому, что суд вынужден будет установить, что договор не имеет юридической силы: является недействительным или незаключенным.

В этом случае признается, что договора не было и обязательств по договору у сторон не было. А что же тогда было? Имело место некие внедоговорные отношения, когда одна сторона пользовалась имуществом другой стороны. 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, суды исходят из равного размера взаимных обязательств сторон. Взыскание суммы неосновательного обогащения возможно в случаях, когда предоставленное сторонами друг другу по договору аренды имущество неэквивалентно, а также в случае наличия дополнительных последствий недействительности договора аренды.

Если проанализировать нормы постановления Пленума ВХС от 15.02.2012 № 1, то в ситуации недействительности, незаключенности договора аренды в общем виде с обязательствами сторон происходит примерно следующее.

Обязательства в отношении:	Последствия недействительности или незаключенности договора аренды
Арендованное имущество	Арендатор обязан вернуть имущество
Плата за пользование имуществом	Плата за пользование имуществом взыскивается по правилам для неосновательного обогащения. При определении стоимости неосновательного пользования чужим имуществом по аналогии закона может быть применено: • правило об оплате по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги; • методика расчета арендной платы, установленная Указом N 150
Внесенная арендная плата	Денежные средства, перечисленные арендатором по недействительному или незаключенному договору аренды, являются платой за фактическое пользование имуществом и возврату арендатору в качестве исполненного по недействительному или незаключенному договору аренды не подлежат
Внесенная по договору субаренды арендная плата	Если по договору субаренды размер платы равен размеру платы по договору аренды: • внесенная субарендатором плата является платой за пользование имуществом и не является неосновательным обогащением арендатора (субарендодателя), в связи с чем оснований для возврата субарендатору внесенной им арендной платы и (или) взыскания с субарендатора неосновательного обогащения от пользования имуществом нет Если по договору субаренды размер платы превышает размер платы по договору аренды: • внесенная субарендатором плата за пользование имуществом в части, равной размеру платы по договору аренды, взысканию не подлежит; • внесенная субарендатором плата в части, превышающей размер платы по договору аренды, является неосновательным обогащением арендатора (субарендодателя)
Возмещение стоимости улучшений имущества	Нормы договора и законодательства о возмещении стоимости улучшений имущества не применяются. Стоимость улучшений может быть взыскана в качестве неосновательного обогащения, если: • работы выполнены с согласия собственника (законного владельца) имущества; • в результате улучшений произошло увеличение стоимости имущества приобретателя (арендодателя, собственника) за счет действий и средств потерпевшего (арендатора).
Обеспечительный платеж	Подлежит возврату арендатору
Оплаты штрафов, пени и пр.	Нормы договора аренды предусматривавшие оплату штрафов, пени не подлежат применению

Очевидно, что зачастую признание договора недействительным, незаключенным может быть выгодно одной из сторон. В частности, при определенном негативном сценарии, когда у арендатора уже накоплен основной долг по аренде и коммунальным платежам, не выполнены сопутствующие обязательства (например, по проведению ремонта) и пр., самым оптимальным сценарием может быть стратегия по признанию договора недействительным.

Для того чтобы минимизировать риски незаключенности или недействительности договора, необходимо определить список вопросов, на которые стороны должны проверить до заключения договора.

2.2. Кому принадлежит право на сдачу имущества в аренду

Согласно достаточно общей формулировке ст. 579 ГК сдавать имущество в аренду и соответственно выступать в качестве арендодателя в договоре аренды вправе:

- собственник объекта аренды;
- лицо, уполномоченное собственником объекта аренды;
- лицо, уполномоченное законодательством.

При этом необходимо учитывать, что:

- право собственности арендодателя на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации;

- если на момент заключения договора аренды право собственности арендодателя на недвижимое имущество не зарегистрировано, то отсутствует право распоряжаться таким имуществом путем сдачи его в аренду (покупатель недвижимого имущества не вправе сдавать его в аренду до момента государственной регистрации перехода к нему права собственности);
- если право собственности на недвижимое имущество не зарегистрировано за арендодателем в ЕГРНИ, то такой договор аренды является ничтожным.

Помимо собственника заключать договор аренды (субаренды) вправе:

- унитарное предприятие (обладатель права хозяйственного ведения на объект);
- учреждение (обладатель права оперативного управления);
- доверительный управляющий (обладающий правом доверительного управления);
- арендатор (который владеет объектом на праве аренды);
- обладатель права пользования (который владеет объектом на праве безвозмездного пользования).

Необходимо учитывать, что:

- договор аренды, заключенный без согласия собственника, является ничтожным (статья 169 ГК) как не соответствующий требованиям законодательства (статья 579 ГК);
- договор аренды, заключенный с превышением полномочий, является оспоримой сделкой и может быть признан недействительным по основаниям статьи 175 ГК по иску лица, в интересах которого установлены ограничения.
- доверительный управляющий не вправе без согласия вверителя заключать договор аренды на срок, превышающий срок действия договора доверительного управления. При отсутствии такого согласия вверителя с окончанием срока доверительного управления имуществом договор аренды считается прекращенным.
- отсутствие согласия арендодателя на заключение договора субаренды и передачу прав и обязанностей арендатором другому лицу (перенаем) влечет ничтожность договора субаренды и договора перенайма.

Помимо гражданско-правовых ограничений, необходимо помнить об ограничениях иного законодательства, которые не влекут гражданско-правовых последствий, но могут влечь иные неблагоприятные последствия для сторон. Так, например:

- организация не может применять упрощенную систему налогообложения, если она передает в субаренду арендуемое такой организацией имущество в субаренду;
- резиденты ПВТ не вправе передавать арендуемые объекты в субаренду.

При всем изложенном нарушение порядка заключения договора (которое, например, выражается в неполучении согласия, когда такое согласие необходимо) не всегда безусловно влечет недействительность договора аренды. Возможна ситуация, когда ободрение выражается в последующих конклюдентных действиях лица. В такой ситуации представление доказательств прямого одобрения договора аренды, в том числе последующего, может являться основанием для отказа в удовлетворении иска о признании такой сделки недействительной (статья 184 ГК).

Анализируя правоспособность стороны в отношении заключения договора аренды, нужно обратить внимание на следующие факты:

1. ограничение на совершение сделок (есть ли ограничения на совершение сделки для конкретного лица);
2. полномочия на совершение сделок от имени стороны (кто вправе от имени конкретного лица совершать сделку);
3. согласие корпоративных органов стороны (необходимо ли согласие каких-либо корпоративных органов на принятие решения о совершении сделки, поскольку директор не всегда вправе подписывать любые договоры);
4. порядок принятия решений органом управления лица (если директор не вправе совершать сделку, то нужно определить, какой орган принимает решение, каков порядок принятия такого решения).

Если договор подписывает представитель стороны по доверенности, целесообразно проверить формальные требования к доверенности. Доверенность от имени юридического лица должна выдаваться директором, скрепляться печатью, содержать дату, указание на представляемого, объем его полномочий. Максимальный срок доверенности в Республике Беларусь — 3 года. Если в доверенности не указан срок ее действия, он составляет 1 год.

NB: для арендатора имеет значение кто является арендодателем и с точки зрения распределения бремени уплаты имущественных налогов. Так, если арендатор-юридическое лицо арендует объект у физического лица (в т.ч. ИП), то налог на недвижимость платит арендатор. Если арендатор-юридическое лицо арендует объект у белорусского юридического лица, то налог на недвижимость платит арендодатель. Эти особенности необходимо учитывать арендатору при сравнении продолжений коммерческих предложений аренды объектов от разных арендодателей.

2.3. Объекты аренды, в отношении которых имеются обременения

На практике часто возникает дискуссионный вопрос: можно ли сдавать в аренду имущество, имеющее обременения (например, арест, ипотека, запрещения судебного исполнителя)?

Арест

Для того, чтобы ответить на вопрос о правомерности заключения договора обремененного арестом объекта, не обходимо понимать, в чем состоит суть ареста. Арест состоит из описи имущества, объявления запрета распоряжаться им, а при необходимости — ограничения права пользования имуществом, его изъятия или передачи на хранение.

Таким образом, арест предполагает несколько *обязательных* элементов: опись имущества, объявления **запрета распоряжения** имуществом; и одного или несколько *факультативных* элементов (при их необходимости): ограничения права пользования имуществом; изъятие имущества, передача его на хранение.

Согласно ст. 170 ГК сделка, совершение которой запрещено законодательством, ничтожна. Однако при этом установлено, что сделка (договор) может быть признан недействительным только тогда, когда законодательством не предусмотрены иные последствия нарушения ее заключения. Применительно к аресту в качестве иных последствий может быть назван является штраф (ст. 24.8. КоАП «Нарушение требований, выразившееся в запрещении ответчику совершать определенные действия»).

Однако случаи установления судом факта ничтожности договора достаточно распространены. При принятии решения судом как правило применяются по аналогии нормы о порядке распоряжения государственным имуществом, согласно которым под распоряжением государственным имуществом понимаются, в том числе: аренда; передача в безвозмездное пользование. Кроме того, п. 2 ст. 327 ГК, говорит о том, что залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя. Данная норма также подтверждает вывод о том, что аренда — это частный случай распоряжения.

Таким образом, наличие ареста в момент совершения сделки влечет риски для действительности такого договора. Если аренда связана с значительными капиталовложениями для арендатора, если необходимостью экстренной релокации бизнеса арендатора влечет для него существенные издержки, этот риск надо минимизировать.

Ипотека

С передачей в аренду имущества, обремененного ипотекой, риски арендодателя более очевидны для собственника. Ипотека — это добровольное ограничение себя в правах (например, когда как правило банку передается объект в обеспечение обязательства по кредиту).

Согласно общему правилу, если иное не предусмотрено законодательством или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя (статья 327.ГК).

Если речь идет о залоге недвижимости, то необходимо учитывать положения ст. 28 Закона об ипотеке, которыми установлено, что если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать имущество, являющееся предметом ипотеки, в аренду (наем), передавать его в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условии, что:

- срок, на который это имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обязательства, обеспеченного ипотекой;
- это имущество предоставляется в пользование в соответствии с назначением этого имущества.

Таким образом, анализ договора ипотеки позволяет сказать, необходимо ли получить согласие залогодержателя на сдачу имущества в аренду.

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В общем виде объект аренды — это имущество, подлежащее передаче во временное владение и (или) пользование арендатору за плату (ст. 577 ГК): вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). *По этой причине, в частности, доля в общей собственности не может быть передана в аренду (без выдела ее в натуре).*

С точки зрения «оборотоспособности» объектов для целей передачи в аренду можно выделить следующие их группы:

- объекты, которые могут передаваться в аренду без ограничений;
- объекты, передача которых в аренду ограничена (земельные участки; природные объекты; объекты, находящиеся в исключительной собственности государства);
- объекты, которые не могут передаваться в аренду в принципе (например, имущество, являющееся носителем государственных секретов).

Договор аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест относится к отдельному виду гражданско-правовых договоров. Отношения по данному договору регулируются § 4 гл. 34 ГК. Специфика договора аренды зданий (помещений) обусловлена объектом, под которым понимается определенное недвижимое имущество, подлежащее передаче во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за плату (ст. 577, 578, 621 ГК).

Более того, сведения об объекте относятся к существенным условиям договора аренды недвижимости. Согласно п. 3 ст. 578 ГК в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Это означает, что стороны не смогут требовать друг от друга исполнения предусмотренных договором обязательств, равно как и не смогут применить ответственность за их неисполнение.

В ГК закреплено, что объектом аренды недвижимости могут быть: капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части. При

этом, аренда предприятий как имущественных комплексов, земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, не поименованных в § 4 гл. 34 ГК, не входит в предмет настоящей статьи.

Тем не менее, нормы ГК не детализируют, что понимается под зданиями, сооружениями, изолированными помещениями, машино-местами. Конкретные определения указанных видов недвижимого имущества содержатся в Законе от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации), а также в Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утв. постановлением Госкомимущества от 24.03.2015 № 11 (далее — Инструкция о технической инвентаризации).

В соответствии с данными НПА:

1. Капитальное строение (здание, сооружение) — любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — ЕГРНИ) (абз. 10 ст. 1 Закона о государственной регистрации), в том числе:

1.1. Здание — строительная система, состоящая (по мере необходимости) из наземной и подземной частей, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (подп. 2.18 п. 2 Инструкции о технической инвентаризации);

1.2. Сооружение — объемная, высотная, плоскостная, линейная или комплексная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, гру-

зов и иных потребительских функций. Сооружения подразделяются на объемные, высотные, плоскостные, линейные и комплексные (подп. 2.67 п. 2 Инструкции о технической инвентаризации). Основное отличие сооружения — это то, что оно, как правило, не предназначено для постоянного нахождения в нем людей. К сооружениям относятся мосты, трубопроводы и т.п.

2. Изолированное помещение — внутренняя пространственная часть капитального строения, отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описана в документах ЕГРНИ (абз. 6 ст. 1 Закона о государственной регистрации).

3. Машино-место — место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества (абз. 11 ст. 1 Закона о государственной регистрации).

В соответствии с ч. 1 п. 4 Инструкции о технической инвентаризации для признания объекта капитальным строением необходима совокупность следующих признаков:

1. объект возводится (реконструируются, реставрируются) на основе разработанной проектной документации, если иное не установлено законодательством;
2. объект прочно связан с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений — основания сооружения являются подземными;
3. объект по общему правилу подлежит вводу в эксплуатацию;
4. объект не является временными;
5. объект невозможно переместить без несоразмерного ущерба его назначению.

3.1. Наименование и назначение объекта для целей аренды

В соответствии с Законом о государственной регистрации под основными данными объекта недвижимого имущества понимаются не только инвентарный номер, местонахождение, площадь капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, но и его **назначение**.

Актуальность вопроса подходящего для арендатора назначения объекта аренды обусловлена в том числе формальными требованиями регулирующих органов для специфических видов деятельности, которые требуют получения лицензий, иных специальных разрешений, аттестатов и др. То есть, речь идет не столько о физических характеристиках объекта (материал стен, этажность, доступ и др.), сколько о его юридических аспектах.

Например, для возможности организации деятельности игорных заведений арендатору необходимо подтвердить наличие на праве аренды помещений определенного назначения (п. 7, 8 Положения об осуществлении деятельности в сфере игорного бизнеса на территории Республики Беларусь, утв. Указом от 10.01.2005 № 9).

Любой объект недвижимого имущества (начиная с земельного участка и заканчивая любым помещением в здании) имеет определенное назначение. Так, если рассматривать случай строительства нового объекта, то назначение земельного участка предопределяется на стадии градостроительного планирования и определяет, какое здание на нем будет расположено. При проектировании согласовывается конкретное назначение здания, в проектной документации указываются назначения отдельных частей, помещений здания. При определении назначения здания используется его основное преобладающее назначение, которое устанавливается исходя из назначений, расположенных в нем помещений, занимающих большую площадь в здании.

Стоит напомнить, что не все помещения, например, в административном здании, будут являться офисными помещениями, кабинетами и др. В составе административного здания могут размещаться помещения кафе, торговые и другие неадминистративные помещения.

В настоящее время действует Единая классификация назначений объектов недвижимого имущества, утв. постановлением Комзема при Совмине от 05.07.2004 № 33 (далее — Единая классификация), в которой отражены основные группы назначений. Назначение детализируется в наименовании объекта (которое указывается, как правило, в соответствии с проектной документацией).

Например, одно капитальное строение может иметь назначение **Здание многофункциональное** и наименование **Торгово-общественный центр**.

Назначение капитального строения, изолированного помещения согласно Единой классификации, а также наименование объекта вносятся в регистрационную книгу ЕГРНИ и отражаются в выписке из регистрационной книги ЕГРНИ и свидетельстве о государственной регистрации, выдаваемом при осуществлении регистрационных действий.

Проверить назначение и уточнить наименование арендуемого объекта можно, получив выписку из регистрационной книги ЕГРНИ на конкретный объект в территориальной организации по государственной регистрации.

Назначение конкретной арендуемой части капитального строения (изолированного помещения) детализируется в технической документации — техническом паспорте здания (изолированного помещения). На поэтажном плане, который является частью технического паспорта, указываются назначения всех помещений объекта. В таком случае технический паспорт необходимо запросить у собственника до заключения договора аренды.

Отдельно стоит остановиться на том, какие именно риски несет арендатор в случае, если цель аренды в договоре не соответствует реальной или если в договоре цель аренды достаточно четко не определена, а планируемое использование арендатором объекта противоречит назначению, закрепленному в техническом паспорте. Риски могут возникнуть в отношениях с арендодателем и государственными органами:

- с точки зрения отношений с арендодателем следует учитывать, что согласно п. 1 ст. 586 ГК арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, — в соответствии с назначением имущества. Использование имущества (объекта аренды) с нарушением его назначения является основанием для досрочного расторжения договора аренды судом по требованию арендодателя и возмещения убытков (п. 3 ст. 586 ГК);
- с точки зрения отношений с государственными органами в определенных случаях есть риск несоответствия арендатора формальным лицензионным (иным специальным) требованиям (когда такие требования предъявляются к назначению помещения), что влечет отказ в выдаче лицензии (иного разрешения), применения мер ответственности за осуществление деятельности при таком формальном несоответствии.

3.2. Возможно ли откорректировать назначение объекта для целей аренды

Изменение назначения объекта аренды, как правило, осуществляется в ходе проведения строительно-монтажных работ в процессе реконструкции (модернизации) объекта недвижимого имущества, что подразумевает:

- получение разрешительной документации,
- осуществление строительства,
- ввод объекта в эксплуатацию,
- последующую государственную регистрацию его изменений в территориальной организации по государственной регистрации.

В том случае, если изменение назначения объекта не предполагает проведения каких-либо строительно-монтажных работ, изменить назначение объекта будет возможно в рамках процедуры, предусмотренной п. 17.32

единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утв. постановлением Совмина от 17.02.2012 № 156.

Кроме того, согласно ч. 1 подп. 5.11 п. 5 Декрета от 23.11.2017 № 7 «О развитии предпринимательства» (далее — Декрет № 7) принятие решения о возможности изменения назначения объектов недвижимого имущества без проведения строительно-монтажных работ, а также решения об изменении целевого назначения земельных участков, на которых такие объекты расположены, осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами по заявлению субъекта хозяйствования в рамках выполнения одной административной процедуры. При этом установлено, что арендаторы вправе сами обратиться за изменением назначения объектов недвижимого имущества при условии получения письменного согласия собственников таких объектов.

Также, со вступлением в силу Декрета № 7 организации и предприниматели могут избежать прохождения формальных процедур по изменению назначения объектов и использовать для размещения производственных, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, офисных помещений объекты недвижимого имущества, имеющие иное назначение (абз. 3 подп. 5.12 п. 5). Для этого должны соблюдаться следующие условия:

- не нарушаются права и законные интересы граждан и других субъектов хозяйствования;
- не требуется реконструкция объекта недвижимого имущества;
- соблюдаются специальные запреты жилищного законодательства относительно объектов, не размещаемых в нежилых помещениях жилого дома (пункты приема посуды; похоронные бюро, магазины ритуальных услуг; дискотеки и др.).

Необходимо отметить, что данная норма Декрета № 7 фактически узаконила существующую практику, когда арендуемый объект использовался с согласия собственника арендатором по назначению, отличному от закрепленного в ЕГРНИ и техническом паспорте.

Таким образом, на что необходимо обратить внимание арендатору:

- в договоре аренды следует отразить согласие арендодателя на то, что объект будет использоваться по иному назначению;
- для целей получения лицензий (иных разрешений), очевидно, будет иметь значение формальное назначение объекта, отраженное в техническом паспорте.

3.3. Индивидуализация объекта аренды в договоре

Индивидуализация объекта аренды — существенное условие договора.

Законодательно не закреплены обязательные способы индивидуализации объекта аренды в договоре: то, каким образом объект будет описан (обозначен) в тексте договора, какие данные будут использоваться для этого.

Из изложенного выше очевидно, что к таким данным относятся сведения, содержащие признаки, характеристики, индивидуализирующие (идентифицирующие) объект аренды (недвижимое имущество):

Вид объекта	Сведения	Источник информации
При передаче в аренду капитального строения, изолированного помещения, машино-места (целиком)	• основные данные объекта ¹	• выписка из регистрационной книги ЕГРНИ; • свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации объекта
При передаче в аренду части капитального строения, изолированного помещения (если такая часть сформирована совокупностью помещений, которые ограничены капитальными перегородками от другой части объекта)	• основные данные объекта, часть которого передается в аренду; • описательная часть (общая площадь части объекта; назначение, номера и площади помещений, из которых часть сформирована); • графическая часть (план объекта аренды)	• выписка из регистрационной книги ЕГРНИ; • свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации объекта; • технический паспорт на объект (поэтажный план)
При передаче в аренду неизолированной части объекта недвижимого имущества (например, часть площади торгового зала, часть фасада или кровли)	• основные данные объекта, часть которого передается в аренду; • описательная часть (общая площадь части объекта; назначение, номера и площади помещений, из которых часть сформирована); • графическая часть (план объекта аренды)	• выписка из регистрационной книги ЕГРНИ; • свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации объекта; • технический паспорт на объект (поэтажный план) или иные планы (в случае передачи в аренду части стен, фасада, кровли)

Основные данные объекта недвижимого имущества (для капитальных строений, изолированных помещений):

- инвентарный номер;
- назначение;
- местонахождение;
- площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места.

Доказательства подтверждения согласования предмета договора, действия сторон как доказательство согласования сторонами условия о предмете договора:

Очевидно, что никакие доказательства не имеют для суда, рассматривающего экономические дела, заранее установленной силы, поэтому при рассмотрении дела в суде исследованию и оценке подлежат отношения в их совокупности. В случае возникновения разногласий либо споров по заключенному договору суд будет учитывать не только сведения, содержащиеся в договоре, но и иные сведения,

указанные в документах, относящихся к договору, а также поведение сторон в ходе исполнения договора.

В случае возникновения споров, обусловленных пороками индивидуализации объекта в договоре, могут использоваться следующие доказательства (в порядке приоритета):

- договор аренды;
- документы, относящиеся к договору аренды (передаточный акт, графические приложения к договору в виде плана, схемы, иная документация);
- иные доказательства, в том числе подтверждающие действия сторон в рамках договорных отношений (факт принятия объекта аренды, осуществления пользования объектом, переписка в рамках исполнения договора и пр.).

3.4. Использование земельного участка арендатором

Основной характеристикой недвижимого имущества (капитального строения (здания, сооружения), изолиро-

¹ Перечень основных данных об объекте недвижимого имущества приведен в абзаце 14 статьи 1 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

ванного помещения) является его неразрывная связь с землей — с земельным участком, на котором оно расположено. По этой же причине использование здания (помещения) без использования земельного участка (в той или иной степени) не представляется возможным.

Этот факт нашел отражение в закреплении в качестве одного из основных принципов регулирования земельных отношений в абз. 4 ст. 5 Кодекса о земле, а именно **принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений)**. Реализация данного принципа означает, что земельный участок, как правило, следует юридической судьбе капитального строения. В случае передачи в аренду капитального строения, изолированного помещения нормами гражданского законодательства предусмотрено, что одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью арендатору разрешается использование той части земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 623 ГК).

При этом рассматриваемая норма является императивной и не может быть изменена сторонами в договоре. Другими словами, независимо от того, предусмотрели ли стороны в договоре вопрос использования участка (его части) арендатором, у последнего возникает право на использование участка (его части) при передаче ему недвижимости в аренду.

Также, согласно п. 2 ст. 623 ГК в случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду капитальное строение (что в настоящий момент не является распространенной ситуацией), арендатору может предоставляться право аренды на земельный участок, предоставленный для обслуживания этого капитального строения (здания, сооружения).

В свою очередь, аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования им, установленным законодательством или договором с его собственником (п. 3 ст. 623 ГК).

Рассмотрим несколько вариантов сдачи в аренду объектов недвижимого имущества:

1. передача в аренду единственного на конкретном участке капитального строения (здания, сооружения);
2. передача в аренду одного из нескольких капитальных строений, расположенных на общем для них участке, либо передача в аренду изолированного помещения (части капитального строения).

Полагаем, что с учетом в том числе принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капи-

тальных строений, в первом случае у арендатора возникает право пользования всем участком, предоставленным для использования арендуемого здания. Ведь в данном случае у арендодателя на участке не остается иного имущества, которое он сам может правомерно использовать, — нет необходимости, условно говоря, «делить» право пользования участком. Соответственно, не возникает необходимости дополнительно оформлять рассматриваемые права арендатора, поскольку они обременяют весь земельный участок.

Проблемы возникают во втором случае. И связаны они с установлением размера и конфигурации части участка, определением объема прав и обязанностей арендатора в отношении пользования участком и оформлением прав арендатора помещения на использование соответствующей части земельного участка.

Как уже было отмечено, вопрос определения части участка, которую арендатор может правомерно использовать в период аренды, имеет принципиальное значение в случае, когда в аренду сдается одно или часть из нескольких капитальных строений, расположенных на едином земельном участке, а также если в аренду передается изолированное помещение или иная часть капитального строения.

Необходимо отметить, что правила § 4 гл. 34 ГК применяются к аренде части капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места, если иное не предусмотрено законодательством.

Так, императивной нормой п. 1 ст. 623 ГК законодатель установил, что права арендатора на пользование земельным участком распространяются на ту его часть, которая занята объектом недвижимости и необходима для использования арендатором арендуемой недвижимости.

Таким образом, конкретный размер и конфигурация части участка, которую арендатор может использовать, определяются в каждом конкретном случае исходя из того, сдается ли целиком единственное капитальное строение, расположенное на земельном участке, предоставленном исключительно для его обслуживания, либо предоставляются в аренду части здания (одного из нескольких зданий) с учетом цели, для которой арендуется недвижимость, планировочных ограничений, возможности обеспечения прохода, подъезда транспорта и прочих условий.

С точки зрения земельного законодательства часть земельного участка не может быть объектом земельных отношений до того момента, пока не будет выделена в самостоятельный участок. Кроме того, право арендатора в отношении земельного участка, предусмотренное ст. 623 ГК, прямо не поименовано в ст. 8 Закона от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». С учетом изложенного в правоприменительной практике стороны договора аренды редко прибегают к оформлению вопросов

пользования земельным участком (его части) арендатором, что в силу императивного характера нормы п. 1 ст. 623 ГК не лишает арендатора этого права.

Что касается объема прав и обязанностей арендатора в отношении земельного участка, то необходимо отметить, что лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законодательством и договором с собственником. Характер и объем пользования арендатором земельным участком определяется необходимостью использования здания или сооружения по предусмотренному договором аренды назначению.

Важно значение имеет то, что согласно абз. 44 ст. 1, абз. 5 ст. 5 Кодекса о земле земельные участки должны использоваться по целевому назначению (в соответствии с установленным решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядком, условиями и ограничениями использования земельного участка для конкретных целей). Иными словами, если участок предоставлен для обслуживания арендуемого капитального строения, которое имеет определенное в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним назначение, то и цели использования участка должны соответствовать целям использования капитального строения.

Назначение объекта недвижимого имущества указывается в соответствии с Единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 05.07.2004 № 33, как правило, исходя из разрешитель-

ной и проектной документации (ч. 2 п. 39 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24.03.2015 № 11).

Так, в частности, использование арендатором земельного участка для целей, не связанных с обслуживанием (использованием в более широком смысле) арендуемого здания, в том числе путем придания дополнительных функций, не предусмотренных назначением здания (его части), а также целевым назначением земельного участка, не может рассматриваться как правомерное.

В целях защиты прав арендатора ст. 624 ГК установлено, что в случае продажи другому лицу земельного участка, на котором находится арендованное здание или сооружение, за арендатором сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка. Данная норма в определенной степени коррелирует с п. 1 ст. 588 ГК, согласно которой переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Таким образом, по общему правилу установленная договором арендная плата включает и плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое имущество, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка (п. 2 ст. 625 ГК). Данная норма является диспозитивной и применяется, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

4. ОСНОВНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ: ЧТО НЕОБХОДИМО ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ДОГОВОРЕ

4.1. Обеспечительный платеж

В договоре аренды арендодателю следует предусмотреть меры, которые будут обеспечивать стабильность отношений и защиту его интересов. Поэтому, при заключении договора аренды наиболее часто в качестве такой меры используется обеспечительный платеж.

Обеспечительный платеж как способ обеспечения гражданским законодательством прямо не поименован. Тем не менее, отсутствие нормативного регулирования данной меры обеспечения имеет свои плюсы: арендодатель может сам определять условия ее применения, подстраивая их под свои отношения с потенциальным арендатором.

Функция обеспечительного платежа — заранее внесенного «депозита». Это означает, что если арендатор не уплачивает, например, арендную плату или не возмещает коммунальные услуги, то арендодатель может без обращения за судебной или иной защитой посредством обеспечительного платежа покрыть не оплаченную арендатором сумму.

В отношении обеспечительного платежа в договоре нужно предусмотреть следующие условия, которые позволят этой мере эффективно работать:

1. порядок внесения;
2. порядок использования;
3. порядок пополнения;
4. изменение размера;
5. возврат платежа.

При этом необходимо помнить, что арендодатель не имеет права понудить арендатора к пополнению обеспечительного платежа, но для минимизации рисков уклонения от пополнения возобновляемого обеспечительного платежа в договоре можно предусмотреть пеню за нарушение обязательства по его восполнению.

4.2. Арендная плата

Условия о размере арендной платы является существенным условием договора аренды недвижимого имущества. При

отсутствии в договоре аренды, предметом которого является указанное имущество, условия о размере арендной платы договор будет являться незаключенным (п. 1 ст. 625 ГК).

При согласовании условия об арендной плате в договоре аренды стороны должны определить:

- вид (форму) арендной платы;
- размер арендной платы или способ его определения.

В отношении «частных» объектов методика формирования арендной платы не установлена.

В соответствии со ст. 585 ГК арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

При этом стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, если иное не установлено законодательством.

Важно отметить, что указанный перечень способов определения арендной платы в силу законодательства не является закрытым. Это означает, что стороны сами могут определять, как им согласовать арендную плату. Главное, чтобы каждой из сторон договора было понятно, какой размер арендной платы она должна уплатить или получить за период пользования имуществом.

Изменение размера арендной платы осуществляется путем изменения договора аренды. Поэтому при определе-

нии оснований, порядка, условий изменения арендной платы необходимо учитывать как общие нормы, регулирующие вопросы изменения договоров, так и нормы, регулирующие вопросы изменения непосредственно размера арендной платы.

Изменение размера арендной платы возможно:

- 1) по соглашению сторон (п. 1 ст. 420 ГК) которое реализуется как путем подписания соглашения, так и в «автоматическом порядке» по заранее утвержденному алгоритму;
- 2) одностороннее изменение (ст. 291 ГК);
- 3) по требованию одной из сторон (изменение договора в судебном порядке) (п. 2 ст. 420 ГК).

Если условие об изменении размера арендной платы не согласовано в договоре, изменение будет возможно:

- по соглашению сторон не чаще одного раза в год (если иное не предусмотрено законодательством или договором) (п. 1 ст. 420, п. 3 ст. 585 ГК);
- по требованию одной из сторон по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных актами законодательства (п. 2 ст. 420 ГК);
- по требованию заинтересованной стороны по решению суда в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства) (ст. 421 ГК).

Соглашение об изменении размера арендной платы может быть заключено путем:

- подписания сторонами дополнительного соглашения к договору;
- совершения стороной, получившей от другой стороны предложение об изменении размера арендной платы, действий по исполнению договора на указанных в предложении условиях (уплата соответствующей суммы и т.д.) в соответствии с п. 3 ст. 408 ГК.

Рекомендации для арендатора:

Конкретизация в договоре условий относительно одностороннего изменения арендной платы арендодателем:

- 1) размер изменения арендной платы (предел изменения);
- 2) насколько часто возможно изменение арендной платы;
- 3) обязательное уведомление арендатора об изменении размера арендной платы за определенный срок до такого изменения.

Рекомендации по реализации механизма одностороннего изменения размера арендной платы:

Если договор не предусматривает право арендодателя на одностороннее изменение размера арендной платы, то одностороннее изменение размера арендной платы не допускается — такое право необходимо прямо предусмотреть в договоре.

Для изменения размера арендной платы по данному основанию достаточно лишь уведомить об этом другую сторону, не требуется согласие другой стороны на такое изменение и обращение в суд с соответствующим требованием.

В случае одностороннего изменения размера арендной платы, если такое право предусмотрено договором аренды, она будет являться измененной с момента получения другой стороной уведомления об изменении размера арендной платы, если иной срок не установлен уведомлением, соглашением сторон либо законодательством.

4.3. Фиксированная сумма как способ арендной платы

Согласование в договоре условия о виде (форме) арендной платы в твердой сумме платежей является самым распространенным на практике видом (формой) арендной платы и самым простым в применении, так как он не требует дополнительных расчетов и др.

В соответствии со ст. 298 ГК в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте.

Если курс, по которому должна уплачиваться арендная плата, договором не определен, то подлежащая уплате в белорусских рублях и копейках сумма арендной платы рассчитывается исходя из официального курса соответствующей валюты или условных денежных единиц, установленного на день фактической оплаты.

Большинство договоров аренды сейчас заключается с валютной привязкой, что означает обязанность арендатора вносить арендную плату по курсу валюты на дату платежа. При этом договор аренды может предусматривать возможность привязки арендной платы не только к одной валюте, но и к разным валютам.

В свою очередь, в долгосрочных договорах аренды может предусматриваться возможность смены валюты. Данное условие позволяет сменить привязку к той или иной валюте в случае ее крайней нестабильности.

4.4. Процент от выручки (дохода) как способ арендной платы

В последнее время данный способ все чаще используется в договорах аренды. Данный способ определения арендной платы может предусматривать следующие варианты:

1. только процент;
2. фиксированная ставка + процент;
3. альтернатива — ставка или процент (предусматривается выплата либо какой-то фиксированной ставки, либо процента — в зависимости от того, что больше. То есть если в данном отчетном периоде процент больше, чем фиксированная ставка, то выплачивается процент, а если меньше, то выплачивается процентная ставка).

На что стоит обратить внимание:

- определение базы (в договоре необходимо четко сформулировать, с какой базы будет исчисляться процент от выручки);
- отчетность и контроль расчетов (договор должен предусматривать механизмы контроля арендатора, предоставления им отчета арендодателю. В частности, в договоре может содержаться условие об обязанности арендатора проводить аудит правильности исчисления арендной платы).

Во избежание споров в договоре аренды следует четко определить, с какой базы будет исчисляться процент от выручки, а также каким образом будет осуществляться контроль расчетов.

4.5. Предоставление арендатором услуг и передача вещи как способ арендной платы

Определение арендной платы посредством предоставления арендатором услуг и (или) передачи вещи встречается крайне редко. Включение данного способа определения арендной платы в договор делает такой договор смешанным по своей правовой природе.

Во избежание возможных трудностей с исполнением договора рекомендуется прибегать к заключению двух самостоятельных договоров (аренды и оказания услуг и (или) передачи вещи в аренду или собственность), производить зачет.

4.6. Возложение затрат по улучшению объекта аренды на арендатора как способ арендной платы

Возложение на арендатора обязанности произвести за свой счет улучшение объекта аренды также является способом определения арендной платы.

При выборе данного способа в договоре аренды следует:

1. определить период действия этого способа определения арендной платы (какой временной промежуток аренды объекта данные улучшения покрывают арендную плату);

2. согласовать смету или перечень работ;
3. определить арендную плату после истечения периода действия данного способа;
4. определить последствия, в случае если арендатор не выполнит улучшения.

Стоит учитывать, что последствия невыполнения арендатором улучшения объекта аренды лучше определять в виде альтернативной ставки, фиксировано. То есть если условие об улучшении не выполняются, то арендная плата исчисляется по какой-то фиксированной ставке.

4.7. Арендные каникулы. Как определить в договоре аренды

Существует несколько способов определения в договоре аренды арендных каникул:

- прямое указание в договоре на арендные каникулы или освобождение от арендной платы;
- несовпадение даты начисления арендной платы и даты передачи объекта (например, объект передается сегодня, а в договоре прямо указано, что арендная плата начинает исчисляться через два месяца);
- ограничение в использовании объекта аренды по целевому назначению (например, арендатору запрещается использовать объект в течение двух месяцев по целевому назначению, по которому объект передается в аренду, соответственно за этот период арендная плата не начисляется);
- снижение арендной платы на первые месяцы аренды;
- равномерное распределение арендной платы на первый год аренды;
- зачет расходов на улучшения в счет арендной платы.

Стоит иметь в виду, что указание в договоре на освобождение от арендной платы, несовпадение даты начисления арендной платы и даты передачи объекта и ограничение в использовании объекта аренды по целевому назначению предусматривают безвозмездность отношений.

Соответственно, в договоре аренды рекомендуется использовать инструменты отражения арендных каникул, которые прямо не свидетельствуют о безвозмездности отношений.

При этом первые три способа напрямую указывают о безвозмездности отношений сторон в данный период. В связи с чем безвозмездность на период арендных каникул трансформирует отношения из аренды в отношения безвозмездного пользования имуществом, что влечет соответствующие налоговые обязательства. В этой ситуации арендодатель не может отнести на затраты амортизационные отчисления и иные расходы, которые он производит в связи с содержанием объекта аренды.

4.8. Расходы по содержанию, эксплуатации и обеспечению объекта аренды ресурсами. Что необходимо предусмотреть

Если речь идет об аренде «негосударственного» имущества, то стороны могут достаточно свободно формулировать условия по содержанию объекта. Для того, чтобы избежать споров в договоре аренды необходимо определить:

1. перечень расходов (коммунальных, эксплуатационных и иных) на содержание объекта аренды;
2. способ определения размера возмещаемых расходов (может быть различным по каждому виду расходов);
3. тарифы в случае оказания услуг или поставки ресурсов собственными силами;
4. порядок возмещения расходов за места общего пользования.

Арендодателю в случае возникновения спора нужно будет доказать необходимость эксплуатационных расходов, а также их размер.

Если в части коммунальных расходов судебная практика стоит на стороне арендодателя, то с эксплуатационными расходами ситуация более сложная. Арендодателю в случае возникновения спора нужно будет доказать необходимость этих расходов, а также их размер. В этой связи в договоре следует подробно прописывать перечень коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, которые должен возмещать арендатор и способ определения размера возмещаемых расходов.

При этом способ определения возмещаемых расходов может быть различным для каждого вида эксплуатационных и коммунальных услуг (по приборам учета и тарифам поставщиков ресурсов, по проценту занимаемой площади, по количеству сотрудников и т.д.).

На практике встречаются случаи, когда поставщиком и производителем коммунальных услуг выступает сам арендодатель. Соответственно для того, чтобы не возникало споров, нужно четко прописать в договоре, какой тариф используется.

Что важно еще определить в договоре и на что обратить внимание — это порядок возмещения расходов общего пользования. Довольно часто в ходе исполнения договора аренды возникают споры, почему арендатор должен оплачивать коммунальные услуги за все места общего пользования в здании, если у него, к примеру, отдельный вход в здание, свой коридор и т. д. Чтобы избежать возникновения подобных споров, следует предусмотреть алгоритм возмещения арендатором расходов за места общего пользования еще на стадии заключения договора аренды.

4.9. Последствия арендных каникул. Освобождение арендатора на определенный период от арендной платы

Развитие рынка недвижимости обуславливает применение широкого круга инструментов, которые обеспечивают привлекательность аренды конкретного объекта, учитывают финансовые интересы арендатора. Одним из таких инструментов являются арендные каникулы.

Как правило, предоставление арендных каникул связано с планируемым ремонтом объекта, который будет делать арендатор. Такие условия позволяют арендатору уменьшить финансовую нагрузку по арендной плате до того момента, когда он сможет полноценно использовать помещение по назначению. Примеры таких ситуаций — сдача объекта в аренду в состоянии shell&core (под чистовую отделку) или с согласованным условием о ремонте «под арендатора».

На практике такого рода каникулы предоставляются при заключении среднесрочных и долгосрочных договоров аренды. При этом период самих каникул не превышает 2-3 месяца.

В настоящее время законодательного закрепления термина «арендные каникулы» не содержится. Тем не менее, данное понятие используется в качестве обиходно-разговорного термина.

На практике встречаются два основных варианта формулирования условий об арендных каникулах:

1. как период, в течение которого арендатор несет финансовые обязательства на льготных условиях, что в основном выражается в уплате арендной платы по пониженной ставке;
2. как период, в течение которого арендатор не уплачивает арендную плату. При этом стоит отметить, что коммунальные и эксплуатационные услуги могут подлежать возмещению арендатором.

При формулировании условий об установлении арендных каникул согласно второму варианту (полное освобождение от арендной платы) необходимо учитывать следующее. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Договор аренды недвижимого имущества в качестве существенного условия должен предусматривать размер арендной платы (ст. 577, 585, 625 ГК).

Таким образом, если стороны в договоре прямо предусмотрели, что в течение определенного срока пользования объектом арендатор за его использование не платит арендную плату, то правоотношения сторон в указанный

период соответствуют отношениям в рамках договора безвозмездного пользования имуществом, по которому ссудодатель обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю) (ст. 643 ГК).

Кроме того, если иное не предусмотрено законодательными актами, стороны могут заключать договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством, а именно — смешанный договор. К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п. 2 ст. 391 ГК).

По этой причине налоговые последствия арендных каникул, сформулированных как полное освобождение арендатора от арендной платы, вытекают из сути заключенного договора. В нашем случае — это отношения при безвозмездном пользовании имуществом.

5. РЕКОМЕНДАЦИИ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОЧИХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

5.1. Места общего пользования

В договорах аренды может встречаться формулировка, согласно которой в состав передаваемого в аренду (владение и пользование) имущества включаются и помещения общего пользования (прилегающая к помещению территория коридора, лестничные клетки, санузлы и др.), которыми работники арендатора будут пользоваться (зачастую совместно с другими арендаторами и самим собственником) в процессе эксплуатации «основных» помещений. Обычно это делается для увеличения размера арендной платы и компенсации затрат арендодателя на содержание помещений общего пользования.

В ситуации, когда такие помещения четко не идентифицированы в договоре, когда они не находятся в собственности арендодателя (являясь имуществом совместного домовладения), данная формулировка договора некорректна.

Для арендатора включение в договор подобной формулировки означает, что все положения договора, относящиеся к основному арендуемому помещению, будут распространяться и на помещения общего пользования, таковыми являются условия о ремонте, надлежащем содержании, об уборке и др.

Соответственно, стоит предусмотреть в договоре **условие о праве** работников арендатора и его посетителей пользоваться конкретными помещениями общего пользования (с установлением в договоре списка таких помещений и места их нахождения), **а не включать данные помещения** в состав арендуемого имущества. Расходы по содержанию таких помещений можно включать в состав эксплуатационных расходов либо устанавливать размер арендной платы не за квадратный метр передаваемого имущества, а в виде одной общей суммы без «привязки» к площади, в которой уже будут заложены затраты по таким помещениям.

5.2. Передача в пользование иного имущества арендодателя вместе с помещением

При передаче арендатору вместе с помещением какого-либо имущества, оборудования (например, кондиционеров, стеллажей), принадлежащего арендодателю, необходимо составить **его перечень** с четким описанием всего передаваемого, а также с указанием **состояния**, в

котором такое имущество находится в момент передачи. **При важно указать на возмездность или безвозмездность** пользования таким имуществом (оборудованием).

Также, сторонам целесообразно определить в договоре условие об обязанности арендатора нести все необходимые **расходы** по содержанию такого рода имущества (оборудования), распределить между сторонами обязанность осуществления текущего и капитального **ремонта**, а также согласовать условия о риске случайной гибели и определить состояние, в котором имущество (оборудование) подлежит возврату (указав например фактическое состояние возвращаемого имущества (оборудования) с учетом его естественного износа).

5.3. Пределы вмешательства арендодателя в деятельность арендатора

В договоре аренды недвижимого имущества иногда можно встретить противоречащие друг другу условия. Например, с одной стороны, арендодатель обязуется «не вмешиваться в деятельность арендатора, если она не наносит ущерба арендуемому помещению и не противоречит законодательству»; с другой стороны, арендодатель вправе «проверять у арендатора наличие необходимых документов для осуществления розничной торговли», выступая в данном случае больше как контролирурующий орган, нежели как арендодатель, получающий арендную плату за предоставление помещений в аренду.

Исходя из вышесказанного, стоит согласовать **пределы вмешательства** арендодателя в деятельность арендатора и цели контроля, чтобы арендодатель мог обеспечить свои интересы и интересы третьих лиц, а арендатор, в свою очередь, был застрахован от необоснованного вмешательства в его деятельность.

В некоторых случаях вполне понятна и обоснована высокая степень контроля со стороны арендодателя порядка использования арендуемого помещения в соответствии с условиями договора, соблюдения арендатором установленного режима работы, правил противопожарной безопасности, электробезопасности, санитарных норм, техники безопасности, норм и правил, установленных в торговом центре, так как это вопрос сохранности имущества арендодателя и безопасности иных субъектов, находящихся в здании, где арендованы помещения.

5.4. Доступ работников арендодателя в арендованное помещение

Для целей исполнения своей обязанности по содержанию приборов учета, инженерных сетей, различного оборудования арендодатель закрепляет за собой право иметь доступ к такому оборудованию. Однако для арендатора необходимо определить **условия**, при которых ему комфортно будет присутствие на его территории работника(-ов) арендодателя и такое присутствие не будет мешать производственному процессу (например, не будет нарушать конфиденциальность беседы с клиентом при оказании юридических услуг).

Возможный пример формулировки:

«Арендатор обязуется обеспечивать свободный доступ работников арендодателя к приборам учета, сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию в рабочие/ выходные дни арендатора и с предварительного его уведомления вовремя, дополнительно согласованное сторонами».

Сложнее обстоят дела с доступом арендодателя в помещение в случае аварийной ситуации, потому как в данном случае обе стороны заинтересованы в скорейшей ликвидации аварии и ее последствий. То есть, если договором закреплено право арендодателя на доступ в помещение, которое находится во владении и пользовании арендатора, в случае аварии и в отсутствие представителей арендатора, следует предусмотреть обязанность арендодателя незамедлительно уведомить арендатора о таком доступе и определить способ такого уведомления, а также определить обязанность арендодателя обеспечить сохранность имущества арендатора и принять меры для недопущения его повреждения. В противном случае при ликвидации аварии арендодатель может предпринять действия, которые причинят арендатору такой ущерб, которого можно было избежать при принятии должных мер по сохранности имущества.

5.5. Условия использования арендуемого помещения

Договор аренды, с одной стороны, предполагает обязанность арендодателя обеспечить доступ арендатору на арендуемую территорию; с другой стороны, время такого доступа может быть объективно ограничено временем работы всего здания (например, торгового центра).

В таком случае арендодатель должен довести до сведения арендатора требования пропускного режима, общие часы работы здания и т.д. В свою очередь, арендатор вправе установить свой режим работы, не противоречащий режиму работы и пропускному режиму арендодателя. При этом арендатор должен понимать, что от арендодателя в таком случае будет зависеть его время работы. Например, арендодатель может сократить режим работы торгового центра, что может сказаться на объемах продаж арендато-

ра, либо установить выходной в день, когда у арендатора основные продажи.

Дополнительно в договоре аренды помещения, используемого для **осуществления торговли**, стоит определить время и способ проведения погрузочно-разгрузочных работ в торговом объекте, а также выкладки товара.

Арендодателю стоит предусмотреть возможность разгрузки товара в определенные часы работы торгового центра, а также ограничить осуществление таких действий в нарушение удобств других арендаторов и посетителей.

Задачей арендатора является своевременное наполнение торгового объекта товаром без нарушения режима работы объекта, в удобное для него время и без дополнительных затрат. Лучшим вариантом для арендатора будет указание основных (существенных) положений по проведению погрузочно-разгрузочных работ непосредственно в самом договоре аренды, в таком случае существенные изменения в порядок проведения работ должны быть приняты обеими сторонами путем подписания дополнительного соглашения.

При неуказании порядка проведения погрузочно-разгрузочных работ в правилах внутреннего распорядка арендатор несет риск внесения изменений в такие правила без его согласия.

Таким образом, стоит определить в договоре условия режима работы здания, порядок его изменения и предусмотреть возможность для арендатора отказаться от договора в случае изменения режима работы здания не в его пользу.

5.6. Перечень возмещаемых расходов

В рамках договора аренды недвижимого имущества помимо арендной платы арендатор возмещает арендодателю расходы на отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализацию и т.д. Если речь идет о договоре аренды «негосударственного» имущества, то стороны вправе предусмотреть любой порядок возмещения (оплаты) расходов, равно как самостоятельно определить перечень расходов.

В договоре аренды целесообразно закрепить **конкретный список** возмещаемых расходов (коммунальных и эксплуатационных) либо указать **предельную сумму** для возмещения (например, не более 5 евро за 1 м. кв. арендуемой площади, в том числе НДС), в противном случае арендатор может столкнуться с ситуацией, когда такие расходы превысят размер арендной платы.

Также, в договоре стоит предусмотреть прозрачный и понятный **порядок расчета** таких расходов. Зачастую арендатор возмещает расходы не только по арендуемым площадям, но и по помещениям общего пользования (лестничным клеткам, санузлам), хотя такими площадями

могут пользоваться и работники арендодателя, его посетители. Порядок расчета возмещаемых расходов должен учитывать конкретную специфику объекта, чтобы не получилось так, что арендатор, не осознавая того, несет расходы за арендодателя и иных лиц.

5.7. Возврат помещения арендодателю. Состояние помещения

Арендатор по истечении срока аренды обязан вернуть арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. На этот пункт арендатору стоит обратить особое внимание, так как арендодатель может закрепить в договоре обязанность арендатора привести помещение в первоначальное состояние, произвести текущий (косметический) ремонт до возврата помещения и/или убрать все неотделимые улучшения. Наличие подобного условия означает для арендатора дополнительные финансовые затраты.

Для арендатора можно предусмотреть наличие в договоре следующего условия: «По истечении срока аренды арендатор обязан вернуть арендодателю помещение с учетом его нормального износа в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии и со всеми согласованными с арендодателем неотделимыми улучшениями».

Также, арендодатель может закрепить в договоре обязанность арендатора привести помещение в первоначальное состояние, произвести текущий (косметический) ремонт до возврата помещения и/или убрать все неотделимые улучшения.

Для арендодателя желательно указать на безвозмездность передачи неотделимых улучшений либо на обязанность арендатора по требованию арендодателя привести помещение в первоначальное состояние, либо до момента его возврата или в иной согласованный сторонами срок произвести в помещении текущий (косметический) ремонт, предварительно письменно согласованный с арендодателем.

5.8. Защита конфиденциальной информации

На практике часто в договорах аренды встречается условие о том, что размер арендной платы зависит от оборота товаров или услуг арендатора. Установление в договоре условия об уплате в пользу арендодателя помимо фиксированной арендной платы также платы с оборота арендатора предполагает раскрытие определенной информации о товарообороте или обороте услуг арендатора, которую последний имеет намерение защитить. Арендодатель, в свою очередь, стремится осуществить контроль достоверности предоставленной арендатором информации.

Соответственно, целесообразно определять порядок, сроки, а также четкий перечень документов и информации, которая должна быть предоставлена арендатором

для проверки достоверности информации о его товарообороте в случае, когда арендная плата считается от оборота товаров.

При этом в договоре стоит отдельно обозначить **условие о конфиденциальности** предоставленной арендатором информации и ее защите.

Формулировка в договоре может выглядеть следующим образом: «Арендодатель обязуется обеспечивать конфиденциальность, сохранность и неразглашение третьим лицам любой информации, полученной от арендатора о размере его оборота, за исключением случаев, когда иное установлено соответствующим решением уполномоченного государственного органа, если такое требование является законным и обоснованным. При этом арендодателю необходимо предварительно письменно (до предоставления информации в уполномоченный государственный орган) уведомить арендатора о поступлении запроса о предоставлении информации, которая прямо или косвенно может включать в себя конфиденциальные сведения и информацию, полученные от арендатора».

5.9. Использование товарных знаков в договоре аренды

На практике, если помещение, которое является предметом договора аренды, расположено в торговом центре, то арендодатель, равно как и арендатор, заинтересован в привлечении покупателей и продвижении торгового центра. Для этих целей зачастую арендодатель организует проведение различных маркетинговых мероприятий по продвижению торгового центра и улучшению его имиджа, что влечет за собой необходимость использования товарных знаков арендаторов.

Таким образом, первое, что должен предусмотреть в рамках этого вопроса арендодатель, — это **его право использовать товарный знак арендатора** в рекламе торгового центра. При этом необходимо сделать акцент на том, что разрешение арендатора на использование определенного товарного знака должно быть получено посредством подписания соответствующего договора, а лучше всего получить такое разрешительное письмо дополнительно.

Для использования в рекламе здания (торгового или бизнес центра) товарного знака арендатора арендодатель должен получить на это письменное согласие арендатора.

Однако прежде, чем такое разрешение будет получено от арендатора, стоит **убедиться в том, что последний является правообладателем** товарного знака или есть необходимое согласие владельца знака на его использование, запросив необходимый пакет документов.

Аналогичные условия следует предусмотреть и в отношении арендодателя, если арендатор в своей рекламе намерен также использовать товарный знак торгового центра.

Для целей защиты своей деловой репутации сторонам стоит предусмотреть следующие условия использования товарного знака контрагента:

- использование товарного знака исключительно в рамках маркетинговых мероприятий и в рекламных целях;
- использование товарного знака в полном соответствии с предоставленным образцом;
- ответственность за вред, причиненный деловой репутации другой стороны вследствие неправомерного использования ее товарных знаков;
- право в любое время запретить использование, если вторая сторона нарушает условия договора; срок, в течение которого товарный знак может использоваться (с учетом срока действия договора аренды).

5.10. Маркетинговые мероприятия

Арендодатель, будучи заинтересован в продвижении торгового центра (в большей степени это применимо именно к ТРЦ, в меньшей — к объектам недвижимости другого рода), часто берет на себя обязательство проводить маркетинговые мероприятия и предусматривает для этих целей в договоре аренды обязанность арендатора **возместить его расходы** в определенной части.

Соответственно, арендатору стоит убедиться в том, что такие мероприятия действительно проводятся и размер трат на них адекватен. Для этого в договоре следует:

- указать проведение таких мероприятий (в определенном количестве в определенный период времени) в качестве обязанности арендодателя;
- определить порядок предоставления **отчета** о проведении таких мероприятий, а также обязанность арендодателя затрачивать определенный бюджет, если арендатор впоследствии компенсирует его часть;
- определить **ставку платежа на** рекламные мероприятия (маркетинговый сбор), лучше всего — **в твердой сумме**, которая подлежит увеличению только при наличии согласия обеих сторон;
- определить порядок возврата маркетингового сбора, уплаченного авансом, в случае прекращения действия договора по основаниям, не связанным с виновными действиями арендатора.

5.11. Ограничение обзора в отношении арендуемого объекта

В торговых центрах арендодатели хотят сдать в аренду как можно больше площадей и для этого оборудуют так называемые островные торговые объекты и объекты оказания услуг. Данные объекты часто располагаются на прилегающих к арендуемым стационарным объектам территориях и могут в той или иной степени **ограничивать их обзор**, тем самым могут влиять на проходимость таких стационарных торговых объектов.

То есть, арендатору в договоре аренды следует предусмотреть ограничения, связанные с установлением островных торговых объектов и иных конструкций напротив входной группы основных торговых объектов.

Допустимая формулировка: «Арендодатель обязуется обеспечивать контроль высоты конструкций, в том числе стеллажей, выставляемого товара, декораций и прочих элементов островных торговых объектов (павильонов), расположенных напротив арендуемого помещения. Высота конструкций островных торговых объектов (павильонов), а также стеллажей, выставляемого товара, декораций и прочих элементов должна составлять не более 1,5 метра от пола».

5.12. Порядок получения согласований

На практике арендодатель может потребовать от арендатора согласовывать с ним определенные вопросы и действия (например, перепланировка, ремонтные работы, производство отдельных и неотделимых улучшений, возможность передачи помещения в субаренду, установка и монтаж оборудования).

Таким образом, в договоре стоит определить порядок согласования, способ предоставления документов на согласование (по электронной почте или на бумажном носителе), сроки рассмотрения арендодателем таких документов (например, в течение трех дней с момента предоставления всех необходимых документов), основания для отказа и сроки повторного рассмотрения документов.

При согласовании неотделимых улучшений их перечень необходимо описывать четко и ясно, избегая общих фраз. Если арендодатель не является собственником арендуемого помещения, то неотделимые улучшения нужно согласовывать и с арендодателем, и с **собственником помещения**.

6. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА. ВЫСЕЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА

6.1. Передаточный акт. Передача объекта без передаточного акта

Обязанность передать имущество арендатору является основной обязанностью арендодателя. Момент надлежащей фиксации факта получения арендатором имущества крайне важен, поскольку обязанность арендатора уплачивать арендную плату и право арендодателя на взимание арендных платежей возникает с момента фактической передачи объекта аренды и прекращается после возврата (освобождения) имущества.

В силу специальных норм (пункт 1 статьи 626 ГК) недвижимое имущество передается арендодателем и принимается арендатором по:

- передаточному акту (акту приема-передачи);
- иному документу о передаче, подписываемому сторонами (их представителями).

При этом отсутствие передаточного акта не всегда свидетельствует о том, что арендодатель и (или) арендатор не исполнили своих обязанностей по передаче и (или) принятию в аренду имущества, и при наличии доказательств исполнения сторонами договора аренды объект аренды может считаться переданным в пользование арендатору

Таковыми доказательствами могут являться:

- фактическое пользование имуществом;
- оплата арендных платежей;
- нахождение имущества арендатора на арендуемых площадях и т.п.

Аналогичный подход существует относительно обстоятельств, свидетельствующих о возврате имущества арендодателю. Надо помнить, что если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, то арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (ст. 593 ГК). По этой причине юридически значимым обстоятельством является не сам по себе момент прекращения пользования арендованным имуществом, а момент его возврата, поскольку само по себе прекращение договора аренды при условии, что арендованное имущество не возвращено или возвращено арендодателю несво-

евременно, не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы.

При подтверждении арендатором действий, направленных на передачу арендованного имущества арендодателю в установленный срок и несоблюдении арендодателем встречных действий по приему объекта аренды (уклонении от приемки имущества после прекращения действия договора аренды), в удовлетворении требования арендодателя о внесении арендной платы за период просрочки возврата арендованного имущества может быть отказано (пункт 3 статьи 376, статья 377, пункт 1 статьи 626 ГК).

6.2. Выселение арендатора: формулируем требования

На практике авторы встречали весьма разнообразные формулировки в требованиях арендодателя, связанных с выселением (в том числе «выселить», «запретить пользоваться», «обязать подписать акт возврата» и пр.). Очевидно, что требования истца (арендодателя) должны обуславливаться конечной целью истца. Некорректные формулировки на практике вызывают сложности с реализацией судебного решения (его исполнением). Полагаем, что конечной целью истца является получение **возможности использовать помещение** как самостоятельно, так и путем передачи его в пользование другому арендатору, что как минимум предполагает обеспечение выполнения следующих требований:

- арендатор, субарендатор (их работники) и иные лица должны *фактически* покинуть помещение;
- помещение должно быть *фактически* освобождено от имущества, которое не принадлежит собственнику (речь идет об имуществе арендатора и субарендатора).

В этой связи сам по себе факт подписания акта приема передачи помещения арендатором (при наличии «несъехавшего» субарендатора) не обеспечивает исполнения перечисленных выше требований — использовать помещение мы не сможем, требовать внесения платы при наличии акта возврата также будет проблематично.

Упомянутая норма п. 20 Постановления Пленума ВХС № 1 также не меняет приведенных выше выводов, поскольку говорит о **необходимости подписания акта** исключительно для целей определения момента пре-

кращения пользования, что важно для определения подлежащей оплате суммы аренды: плата вносится за конкретный период пользования имуществом, определяемый моментом передачи/возврата.

Кроме того, согласно п. 5 Постановления Пленума ВХС № 1 при оценке фактических обстоятельств дела хозяйственным судам предписано исходить из того, что отсутствие передаточного акта не всегда свидетельствует о том, что арендодатель и (или) арендатор не исполнили своих обязанностей по передаче и (или) принятию в аренду имущества.

Говорить о том, что подписание акта возврата связано с юридическим прекращением договора, не вполне обосновано. Если исходить из правомерности одностороннего отказа истца договор был прекращен в установленный срок. Последствиями прекращения договора является возникновение у арендатора **обязанности вернуть имущество** в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 593 ГК, п. 2 ст. 626 ГК), при этом по общему правилу такой возврат должен оформляться актом (п. 1 ст. 626). Хотя (как отмечено в п. 5 Постановления Пленума ВХС № 1) отсутствие акта не столь критично, поскольку первичное значение имеет момент освобождения имущества и фактического прекращения пользования имуществом арендатором.

Согласно ст. 11 ГК защита гражданских прав осуществляется путем, в том числе:

- восстановления положения, существовавшего до нарушения права;
- пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- присуждения к исполнению обязанности в натуре;
- иными способами, предусмотренными законодательством.

Выселение, равно как освобождение имущества в ст. 11 ГК прямо не поименованы, хотя очевидно и подразумеваются в перечисленных способах.

Требование невладеющего собственника к владеющему несовладельцу об истребовании индивидуально-определенного имущества из его незаконного владения очевидно **необходимо формулировать исходя из логики последующего исполнения** постановления суда.

Условия и порядок ведения исполнительного производства регламентируются Законом Республики Беларусь «Об исполнительном производстве». Закон содержит несколько статей, посвященных схожим ситуациям:

- статья 117 «Исполнение исполнительных документов о выселении должника, об освобождении нежилого помещения, земельного участка, о сносе капитального строения (здания, сооружения), его части»;
- статья 118 «Исполнение исполнительного документа о вселении взыскателя».

Полагаем, что ст. 118 Закона не применяется к рассматриваемой ситуации (поскольку в большей степени регулирует вопрос вселения, правообладателя при противодействии другого(их) правообладателя(ей)).

Согласно же ч. 1 ст. 117 Закона исполнение исполнительных документов о выселении должника или об освобождении нежилого помещения включает в себя:

- освобождение помещения от должника,
- освобождение помещения от его имущества, домашних животных
- запрещение должнику пользоваться освобожденным помещением.

Можно сделать вывод о том, что ст. 117 Закона предусматривает два варианта развития ситуации:

- когда сам должник остается (находится) в помещении и там находится его имущество — тогда есть необходимость выселить должника и освободить помещение от имущества;
- когда должник выехал, но имущество должника находится в помещении — тогда необходимо освободить помещение от чужого имущества.

7. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ НОВОГО ДОГОВОРА

7.1. Сроки договора аренды. Пролонгация и возобновление

Срок договора аренды либо срок действия договора аренды — срок, в течение которого арендатор вправе владеть и (или) пользоваться объектом аренды (ст. 577, 581 ГК).

Срок аренды:

- может быть установлен сторонами в договоре без ограничений;
- установлен сторонами в договоре с учетом предельных временных рамок (срок договора доверительного управления имуществом наследодателя, договора субаренды)*;
- договор может являться бессрочным (заключенным на неопределенный срок)**.

Необходимо учитывать, что понятия «срок договора аренды» и «срок пользования объектом аренды» не являются тождественными. Арендная плата вносится за время фактического пользования объектом независимо от того, когда стороны подписали договор. Окончание срока действия договора (срока пользования объектом аренды) изменяется при указании в акте приема-передачи (ином документе) другой даты.

Срок действия договора аренды может определяться:

- календарной датой.
- указанием на событие, которое должно наступить неизбежно.

Если же срок договора аренды невозможно однозначно определить, договор признается заключенным на неопределенный срок.

Изменение срока аренды (пролонгация) — частный случай изменения договора. По общему правилу срок действия договора аренды может быть продлен путем:

- заключения отдельного дополнительного соглашения (п. 1 ст. 420 ГК);

- включения соответствующих норм в первоначальное соглашение (договор аренды).

Договор аренды с условием о его пролонгации на определенный срок не сможет быть прекращен по заявлению одной из сторон до истечения продленного срока договора аренды (если договором не согласовано право сторон на односторонний отказ от его исполнения), поскольку в данном случае договор аренды не является договором, заключенным (возобновленным) на неопределенный срок.

Если пролонгация — это продление срока аренды по соглашению сторон, то возобновление договора аренды — предусмотренное законодательством правило.

Договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 581 ГК) при наличии в совокупности двух условий:

- арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора;
- арендодатель не возражает против пользования арендатором арендованным имуществом;
- в договоре отсутствует условие о его продлении (пролонгации).

Особенности:

- при наличии письменного уведомления, адресованного арендатору, о несогласии на продление срока действия договора аренды, договор аренды не может считаться возобновленным на неопределенный срок;
- при отсутствии доказательств возражения со стороны арендодателя договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок и, как следствие, отсутствуют основания для выселения арендатора либо возврата арендованного имущества в связи с окончанием срока договора;
- наличие в договоре аренды условия о том, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору, или условия о прод-

* В случае заключения договора на срок, превышающий предельный срок, договор будет считаться заключенным на срок, установленный законодательством.

** В случае заключения договора аренды без указания срока каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора при аренде недвижимого имущества предупредив об этом другую сторону за три месяца (в иных случаях — за месяц), если иное не установлено законодательством или договором.

- лении договора только по соглашению сторон не препятствуют возобновлению договора;
- принятие арендодателем арендной платы за фактическое пользование объектом аренды прямо не свидетельствует о возобновлении (согласии на возобновление) договора аренды;
- нормы относительно возобновления договора аренды применяется к договору субаренды с учетом того, что срок договора субаренды в любом случае не может превышать срок договора аренды.
- по соглашению сторон;
- по решению суда на основании по требованию одной из сторон:
 - при существенном нарушении договора другой стороной;
 - по основаниям, предусмотренным законодательством или договором.
- в результате реализации одной из сторон права на односторонний отказ от его исполнения договор прекращается.

7.2. Прекращение договора аренды

Специальными основаниями для возникновения права требования расторжения договора аренды являются:

Расторжение договора возможно (если иное не предусмотрено законодательством или договором):

По требованию арендодателя (ст. 590 ГК)	Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями
	Арендатор существенно ухудшает имущество
	Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату
	Арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора
По требованию арендатора (ст. 591 ГК)	Арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества
	Имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки неявного характера (не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора)
	Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки
	Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования

Особенности досудебного порядка урегулирования спора по требованиям о расторжении договора:

ного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ч. 3 ст. 590 ГК).

Возникновение у арендодателя права требования расторжения договора аренды в суде обусловлено обязательным соблюдением определенной процедуры:

Таким образом, соблюдение досудебного порядка урегулирования спора при досрочном расторжении договора по требованию арендодателя подтверждается письменным предупреждением, содержащим указание на необходимость исполнения арендатором обязательства в разумный срок.

- по общему правилу 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 (ст. 422 ГК).
- особенностью процедуры для договора аренды является необходимость направления арендатору письмен-

Право требовать досрочного расторжения договора аренды возникает у арендодателя в случае:

- неисполнения арендатором возложенных на него договором обязанностей;
- если арендатор не устранил указанные нарушения в срок, установленный в предупреждении.

Если в 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.

В удовлетворении требования о досрочном расторжении договора аренды может быть отказано, если судом будет установлено, что:

- нарушения не являются существенными;
- нарушения 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.

7.3. Досрочное расторжение и односторонний отказ

Досрочное расторжение обуславливает прекращение договора не только активными действиями инициатора прекращения, но и третьей стороны:

- стороны по договору при его расторжении на основании соглашения;
- суда при расторжении договора на основании решения суда.

Расторжение обусловлено наличием воли сторон (согласия на расторжение) или определенными обстоятельствами (фактами нарушения другой стороной своих обязательств). Односторонний отказ от договора является односторонним актом стороны, который влечет прекращение договора. Односторонний отказ может быть не обусловлен фактами наличия нарушения договора другой стороной.

Особенности одностороннего отказа стороны от исполнения договора аренды:

- для одностороннего отказа достаточно указания на наличие такого права в договоре аренды и надлежащего

заявления об отказе от договора;

- условие о возможности его одностороннего расторжения по инициативе стороны договора аренды не означает, что сторона вправе отказаться от договора во внесудебном порядке, поскольку такое условие не предоставляет права на односторонний отказ от исполнения договора;
- при одностороннем отказе арендодателя не подлежат применению нормы об обязательном направлении предупреждения (о необходимости исполнения обязательства арендатором в разумный срок).

7.4. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды

По истечении срока договора аренды добросовестный арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при следующих условиях:

- стороны не исключили данное право в договоре аренды;
- договор не является бессрочным;
- стороны не предпринимали действия, направленные на расторжение такого договора;
- арендатор надлежащим образом исполнял свои обязательства по договору.

Преимущественное право арендатора распространяется только на ранее арендованный объект аренды и не распространяется на сходный или аналогичный объект.

Срок реализации преимущественного права составляет 1 год с момента истечения договора.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе:

- требовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков;
- ограничиться требованием возмещения убытков.

8. РЕМОНТ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА. МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ АРЕНДАТОРА В АРЕНДУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

8.1. Осуществление ремонта арендуемого имущества. Кто из сторон и в каких случаях обязан ремонтировать арендуемое имущество?

По общему правилу бремя содержания арендованного имущества распределяется между сторонами следующим образом (ст. 587 ГК):

- арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт.
- арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на его содержание.

Примечание. Рекомендуем для сторон в договоре определять порядок определения размера арендной платы в период выполнения ремонтных работ.

Договором может быть предусмотрены иные правила относительно того:

- кто осуществляет (организует) проведение ремонта;
- кто оплачивает ремонт;
- в каком размере (полностью или частично), в каком порядке и сроки происходит возмещение расходов.

Вопрос взыскания стоимости капитального ремонта может возникнуть при его осуществлении арендатором и последующем предъявлении требований к арендодателю о компенсации расходов. При этом необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- проведение капитального ремонта арендатором осуществляется по согласованию с арендодателем (поскольку большинство работ при капитальном ремонте будет классифицироваться как неотделимые улучшения имущества);
- 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;
- капитальный ремонт должен быть обусловлен техническим состоянием имущества (например, после аварии, ликвидации пожара);

- проведение капитального ремонта арендатором должно быть вызвано уклонением арендодателя от проведения такого ремонта;
- размер произведенных затрат должен быть подтвержден арендатором.

Определения понятий «капитальный ремонт объекта», «текущий ремонт объекта», а также порядок и условия их проведения содержатся, в частности, в Законе «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»:

- капитальный ремонт объекта строительства (далее — капитальный ремонт объекта) — совокупность работ, включая строительно-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования объекта строительства, выполняемых в том числе с применением новых материалов и технологий;
- текущий ремонт объекта — совокупность работ, включая строительно-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по предупреждению износа, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта, выполняемых в том числе с применением новых материалов и технологий.

Конкретный перечень работ, относящихся к капитальному и текущему ремонту определен в ТКП 45-1.04-206-2010 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования к проектированию».

Перечень основных видов работ, выполняемых при текущем ремонте зданий и сооружений, приведен в приложении А ТКП 45-1.04-206-2010, при капитальном — в приложении Б. При этом работы, выполняемые при текущем ремонте, сопутствующие капитальному ремонту «поглощаются» работами по капитальному ремонту.

При этом арендатору необходимо учитывать следующее. Согласно Закону от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (далее — Закон № 300-З) строи-

тельная деятельность (строительство) — деятельность по возведению, реконструкции, ремонту, реставрации, благоустройству объекта, сносу, консервации не законченного строительством объекта. Определенные виды работ (реконструкция, капитальный ремонт объекта) по общему правилу осуществляются на основании разрешительной документации (ст. 21 Закона № 300-3). Согласно нормам Указа от 14.01.2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» отдельные виды архитектурной, градостроительной, строительной деятельности (их составляющие) осуществляются при обязательном наличии аттестатов соответствия.

С вступлением в силу 26.02.2018 Декрета от 23.11.2017 № 7 «О развитии предпринимательства» (далее — Декрет № 7) появилась возможность в упрощенном порядке осуществлять некоторые строительные работы (абз. 2 подп. 4.4 п. 4 Декрета № 7), а именно:

1. при капитальном ремонте;
2. по технической модернизации объекта.

Так, согласно абз. 2 подп. 4.4 п. 4 Декрета № 7 техническая модернизация, капитальный ремонт объектов могут осуществляться лицами, не являющимися собственниками объектов — субъектами хозяйствования, у которых объекты находятся на ином вещном праве или на основании гражданско-правового договора (в том числе арендаторами), с письменного согласия собственника. Осуществление данных работ возможно на основании проектной документации без получения разрешительной документации. Арендатор вправе приступить к выполнению работ при капитальном ремонте со дня, следующего за днем направления уведомления о проведении таких работ в органы государственного строительного надзора. Кроме того, для выполнения работ не требуется наличия аттестата соответствия заказчика.

8.2. Материальные вложения арендатора в арендуемое имущество

На практике ситуация, когда арендатор осуществляет финансовые вложения в арендуемое имущество, является достаточно распространенной. Зачастую либо арендатор берет объект в аренду, заранее понимая, что в таком виде он ему не подходит и потребует вложений, либо по прошествии времени арендуемый объект недвижимости нуждается в восстановлении утраченных свойств, либо арендуется помещение в строительной отделке и арендатор исходя из своих специфических требований самостоятельно осуществляет вложения в его финальную отделку.

Гражданское законодательство в таких ситуациях позволяет по-разному распределить бремя расходов между арендатором и арендодателем. Однако в данной статье будут рассмотрены случаи, когда в соответствии с договоренностью именно арендатор несет расходы и совершает вложения в арендуемый объект недвижимого имущества.

С экономической точки зрения затраты арендатора могут быть:

- некапитализируемыми (затраты на эксплуатацию), которые не влияют на стоимость объекта и по общему правилу отражаются в затратах арендатора текущего периода;
- капитализируемыми (например, затраты на модернизацию), которые увеличивают стоимость объекта недвижимости.

В свою очередь, с точки зрения терминологии ГК вложения арендатора в имущество могут иметь следующую форму:

- расходы на производство отдельных улучшений;
- расходы на поддержание имущества в исправном состоянии;
- расходы на осуществление текущего ремонта;
- расходы на осуществление капитального ремонта;
- иные неотделимые расходы.

Как правило, расходы арендатора направлены на улучшение арендованного имущества. Данные расходы представляют собой вложения в имущество, изменяющие нормативные показатели функционирования имущества, улучшающие его характеристики (п. 40 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений», далее — постановление Пленума ВХС № 1).

Согласно нормам постановления Пленума ВХС № 1 определение того, является ли улучшение имущества отдельным 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 использоваться без этих улучшений.

При этом отдельными являются те улучшения, которые можно отделить от объекта аренды без вреда для самого объекта. Неотделимыми являются улучшения, которые:

- прочно связаны с объектом аренды и не могут быть отделены от объекта без причинения ему вреда;
- влекут за собой изменение стоимости самого имущества;
- признаются собственностью арендодателя и переходят к арендодателю вместе с объектом аренды после окончания договора аренды.

Таким образом, нормы ГК и нормы постановления Пленума ВХС № 1 позволяют сгруппировать расходы следующим образом:

- отдельные;
- связанные с эксплуатацией, ремонтом;
- неотделимые, под которыми понимаются капитализируемые расходы.

8.3. Амортизационная комиссия. Распределение улучшений на отдельные и неотделимые

На практике решение вопроса о разделении улучшений на отдельные и неотделимые должно быть возложено на комиссию по проведению амортизационной политики арендатора, к обязанностям которой относится:

1. выделение из всего состава имущества организации амортизируемого имущества;
2. распределение амортизируемых объектов по видам, группам и позициям на основании классификации амортизируемых основных средств;
3. оценка технического состояния, эксплуатационных характеристик и условий функционирования объектов.

Комиссия по проведению амортизационной политики арендатора (далее — Комиссия) создается в соответствии с приказом арендатора из числа имеющих в штате специалистов технических, производственно-технологических, информационно-технологических, финансово-экономических, бухгалтерских и юридических подразделений организации.

В своей работе Комиссия руководствуется действующим законодательством, Законом Республики Беларусь от 12.07.2013 № 57-З «О бухгалтерском учете и отчетности», Инструкцией о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов, утвержденной постановлением Министерства экономики, Министерства финансов, Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.02.2009 № 37/18/6 (далее — Инструкция № 37/18/6).

Результаты работы Комиссии оформляются протоколами, в которых содержатся ссылки на записи в учетной политике организации и соответствующие первичные учетные документы (п. 7 Инструкции № 37/18/6).

8.4. Отражение затрат в бухгалтерском учете

Как уже было отмечено выше, некапитализируемые затраты — фактические затраты на поддержание основных средств в рабочем состоянии (технический осмотр и уход, проведение всех видов ремонта) — признаются текущими расходами, то есть расходами в том отчетном периоде, в котором они произведены (абз. 2 п. 20 Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.04.2012 № 26 (далее — Инструкция № 26)).

Затраты, связанные с реконструкцией (модернизацией, реставрацией) основных средств, проведением иных аналогичных работ, отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счетов 10 «Материалы», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 69 «Рас-

четы по социальному страхованию и обеспечению», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и др. Суммы данных затрат, учтенные на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы», списываются с этого счета в дебет счета 01 «Основные средства» по окончании работ (абз. 1 п. 20 Инструкции № 26).

Очевидно, что неотделимые улучшения по своему смыслу относятся к капитализируемым затратам арендатора (как, например, вложения в реконструкцию, модернизацию помещений), которые увеличивают стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, с точки зрения гражданского законодательства и договора они могут быть условно возвратными и невозвратными, что влияет на порядок их отражения:

- возвратными, когда арендодатель компенсирует затраты арендатору (все согласованные неотделимые улучшения по умолчанию являются таковыми).

Так в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 594 ГК).

- невозвратными, когда их стоимость ввиду прямого указания в договоре аренды компенсации арендатору не подлежит. Арендатор может амортизировать данные расходы (отражать такие вложения, перенося их стоимость по частям на затраты в течение определенного периода времени).

Стоит помнить, что к амортизируемым затратам относятся отражаемые арендатором в виде присоединенной стоимости полученного в аренду имущества капитальные затраты арендатора на неотделимые улучшения арендованного имущества, если они не возмещаются арендодателем (подп. 12.2 п. 12 Инструкции № 37/18/6).

8.5. Участие арендатора в отношениях по совместному домовладению

Стоит начать с того, что арендодатель, который является собственником помещения, имеет право уполномочить арендатора на участие в управлении общим имуществом совместного домовладения путем включения соответствующих норм в договор аренды, выдачи доверенности либо сочетания обоих способов. Также, в договоре аренды возможно закрепить обязанность арендатора по оплате расходов по содержанию, ремонту и обслуживанию общего имущества.

В настоящее время отношения по совместному домовладению регулируются нормами нескольких нормативных правовых актов (далее — НПА):

- нормами Закона от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон о совместном домовладении), действие которого распространяется на отношения собственности совместного домовладения в нежилых и многоцелевых зданиях;
- нормами Жилищного кодекса (далее — ЖК) в отношении совместного домовладения в жилищном фонде, которые распространяются на нежилые помещения в жилом доме.

Оба приведенных НПА содержат идентичные подходы к регулированию общих вопросов совместного домовладения. Закон о совместном домовладении и ЖК содержат специальные нормы, которые позволяют арендатору участвовать в управлении общим имуществом:

- согласно ч. 1 ст. 18 Закона о совместном домовладении арендаторы нежилых помещений могут участвовать в договорах о совместном домовладении, о создании товарищества собственников и в управлении недвижимым имуществом совместного домовладения в случаях, когда собственник занимаемых ими помещений в установленном законодательством порядке предоставил им на это соответствующие полномочия;
- п. 1 ст. 179 ЖК также предусмотрена возможность участия арендаторов в управлении общим имуществом, в случае если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.

Поскольку отсутствует специальный установленный законодательством порядок, регламентирующий предоставление арендатору соответствующих полномочий, в данном вопросе необходимо руководствоваться общими нормами гражданского законодательства.

Соответственно, исходя из норм подп. 1 ч. 2 п. 1 ст. 7 ГК гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок. Следовательно, полномочия на участие в управлении недвижимым имуществом совместного домовладения можно оформить, предусмотрев соответствующие правомочия в договоре, путем выдачи доверенности (которая является односторонней сделкой).

Так как законодательство не предусматривает обязательной нотариальной формы доверенности для представления арендатором интересов арендодателя в управлении недвижимым имуществом, находящимся в совместном домовладении, при решении данного вопроса необходимо руководствоваться общими положениями законодательства.

Так, по общему правилу достаточно оформления простой письменной доверенности от имени юридического лица.

При этом необходимо иметь в виду, что в случае выдачи доверенности арендатору, являющемуся юридическим лицом, осуществление действий работниками этого лица (иными кроме руководителя) в рамках переданных по доверенности полномочий может рассматриваться в качестве передоверия, что потребует оформления в нотариальной форме (однако этот вопрос является дискуссионным в науке и правоприменительной практике).

В соответствии со ст. 391 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством. Таким образом, непосредственно в договоре аренды сторонами может быть предусмотрена возможность участия арендатора в управлении общим имуществом совместного домовладения. В таком случае правомочия будут считаться переданными по договору: такой договор будет подтверждать соответствующее право арендатора.

Необходимо отметить, что закрепление в договоре возможности участия арендатора в управлении недвижимым имуществом, находящимся в совместном домовладении, не препятствует выдаче доверенности — можно сочетать оба способа. Более того, в некоторых случаях (когда положения договора содержат конфиденциальную информацию) такой вариант будет более приемлемым.

Что касается бремени несения расходов по содержанию общего имущества, необходимо учитывать следующее. Согласно ч. 2 ст. 11 Закона о совместном домовладении собственник недвижимого имущества совместного домовладения обязан участвовать в расходах по содержанию и ремонту объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности. Согласно подп. 1 ч. 2 п. 1 ст. 7 ГК гражданские права и обязанности возникают из договоров. При этом установлено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора (ст. 391 ГК). Условия договора определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством. Стороны могут заключать договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанный договор).

Таким образом, в договоре аренды может быть предусмотрена обязанность арендатора нести расходы по содержанию, ремонту и обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

9. ОСНОВНЫЕ РИСКИ ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. Общие нормы о последствиях для субаренды прекращения «основного» договора аренды

Последствия прекращения договора аренды для договора субаренды описаны в п. 1 ст. 589 ГК согласно которой, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды; субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Иными словами, статья предусматривает два варианта развития правоотношений:

Вариант 1: «Общее правило»:

Договор аренды прекратился досрочно и в договоре аренды не предусмотрены последствия его прекращения для субарендатора, тогда:

- договор субаренды прекращается.
- при этом субарендатор приобретает право на заключение договора аренды:
 - в отношении предмета субаренды;
 - в пределах оставшегося срока субаренды;
 - на условиях договора аренды.

Вариант 2: «Иные последствия»:

Договора аренды прекратился досрочно в нем предусмотрено, что для субарендатора должен применяться предусмотренный договором аренды механизм: например, договор субаренды трансформируется в договор аренды.

Анализ возможности прекращения договора субаренды ранее приемлемого для субарендатора срока, механизмы защиты прав добросовестного субарендатора:

Основные обстоятельства, которые влекут прекращение Договора субаренды ранее приемлемого срока субаренды

При наличии заинтересованности арендатора и арендодателя в прекращении Договора субаренды для этого ими могут использоваться различные способы, которые непосредственно не связаны с расторжением самого договора субаренды. Можно говорить о потенциальной возможности использования любого из приведенных механизмов (а также их сочетания) для прекращения договора субаренды.

При этом применение механизмов:

- формально может быть инициировано третьими лицами, не являющимися сторонами правоотношений по аренде или субаренде;
- формально может не зависеть от воли одной из сторон (сложно взыскать убытки).

Расторжение (изменение) договора аренды

Арендодатель и арендатор вправе в любое время в период действия договора аренды:

- расторгнуть договор аренды;
- внести изменения в договор аренды, исключив из него объект субаренды;
- внести изменения в договор аренды, изменив срок аренды (уменьшив его таким образом, что срок по Договору аренды не будет соответствовать приемлемому сроку субаренды).

Договор аренды также может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон. Кроме того, сторона, обладающая правом на односторонний отказ может во внесудебном порядке прекратить договор.

Механизмы минимизации рисков прекращения Договора субаренды ранее Приемлемого срока субаренды	
Предварительный договор аренды с арендодателем (основным арендодателем)	Одновременно с подписанием договора субаренды субарендатор и арендодатель (по основному договору аренды) вправе заключить предварительный договор аренды объекта аренды под отлагательным условием, которое может включать следующие обстоятельства: прекращение договора субаренды ранее приемлемого срока субаренды, установление фактов его недействительности, незаключенности. Однако, например, при отчуждении арендодателем объекта аренды обязательства по предварительному договору аренды не будут переходить новому собственнику. Обязательства арендодателя по предварительному договору должны обеспечиваться адекватными мерами ответственности. При уклонении арендодателя от заключения договора аренды с субарендатором можно будет обращаться в суд с иском о заключении такого договора.
Договор аренды с отлагательным условием	Одновременно с подписанием договора субаренды (равно как и позже) субарендатор может заключить с арендодателем договор аренды в отношении объекта субаренды. Возникновение обязанности по передаче объекта субаренды может быть обусловлено отлагательным условием, которое будет поставлено в зависимость от прекращения договора аренды заключенного между арендодателем и арендатором. Отчуждение капитального строения или изолированного помещения, в котором расположен объект субаренды, не повлечет прекращения договора аренды заключенного между арендодателем (по основному договору) и субарендатором. При этом надо отметить, что отсутствуют известные нам сведения о судебной практике по рассмотрению подобного рода споров в Беларуси.
Реализация субарендатором права на заключение договора аренды	При досрочном прекращении договора аренды у субарендатора возникает право требовать от арендодателя заключения с ним договора аренды: • при досрочном прекращении договора аренды; • в пределах оставшегося срока договора субаренды; • на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. При этом надо отметить, что отсутствуют известные нам сведения о судебной практике по рассмотрению подобного рода споров в Беларуси. Кроме того, невозможность заключения договора с субарендатором может быть обусловлена действиями собственника (передача в ипотеку, заключение договора аренды с другим лицом) — это та же проблема, что и проблема предварительного договора.
Трансформация договора субаренды в договор аренды	Законодательство косвенно позволяет предусмотреть механизм, автоматической трансформации договор субаренды в договор аренды. При этом возможность реализации такого рода механизма должна быть предусмотрена в договоре аренды (а не в договоре субаренды) — в договоре между арендодателем и арендатором. Для соблюдения норм о форме договора аренды недвижимости договор субаренды дополнительно целесообразно подписать помимо арендатора и субарендатора также арендодателем. При этом надо отметить, что отсутствуют известные нам сведения о судебной практике по рассмотрению подобного рода споров в Беларуси.
Поручительство собственника Объекта субаренды	При взаимозависимости собственника и арендатора можно использовать договор поручительства с арендодателем объекта аренды для обеспечения денежных обязательств арендодателя. При этом понудить поручителя к исполнению обязательства в натуре (передаче объекта субаренды в пользование субарендатору) нельзя.

10. АРЕНДА ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Вопросы аренды недвижимого имущества (за исключением аренды земельных участков) регулируются в большей степени с учетом диспозитивных (разрешено то, что не запрещено) норм: государство не регулирует ни порядок (процедуру) заключения договоров, ни основные бизнес-условия, на которых они заключаются (в т. ч. вопросы ценообразования — механизм определения арендной платы).

Определенным исключением является аренда государственного имущества и «условно государственного» имущества.

Аренда какого имущества регулируется (государством регулируются вопросы аренды не просто формально государственного имущества):

- имущество, находящееся в республиканской собственности* (собственности Республики Беларусь);
 - имущество, находящееся в коммунальной* собственности административно-территориальных единиц;
- имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ**, в уставных фондах которых более 50% акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь;

имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ**, в уставных фондах которых более 50% акций (долей) находится в собственности административно-территориальных единиц.

Что касается первых двух видов имущества, то имущество (в том числе недвижимое), находящееся в **государственной собственности** (п. 2 ст. 213 ГК), закреплено за республиканскими и коммунальными юридическими лицами, в том числе государственными органами, на праве:

- оперативного управления;
- хозяйственного ведения.

(ст. 216 ГК, Указ Президента Республики Беларусь от 10.05.2019 N 169 «О распоряжении государственным имуществом»).

Относительно 3 и 4 вида имущества: формально это имущество находится в **частной собственности**, для определения подпадает ли оно под регулирование в вопросах аренды необходимо понимать структуру долей (акций) данного общества.

Стоит отметить, что нормы о государственном регулировании (в рамках Указа № 150) не распространяется на:

- государственный жилищный фонд;
- линейно-кабельные сооружения электросвязи;
- имущество Посольства Республики Беларусь в Российской Федерации;
- отношения по передаче имущества в финансовую аренду (лизинг);
- отношения по размещению средств наружной рекламы.

10.1. Правовое регулирования аренды государственного недвижимого имущества

В целом сохраняется диспозитивная направленность регулирования аренды (нормы ГК об аренде применяются и к рассматриваемым случаям), за исключением следующих блоков вопросов:

- способ/порядок заключения договора;
- порядок определения арендной платы;
- порядок определения платы за пользование коммунальными ресурсами и возмещения эксплуатационных затрат;
- дополнительные платежи в рамках договора аренды;
- субаренда.

Данные отношения регулируются:

1. Указом Президента Республики Беларусь от 10.05.2019 N 169 «О распоряжении государственным имуществом»;
2. Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом», утверждены:

- Положение о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности.
- Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей.
- Положением 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.

- Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности.

3. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.08.2009 № 1049 «О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды», а именно Положение о порядке проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности.

4. Положением о порядке возмещения арендаторами (субсидиентами) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.06.2018 № 433;

5. Указом Президента Республики Беларусь от 24.03.2005 № 148 «О неотложных мерах по поддержке предпринимательства»;

6. Решением местных органов управления (например, Решение Минского городского Совета депутатов от 16.12.2009 № 271 «О некоторых вопросах аренды имущества, находящегося в собственности города Минска» — (Инструкция о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в собственности города Минска, Инструкция о порядке сдачи в аренду открытых площадок с покрытием, расположенных на землях общего пользования города Минска, для размещения нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов общественного питания и нестационарных объектов бытового обслуживания и иных услуг населению); Решение Минского городского исполнительного комитета от 08.05.2012 № 1441 «Об установлении коэффициентов местонахождения зданий, сооружений, рынков и торговых центров на территории города Минска» и др.).

7. Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27.06.2012 № 22 «Об установлении примерной формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности».

10.2. Способ и порядок заключения договора аренды государственной недвижимости

Недвижимое имущество, находящееся в **республиканской собственности**, предоставляется в аренду двумя способами:

- по соглашению сторон без проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды;
- путем проведения аукциона.
- (п. 4 Положения о порядке сдачи в аренду госимущества).

Стоит отметить, что аналогичные нормы (в большей степени) содержатся в актах местных органов управления, регламентирующих вопросы аренды **коммунального имущества**: порядок передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности, устанавливается решениями местных Советов депутатов и соответствует порядку, определенному Указом № 169 (п. 16 Указа № 169).

Проведение аукциона является обязательным:

- в городах Барановичи, Бобруйск, Борисов, Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Жлобин, Жодино, Заславль, Лида, Минск, Могилев, Мозырь, Молодечно, Новополоцк, Орша, Пинск, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк, Солигорск;
- для производства/реализации подакцизных товаров, ювелирных изделий из драгоценных металлов/камней, осуществления лотерейной, риэлтерской, страховой, банковской деятельности, деятельности в сфере игорного бизнеса, деятельности по организации и проведению электронных интерактивных игр, а также для осуществления некоторых иных видов деятельности, установленных Совмином.

Без аукциона могут заключаться договоры в случаях:

- признания аукциона несостоявшимся;
- сдачи в аренду для размещения промышленных и сельскохозяйственных производств, эксплуатации технологического оборудования, складирования и хранения товароматериальных ценностей вне зависимости от места расположения, за исключением видов деятельности, названных выше, и населенных пунктов либо конкретных зданий, установленных Совмином;
- сдачи в аренду для объектов по оказанию бытовых услуг;
- сдачи в аренду для размещения объектов общественного питания с количеством мест не более 25;
- сдачи в аренду на условиях почасовой аренды;
- сдачи в аренду объектов, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за Национальным банком, Администрацией Президента Республики Беларусь, Управлением делами Президента Республики Беларусь, Следственным комитетом, Государственным комитетом судебных экспертиз, Национальной академией наук Беларуси, другими государственными органами и иными государственными организациями, подчиненными Президенту Республики Беларусь, их территориальными органами, Генеральной прокуратурой, территориальными прокуратурами, Верховным Судом, областными (Минским городским)

судами и экономическими судами областей (г. Минска), органами Комитета государственного контроля, а также за юридическими лицами, находящимися в их подчинении;

- сдачи в аренду на новый срок добросовестному по ранее заключенному договору аренды;
- сдачи в аренду частному партнеру для исполнения обязательств, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве.

В случае, когда проведение аукциона не является обязательным, арендодатель вправе самостоятельно определить способ сдачи имущества в аренду.

В соответствии с ч. 1 п. 3 Положения о порядке сдачи в аренду госимущества, подп. 3.2 п. 3, п. 4.2 Указа № 169 **до заключения договора аренды** государственного недвижимого имущества требуется:

- принятие решения о сдаче имущества в аренду;
- получение согласования уполномоченного органа в случаях и порядке, установленных законодательными актами.

10.3. Определение площади

Площадь сдаваемого в аренду недвижимого имущества определяется:

- по техническому паспорту (общее правило);

- при отсутствии возможности определения сдаваемой в аренду площади по техническому паспорту (неизолированная часть здания, часть фасада) — путем обмера помещений комиссией, созданной арендодателем;
- в отношении торговых объектов — площадь места для торговли определяется по его фактическому размеру.

10.4. Передача помещений

Сведения, включаемые в передаточный акт:

- место и дата составления акта;
- регистрационный номер и дата заключения договора аренды;
- характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества;
- сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей.

10.5. Арендная плата, иные платежи по договору аренды

Размер арендной платы регулируется с привязкой к базовой арендной величине и рассчитывается по формулам отдельно для:

- аренды недвижимого имущества (за исключением торговых мест);
- аренды торговых мест;
- аренды оборудования.

Для аренды недвижимого имущества (за исключением торговых мест)	Для аренды торговых мест ¹
Условие о сроках уплаты арендной платы (за исключением торговых мест) — существенное условие договора .	
Методика расчета включает в себя применение повышающих/понижающих коэффициентов, устанавливаемых в соответствии с требованиями законодательства к базовой ставке (которая выражена в базовых арендных величинах): • коэф-т местоположения (устанавливается местными органами управления) • коэф-т спроса (по согласованию с местными органами управления); • дополнительный коэф-т (по решению Президента);	Методика расчета включает в себя применение повышающих/понижающих коэффициентов, устанавливаемых в соответствии с требованиями законодательства к базовой ставке за места торговли (которая выражена в базовых арендных величинах): • коэффициент местонахождения рынков и торговых центров (установленный облисполкомами и Минским горисполкомом); • повышающий² коэффициент (установленный облисполкомами и Минским горисполкомом или по согласованию с ними); • понижающий коэффициент (установленный арендодателем для отдельных арендаторов и согласованный, в определенных случаях облисполкомами и Минским горисполкомом).

¹ изолированные помещения, их части на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли (далее — места для торговли/торговые места)

² при установлении повышающих коэффициентов их размер в пределах одного рынка и торгового центра может быть дифференцирован по группам мест для торговли.

Для аренды недвижимого имущества (за исключением торговых мест)	Для аренды торговых мест ¹
Расходы арендодателя по: • содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду недвижимого имущества; • затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами; • другие услуги • не включаются в арендную плату и возмещаются арендатором в порядке, определяемом Совмином (см. далее³).	Помимо арендной платы арендаторы обязаны оплачивать только: • услуги по санитарному содержанию; горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), газо-, электро- и теплоснабжению, техническому обслуживанию лифта, обращению с твердыми коммунальными отходами • по тарифам, установленным в соответствии с законодательством, на основании фактических затрат. Иные услуги арендодателя: • такие услуги и размер платы за них должны быть согласованы с председателями облисполкомов и Минского горисполкома. Взимание с арендаторов мест для торговли любых иных платежей прямо запрещается.
При сдаче в аренду недвижимого имущества, в котором отсутствуют стены, пол, потолок либо в отношении, которого затруднено определение арендуемой площади, размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон и по согласованию с государственным органом, иной организацией, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества (если согласование сдачи в аренду недвижимого имущества предусмотрено законодательством).	
Субаренда (общее правило): • имущество, находящееся в республиканской собственности, может быть передано в субаренду только с согласия арендодателя и на условиях, предусмотренных в договоре аренды; • имущество, находящееся в собственности города Минска, может быть передано в субаренду только с согласия арендодателя и на условиях, предусмотренных в договоре аренды (МГИК).	
При сдаче в субаренду недвижимого имущества размер арендной платы для субарендатора определяется в соответствии с Положением и не может превышать размера арендной платы по договору аренды данного недвижимого имущества.	За места для торговли, сдаваемые в субаренду⁴, размер арендной платы определяется в соответствии с Положением.

Допускается использование недвижимого имущества по назначению, определенному в таком договоре, отличному от назначения, указанного в документах ЕГРНИ, без проведения строительно-монтажных работ (за исключением выполнения таких работ при текущем или капитальном ремонте) и изменения назначения недвижимого имущества и целевого назначения земельного участка, предоставленного для его обслуживания, с соблюдением

арендатором требований законодательства, регулирующего порядок и условия осуществления соответствующей деятельности.

Аналогичная норма (но с определёнными оговорками) содержится в Декрете № 7 в отношении «негосударственного» имущества.

3

⁴ при сдаче в аренду рынка и ТЦ одному арендатору для последующей сдачи в субаренду размер арендной платы определяется в соответствии с Положением исходя из суммы площадей мест для торговли данного рынка и ТЦ.

Состав возмещаемых расходов по содержанию (помимо капитального и текущего ремонта) арендуемого государственного имущества**	
Расходы по содержанию и эксплуатации	Техническое обслуживание недвижимого имущества, включающее работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии его конструктивных элементов и инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов
Затраты на санитарное содержание	Комплекс услуг по санитарной обработке (уборке) мест общего пользования, в том числе мойка или иная обработка мест общего пользования, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для соответствия их установленным санитарным требованиям
Коммунальные услуги	Горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами
Другие услуги	Услуги, связанные с охраной недвижимого имущества, обслуживанием систем охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения, и иные услуги, связанные с обеспечением сохранности и безопасности эксплуатации такого имущества

10.6. Возмещения арендатором коммунальных и эксплуатационных расходов.

Порядок. Сроки и размеры возмещения

Определение части подлежащих возмещению арендатором государственного имущества расходов **		
Вид расходов	Часть расходов, приходящаяся непосредственно на арендуемый объект	Часть расходов, приходящаяся на места общего пользования
Горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), техническое обслуживание лифта, санитарное содержание	Пропорционально доле работников арендатора (субполучателя), иных физических лиц, работающих в данном объекте либо пользующихся имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте либо пользующихся имуществом. При наличии отдельно установленных в сданном в объекте приборов учета расхода воды — на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат, приходящихся на места общего пользования. Часть затрат на техническое обслуживание лифта возмещается, если переданный объект находится выше первой остановочной площадки в капитальном строении, оборудованном лифтом	
Теплоснабжение	Пропорционально доле площади отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади отапливаемого недвижимого имущества, а в случае различной высоты недвижимого имущества — пропорционально доле объема, отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общем объеме отапливаемого недвижимого имущества. При наличии отдельно установленных в сданном в объекте приборов учета расхода тепловой энергии — на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат, приходящихся на места общего пользования	Часть затрат по теплоснабжению мест общего пользования — пропорционально доле площади переданного объекта в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования

Определение части подлежащих возмещению арендатором государственного имущества расходов **		
Вид расходов	Часть расходов, приходящаяся непосредственно на арендуемый объект	Часть расходов, приходящаяся на места общего пользования
Электроснабжение	Пропорционально доле мощности и продолжительности работы электроприемников арендатора (судополучателя) в общей мощности и продолжительности работы электроприемников в объекте недвижимого имущества. При наличии отдельно установленных в сданном в объект приборов учета расхода электрической энергии — на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат, приходящихся на места общего пользования	Часть затрат по электроснабжению мест общего пользования (за исключением лифтов) — пропорционально доле площади переданного объекта в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования. Часть затрат по электроснабжению на работу лифта (возмещаются, если переданный объект находится выше первой остановочной площадки в капитальном строении, оборудованном лифтом) — пропорционально доле работников арендатора (судополучателя), иных физических лиц, работающих в переданном объекте либо пользующихся таким имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте либо пользующихся таким имуществом
Газоснабжение	По показаниям приборов учета расхода газа, установленных у арендатора (судополучателя)	
Обращение с твердыми коммунальными отходами	Пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не предусмотрено соглашением сторон	
Прочие расходы арендодателя (судодателя), не указанные выше, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества	Пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон	

10.7. Срок аренды

Договоры аренды, субаренды недвижимого государственного имущества по общему правилу заключаются на срок не менее 3 лет (заключение таких договоров на срок менее 3 лет допускается только с согласия арендаторов).

Дополнительные требования к форме, государственной регистрации договора аренды

Особенностей по сравнению с «негосударственной» арендой нет.

Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 622, пункт 2 статьи 404 ГК).

Не подлежат государственной регистрации:

- договор аренды (субаренды) недвижимого имущества независимо от срока, на который он заключен;
- соглашение об изменении или расторжении такого договора;
- права на недвижимое имущество, возникающие в связи с заключением договора; (подп. 1.2 п. 1 Декрета Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест» (далее — Декрет № 24)).

В качестве исключения могут рассматриваться договоры аренды с правом выкупа: в таких ситуациях регистрируется сам договор (поскольку он является основанием для перехода права собственности), но не право аренды.

Примерная форма договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27.06.2012 № 22. Некоторые «государственные» арендодатели используют типовые формы договоров (<http://bc.by/?id=114>).

10.8. Ответственность за нарушение законодательства об аренде государственного имущества

Нарушение законодательства о сдаче в аренду или ином распоряжении государственным недвижимым имуществом влечет административную ответственность юридического лица в виде штрафа от 20 до 200 базовых величин (без выбытия имущества) и от 200 до 1000 базовых величин (если повлекло выбытие имущества) (ст. 23.27 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее — КоАП)).

Нарушение законодательных актов об аренде торговых мест влечет административную ответственность юридического лица в виде предупреждения или наложения штрафа в размере до 500 базовых величин (ст. 12.37 КоАП).

11. СОДЕРЖАНИЕ ПЕРЕДАННОГО ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА. ВОЗМЕЩЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ РАСХОДОВ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ

По общему правилу, закрепленному в ст. 587 ГК, бремя содержания переданного по договору аренды имущества распределяется между сторонами договора следующим образом:

1. арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт имущества;
2. арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

Иные правила могут быть установлены в законодательстве для отдельных случаев аренды или быть закреплены сторонами в договоре.

11.1. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов

По смыслу ст. 587 ГК «Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества» понятие «содержание» имущества включает: капитальный ремонт имущества, текущий ремонт, поддержание имущества в исправном состоянии, иное содержание имущества.

Если относительно понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт» в законодательстве существует достаточная определенность, то в отношении понятий «содержание имущества» и «поддержание имущества в исправном состоянии» легальные определения отсутствуют: ни ГК, ни постановление Пленума ВХС от 15.02.2012 № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» определений данных понятий не содержат.

Исходя из сложившейся практики в обязанности арендатора (п. 2 ст. 587 ГК) по содержанию арендуемого недвижимого имущества и поддержанию его в исправном состоянии входят, прежде всего, обеспечение его коммунальными услугами, мероприятия по обеспечению эксплуатации объекта, а также иные действия, направленные на содержание недвижимости.

Стоит отметить, что в настоящее время универсального понятия коммунальных и эксплуатационных услуг в законодательстве нет, хотя существует достаточно большое количество НПА, в которых упоминаются коммунальные и эксплуатационные услуги, а также дается их определение. Однако данные термины используются именно для целей применения в НПА, в которых они содержатся.

Необходимо отметить, что достаточно детально регламентируется вопрос содержания арендованного государственного имущества, а также имущества хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц (далее — государственное имущество).

В качестве примера можно упомянуть Рекомендации Межведомственной рабочей группы для обеспечения оперативного рассмотрения вопросов распоряжения государственным имуществом, арендных отношений, привлечения инвестиций в реформируемые организации, а также подготовки предложений о совершенствовании нормативной правовой базы в этой сфере от 06.07.2012 № 16 «По расчетам расходов по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на коммунальные и другие услуги».

Стоит упомянуть, положение о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги (далее — Положение о порядке возмещения расходов), утв. постановлением Совмина № 433 от 07.06.2018 г. данный нормативный правовой акт применяется к случаям аренды недвижимости, находящейся в государственной собственности. Положение о порядке возмещения расходов достаточно детально регламентирует состав возмещаемых арендатором затрат по содержанию имущества.

Состав возмещаемых расходов по содержанию (помимо капитального и текущего ремонта) арендуемого государственного имущества	
Расходы по содержанию и эксплуатации	Техническое обслуживание недвижимого имущества, включающее работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии его конструктивных элементов и инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов (подп. 2.7 п. 2 Положения о порядке возмещения расходов).
Затраты на санитарное содержание	Комплекс услуг по санитарной обработке (уборке) мест общего пользования, в том числе мойка или иная обработка мест общего пользования, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для соответствия их установленным санитарным требованиям (подп. 2.6 п. 2 Положения о порядке возмещения расходов).
Коммунальные услуги	Горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами (подп. 2.3 п. 2 Положения о порядке возмещения расходов).
Другие услуги	Услуги, связанные с охраной недвижимого имущества, обслуживанием систем охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения, и иные услуги, связанные с обеспечением сохранности и безопасности эксплуатации такого имущества (подп. 2.1 п. 2 Положения о порядке возмещения расходов).

В отношении аренды недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, сторонам целесообразно определить в договоре конкретный перечень расходов по содержанию недвижимости, подлежащих возмещению арендатором.

11.2. Как распределить между сторонами обязанности несения коммунальных и эксплуатационных расходов

Как уже было отмечено, общее правило таково, что арендатор обязан нести расходы на содержание имущества: оплачивать коммунальные и эксплуатационные расходы в отношении арендуемого имущества.

На практике такое встречается редко: арендодатель не всегда готов принимать на себя бремя содержания имущества, переданного в пользование арендатору, хотя ГК предусматривает, что иные правила могут быть закреплены сторонами в договоре.

При этом в отношении аренды государственного имущества существует однозначное правило об обязательном возмещении арендатором затрат арендодателя по содержанию арендованного имущества:

- расходы арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду недвижимого имущества, затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и другие услуги не включаются в арендную плату и возмещаются арендатором (п. 5 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утв. Указом от 29.03.2012 № 150 (далее — Указ № 150));

- помимо арендной платы арендаторы мест для торговли обязаны оплачивать услуги по санитарному содержанию, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), газо-, электро- и теплоснабжению, техническому обслуживанию лифта, обращению с твердыми коммунальными отходами по тарифам, установленным в соответствии с законодательством, на основании фактических затрат согласно договорам, заключенным арендодателем со сторонними организациями на оказание названных услуг (ч. 1 п. 7 Положения 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).

Аналогичные нормы содержатся и в утвержденных местными Советами депутатов инструкциях, регламентирующих порядок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности (п. 6 Указа № 150).

11.3. Возмещения арендатором коммунальных и эксплуатационных расходов. Порядок и сроки

Порядок, сроки и размеры возмещения арендатором расходов арендодателя, как правило, определяются при заключении договоров аренды и отражаются в договорах аренды либо в отдельно заключенных договорах на возмещение расходов, что на практике встречается значительно реже.

Размер суммы возмещения расходов арендодателя по содержанию государственного имущества, переданного по договору аренды, должен быть подтвержден расчетами и (или) калькуляциями, составляемыми арендодателем (п. 3 Положения о порядке возмещения расходов).

Как правило, расходы по содержанию арендованного недвижимого имущества первоначально предъявляются арендодателю специализированными эксплуатационными и коммунальными организациями, а в дальнейшем предъявляются арендодателем к возмещению арендаторам в той части, которая относится к переданной в аренду части имущества.

Определение размера подлежащих возмещению арендатором государственного имущества расходов (ч. 7 п. 4 Положения о порядке возмещения расходов)		
Расходы по содержанию, эксплуатации и ремонту	произведенные для арендодателя на основании заключенных договоров сторонними организациями	исходя из фактических затрат арендодателя по оплате выполненных работ
	произведенные арендодателем собственными силами	на основании фактических затрат и прибыли исходя из рентабельности не более 5 процентов

Положением о порядке возмещения расходов достаточно детально регламентированы правила определения части затрат по содержанию арендованного имущества, подлежащих оплате арендатором, что имеет особое значение при сдаче в аренду части объекта недвижимого имущества.

Определение части подлежащих возмещению арендатором государственного имущества расходов (ч. 1 — 5 п. 4 Положения о порядке возмещения расходов)		
Вид расходов	Часть расходов, приходящаяся непосредственно на арендуемый объект	Часть расходов, приходящаяся на места общего пользования
Горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), техническое обслуживание лифта, санитарное содержание	Пропорционально доле работников арендатора (ссудополучателя), иных физических лиц, работающих в сданном объекте либо пользующихся имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте либо пользующихся имуществом. При наличии отдельно установленных в сданном в объекте приборов учета расхода воды — на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат, приходящихся на места общего пользования. Часть затрат на техническое обслуживание лифта возмещается, если переданный объект находится выше первой остановочной площадки в капитальном строении, оборудованном лифтом	
Теплоснабжение	Пропорционально доле площади отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади отапливаемого недвижимого имущества, а в случае различной высоты недвижимого имущества — пропорционально доле объема, отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общем объеме отапливаемого недвижимого имущества. При наличии отдельно установленных в сданном в объекте приборов учета расхода тепловой энергии — на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат, приходящихся на места общего пользования	Часть затрат по теплоснабжению мест общего пользования — пропорционально доле площади переданного объекта в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования

Определение части подлежащих возмещению арендатором государственного имущества расходов (ч. 1 — 5 п. 4 Положения о порядке возмещения расходов)		
Вид расходов	Часть расходов, приходящаяся непосредственно на арендуемый объект	Часть расходов, приходящаяся на места общего пользования
Электроснабжение	Пропорционально доле мощности и продолжительности работы электроприемников арендатора (ссудополучателя) в общей мощности и продолжительности работы электроприемников в объекте недвижимого имущества. При наличии отдельно установленных в сданном в объекте приборов учета расхода электрической энергии — на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат, приходящихся на места общего пользования	Часть затрат по электроснабжению мест общего пользования (за исключением лифтов) — пропорционально доле площади переданного объекта в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования. Часть затрат по электроснабжению на работу лифта (возмещаются, если переданный объект находится выше первой остановочной площадки в капитальном строении, оборудованном лифтом) — пропорционально доле работников арендатора (ссудополучателя), иных физических лиц, работающих в переданном объекте либо пользующихся таким имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте либо пользующихся таким имуществом
Газоснабжение	По показаниям приборов учета расхода газа, установленных у арендатора (ссудополучателя)	
Обращение с твердыми коммунальными отходами	Пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не предусмотрено соглашением сторон	
Прочие расходы арендодателя (ссудодателя), не указанные выше, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества	Пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон	

Что касается аренды «негосударственного» имущества, то в настоящее время какими-либо НПА, регулирующими правоотношения сторон в сфере арендных отношений, не установлено специальных либо обязательных к применению норм, регулирующих порядок расчета и предъявления арендодателем к возмещению арендатором расходов по содержанию переданного в аренду имущества, в том числе коммунальных и эксплуатационных платежей. Стороны арендных правоотношений, руководствуясь **принципом свободы договора**, вправе предусмотреть любой порядок расчета расходов: принять за основу подходы, закрепленные в Положении о порядке возмещения расходов, применить иные методы, использовать комбинацию различных методик.

В договоре аренды «негосударственного» имущества целесообразно определить конкретную методику расчета в отношении затрат по содержанию объекта (их отдельных групп, видов). Также арендодатель должен понимать, что в случае возникновения спора наличие расчетов и (или)

калькуляций, равно как и первичных документов, подтверждающих размер затрат по содержанию имущества, критически важно для обоснования своей позиции в суде.

11.4. Варианты возмещения арендатором коммунальных и эксплуатационных расходов

Как уже было отмечено, арендатор обязан нести расходы на содержание имущества. Как правило, расходы по содержанию арендованного недвижимого имущества первоначально предъявляются арендодателю специализированными эксплуатационными и коммунальными организациями, а потом в соответствующей части предъявляются арендодателем к возмещению арендаторам. Однако на практике возможны и иные варианты. Например, перечисление арендатором сумм в оплату соответствующих услуг по содержанию объекта напрямую снабжающим организациям по отдельному договору; оплата услуг снабжающих организаций по трехстороннему договору и др.

Возможность заключения арендатором самостоятельных договоров на предоставление коммунальных услуг зависит в том числе от того, предоставлено ли такое право арендатору специальным законодательством, регулирующим порядок предоставления соответствующих услуг. Договоры электроснабжения между энергоснабжающей организацией и арендатором абонента не заключаются ввиду прямого указания в ч. 2 п. 72 Правил электроснабжения, утв. постановлением Совмина от 17.10.2011 № 1394 (далее — Правила электроснабжения). Действующие Правила пользования тепловой энергией, утв. постановлением Минэкономики от 19.01.2006 № 9 (п. 8, 11, 14) (далее — Правила пользования тепловой энергией), также прямо не предусматривают возможность заключения арендатором договоров на снабжение арендуемого объекта тепловой энергией с энергоснабжающей организацией.

Однако отсутствие возможности получения статуса абонента в отношениях по электроснабжению и теплоснабжению не препятствует в определенных случаях арендатору оформлению трехсторонних отношений (трехстороннего договора), которые бы позволяли ему осуществлять платежи соответствующей снабжающей организации (минуя арендодателя). Согласно п. 73 Правил электроснабжения арендатор, являющийся субабонентом, вправе по согласованию с абонентом и энергоснабжающей организацией абонента производить оплату потребленной электриче-

ской энергии на счет энергоснабжающей организации при наличии у субабонента средств расчетного учета, позволяющих обеспечить расчеты по соответствующим тарифам. Аналогичная норма содержится в ч. 2 п. 15 Правил пользования тепловой энергией, согласно которой субабонент вправе производить по согласованию с абонентом оплату за потребленную тепловую энергию на счета энергоснабжающей организации при наличии у него приборов коммерческого учета, принятых энергоснабжающей организацией в установленном порядке.

В некоторых случаях возможно заключение «прямого» договора с соответствующей организацией: в отношении услуг электросвязи (ч. 1 п. 30 Правил оказания услуг электросвязи, утв. постановлением Совмина от 17.08.2006 № 1055); услуг водоснабжения, водоотведения (канализация) (подп. 12.1 п. 12 Правил пользования централизованными системами водоснабжения, водоотведения (канализации) в населенных пунктах, утв. постановлением Совмина от 30.09.2016 № 788) и др.

Таким образом, чтобы минимизировать риски возникновения споров в договоре аренды целесообразно обозначить расходы по содержанию имущества, по которым плата возмещается арендодателю, и расходы, по которым арендатор самостоятельно заключает договоры и оплачивает их напрямую соответствующим снабжающим (обслуживающим) организациям.