



АВГУСТ 2013

## «ПОДВОДНЫЕ КАМНИ» ПРИ АРЕНДЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сегодня сделки по аренде коммерческой недвижимости весьма востребованы на рынке.<sup>i</sup> По мере увеличения количества строящихся объектов недвижимости растет число предложений по аренде помещений и отдельно стоящих зданий.<sup>ii</sup>

Периодически меняется подход законодателей и регистрирующих органов к регулированию арендных отношений. По многим вопросам, касающимся аренды недвижимости, практика окружных федеральных арбитражных судов только начинает формироваться после того, как Высший Арбитражный Суд Российской Федерации дал свои разъяснения по поводу аренды в январе 2013 года.<sup>iii</sup>

Чтобы снизить возможные риски при аренде коммерческой недвижимости, рекомендуем учитывать следующие положения.

### I АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ В НЕПОСТРОЕННОМ ЗДАНИИ

Застройщик может подписывать основные договоры аренды помещений в бизнес-центре или торговом комплексе и получать обеспечительные платежи от арендаторов до начала строительства здания. При этом помещения могут быть переданы арендаторам для производства ремонта – до ввода здания в эксплуатацию, а для использования в целях, предусмотренных договором аренды, например, для размещения магазина, – после ввода в эксплуатацию.

### I ШТРАФЫ ЗА РАЗМЕЩЕНИЕ ОФИСОВ И МАГАЗИНОВ В ОБЪЕКТАХ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Несмотря на то, что договор аренды может быть подписан до начала строительства объекта, и соответствующее помещение может быть передано арендатору до ввода здания в эксплуатацию, арендатор не вправе размещать в помещении офис или магазин или использовать его иным образом (помимо ремонта) до тех пор, пока не выдано разрешение на ввод здания в эксплуатацию.

За нарушение этого правила предусмотрен административный штраф для физического лица в размере от 500 до 1 000 руб., для юридического лица – в размере от 10 000 до 20 000 руб.



## МОЖНО ЛИ СДАТЬ В ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ОТСУТВИИ КАДАСТРОВОГО ПАСПОРТА НА ЭТУ ЧАСТЬ?

Позиция регистрирующих органов состоит в том, что регистрация договора аренды части помещения на срок 1 год и более невозможна, если на регистрацию не представлен кадастровый паспорт помещения с указанием этой части.<sup>iv</sup> Вместе с тем, многие арбитражные суды исходят из того, что отказы в регистрации подобных договоров аренды незаконны, если на регистрацию был представлен подписанный сторонами договора план арендуемой части помещения.

Таким образом, в настоящий момент регистрация договора аренды части помещения при отсутствии кадастрового паспорта на эту часть возможна, но, скорее всего, свою правоту стороны договора должны будут доказать в суде.

## ОТСУТВИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Если стороны отразили в договоре аренды, подписанном на один год или более, все существенные условия, но не зарегистрировали его, то условия такого договора обязательны для его сторон, тем не менее, такой договор не имеет значения для третьих лиц. В частности, если договором установлена неустойка за нарушение арендатором условий пользования недвижимостью или задержку арендной платы, то арендодатель может ее взыскать, несмотря на отсутствие регистрации договора.

В то же время, на основании незарегистрированного договора у арендатора не возникает преимущественного права на заключение договора на новый срок. Кроме того, такой договор не связывает нового собственника недвижимости в случае отчуждения недвижимости арендодателем третьему лицу.

## АРЕНДА ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Арендодатель вправе заключить договор аренды заложенной недвижимости без согласия залогодержателя, однако в случае обращения взыскания на предмет залога аренда прекратится. Кроме того, передача недвижимости в аренду без согласия залогодержателя может быть основанием ответственности должника или залогодателя по договору о залоге и соответствующему кредитному договору.

## ПРАВО АРЕНДОДАТЕЛЯ НА ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПОСЛЕ ПОГАШЕНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ

В соответствии с законом, если арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд, то арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор аренды в суде. Суды исходят из того, что арендодатель может расторгнуть договор даже после того, как арендатор погасил задолженность по арендной плате, при условии, что арендодатель предъявил иск о расторжении договора в разумный срок после погашения задолженности.

Мы надеемся, что предоставленная информация будет полезна для Вас. При необходимости мы будем рады предоставить Вам дополнительную информацию о заключении и исполнении договоров аренды коммерческой недвижимости.



## Наша практика недвижимости и строительства

Многолетний опыт сопровождения крупных сделок и масштабных проектов в области недвижимости и строительства – то, что отличает нашу практику, насчитывающую более 20 юристов в офисах фирмы в СНГ. Мы осуществляем юридическое, финансовое и налоговое структурирование сделок с недвижимостью, а также обладаем опытом сопровождения их государственной регистрации. Наши юристы также осуществляют правовое сопровождение заключения договоров залога недвижимости.

В нашем активе большое количество проектов в области недвижимости. Мы сопровождали строительство ряда крупных объектов, в том числе промышленных предприятий, объектов олимпийской инфраструктуры, крупных объектов коммерческой и жилой недвижимости. Оказывая юридическое сопровождение в ходе реализации девелоперских проектов, мы проводим комплексный правовой аудит, позволяющий выявить и минимизировать проектные риски.

Мы обеспечиваем правовую поддержку работы клиентов с подрядными организациями и госорганами, в том числе в рамках заключения и реализации соглашений, связанных с инвестированием в строительство и реконструкцию объектов недвижимости. Мы помогаем разрешить сложные земельные вопросы и, в случае необходимости, отстаиваем интересы клиентов в судах.

## Контакты



**Сергей СТРЕМБЕЛЕВ**

Руководитель практики недвижимости

[sergey\\_strembelev@epam.ru](mailto:sergey_strembelev@epam.ru)

+7 (812) 322 96 81



**Светлана ПАСТЕРНАК**

Юрист, практика недвижимости

[svetlana\\_pasternak@epam.ru](mailto:svetlana_pasternak@epam.ru)

## Управление подпиской

Вы получили этот бюллетень, так как данная тематика может представлять для Вас интерес. Если данная информация была направлена Вам по ошибке, приносим извинения и просим направить отказ от рассылки.

Отказ от рассылки: отправьте в ответ на это письмо сообщение с темой [Unsubscribe](#).

Подписка: для внесения Вашего адреса в список получателей информационных сообщений Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, направьте в ответ на это письмо сообщение с темой [Subscribe](#).

## Примечания

<sup>i</sup> По данным СПбГУП «ГУИОН» в Санкт-Петербурге спрос на аренду торговой недвижимости в конце мая 2013 г. по сравнению с концом февраля 2013 г. составил 106,6%, применительно к офисной и складской недвижимости этот показатель составляет 97,0% и 100,6% соответственно ([http://www.guion.spb.ru/scientific\\_and\\_methodical\\_work/reviews/](http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/)).

<sup>ii</sup> По данным NAI Becar по итогам 2012 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 97,5 тыс. кв. м арендопригодных офисных площадей; объем ввода арендопригодных площадей в сегменте торговых и торгово-развлекательных центров составил 283 200 кв. м. ([http://www.becar.ru/get\\_file.php?doc=2814](http://www.becar.ru/get_file.php?doc=2814), [http://www.becar.ru/get\\_file.php?doc=2813](http://www.becar.ru/get_file.php?doc=2813)).

<sup>iii</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», Постановление ФАС Северо-Западного округа от 08.07.2013 по делу N А66-11183/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 11.07.2013 N Ф09-6462/13 по делу N А07-13527/2011, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 19.06.2013 N Ф03-2216/2013 по делу N А16-1322/2012 и др.

<sup>iv</sup> В соответствии с п.3 ст.26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади.