

Арендатор улучшил арендованное имущество. Когда он может рассчитывать на компенсацию

Арендатор вправе получить компенсацию произведенных улучшений арендованного имущества. Однако для этого нужно четко выполнить ряд условий. Как арендатору не потерять свои вложения — в статье.



Артем Магунов,
старший юрист АБ «Егоров,
Пугинский, Афанасьев и партнеры»



Тебриз Тагиев,
младший юрист АБ «Егоров,
Пугинский, Афанасьев и партнеры»



Юлия Севостьянова,
младший юрист АБ «Егоров,
Пугинский, Афанасьев и партнеры»

Чтобы получить компенсацию за улучшение арендованного имущества, арендатору необходимо учесть характер производимых улучшений, их необходимость, а также ряд других факторов. От этого будет зависеть судьба улучшений после прекращения аренды и возможность взыскания их стоимости с арендодателя.

Определение видов улучшений арендованного имущества

Действующее законодательство не содержит понятия улучшений арендуемой вещи. Из анализа правоприменительной практики



Доказать отделимость произведенных улучшений поможет заключение эксперта

можно сделать вывод, что улучшения объекта аренды — это такие изменения качественных характеристик объекта, которые увеличивают его стоимость, но при этом не влекут изменения его назначения¹.

Однако после прекращения договора арендодатель компенсирует не всякие улучшения. Право арендатора на возмещение стоимости произведенных им улучшений напрямую зависит от их характера. ГК классифицирует производимые улучшения по критерию их отделимости от объекта аренды, в соответствии с которыми выделяются отделимые и неотделимые улучшения².

Отделимые улучшения можно отделить от арендуемой вещи без вреда для нее либо с незначительным восстановительным ремонтом³. Неотделимые же, напротив, становятся неотъемлемой (составной) частью объекта и не могут быть отделены без причинения ему существенного вреда.

Несмотря на кажущуюся очевидность используемого критерия, в ряде случаев определение того, являются ли улучшения отделимыми, довольно проблематично. В таком случае доказательством отделимости произведенных улучшений может являться заключение эксперта. Бремя доказывания этого обстоятельства возлагается на арендатора.

Различия правовых режимов отделимых и неотделимых улучшений заключаются в следующем. Отделимые улучшения являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость таких улучшений по общему правилу нельзя взыскать с арендодателя, и арендатору предоставляется лишь право забрать их по прекращении арендных отношений.

Неотделимые улучшения являются составной частью объекта аренды по смыслу ст. 133 ГК, поскольку их отделение невозможно без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения. Неотделимые улучшения сразу поступают в собственность арендодателя, если он является собственником арендуемой вещи. При этом у арендатора появляется право на компенсацию их стоимости после прекращения договора аренды, но лишь в том случае, если он выполнил предусмотренные ст. 623 ГК и судебной практикой условия⁴.

Если арендатор по окончании договора отделил произведенные им неотделимые улучшения и причинил ущерб арендованному имуществу, он обязан возместить арендодателю стоимость ремонта, необходимого для приведения имущества в надлежащее состояние⁵.

① постановления АС Уральского округа от 05.12.2017 по делу № А60-4719/2017, АС Дальневосточного округа от 23.09.2014 по делу № А59-4269/2013, ФАС Северо-Кавказского округа от 06.05.2014 по делу № А32-38692/2012, 17ААС от 10.04.2017 по делу № А50-5988/2015, 16ААС от 12.09.2016 по делу № А20-2302/2015, 19ААС от 26.02.2014 по делу № А35-5177/2012

② ст. 623 ГК

③ постановление АС Северо-Западного округа от 28.03.2013 по делу № А42-7628/2011

④ постановления Президиума ВАС от 28.05.2013 по делу № А32-29673/2011, 15ААС от 14.03.2016 по делу № А32-37096/2015, 13ААС от 13.08.2014 по делу № А56-60217/2011

⑤ постановление ФАС Московского округа от 15.04.2014 по делу № А40-36124/2013

На заметку

Римское и дореволюционное российское право предоставляло арендатору возможность возместить лишь необходимые издержки на улучшение имущества. Полезные улучшения, а также те, которые служат личному удобству арендатора, можно было забрать себе, если это не наносило вреда арендуемой вещи.

Условия возмещения стоимости произведенных улучшений

На основе судебной практики можно выделить следующие условия, при которых арендатор вправе претендовать на компенсацию стоимости неотделимых улучшений.

1. Улучшения должны быть произведены за счет средств арендатора. Данное условие прямо вытекает из п. 2 ст. 623 ГК. Суды толкуют положения данного пункта расширительно и указывают, что улучшения могут быть произведены как силами самого арендатора, так и силами привлеченных им третьих лиц.

В случае проведения работ по улучшению арендованного имущества третьими лицами оплата таких работ может быть произведена как самим арендатором, так и иными лицами. Например, в порядке п. 1 ст. 313 ГК путем возложения арендатором исполнения обязательства по оплате работ на третье лицо.

2. Улучшения должны подтверждаться надлежащим образом оформленными первичными учетными и платежными документами. В случае несоответствий, разночтений и неполноты сведений, необходимых для идентификации платежей, а также объемов и стоимости выполненных работ, суд может отказать арендатору во взыскании компенсации стоимости произведенных улучшений⁶.

3. Необходимо согласие арендодателя на производство улучшений арендованного имущества. Если арендатор произвел неотделимые улучшения без согласия арендодателя, он рискует не получить возмещения понесенных расходов. При обращении в суд арендатору необходимо представить доказательства, подтверждающие прямо выраженное согласие арендодателя на производство улучшений.

⁶ постановление АС Северо-Западного округа от 16.08.2016 по делу № А56-52946/2015



Карточка судебного дела

АРЕНДАТОР

Подал иск о взыскании стоимости произведенных им неотделимых улучшений арендованного здания.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Ссылаясь на то, что арендатор произвел неотделимые улучшения не за счет собственных средств, так как работы по договору подряда оплатило третье лицо.

СУД

Указал, что оплата стоимости работ произведена третьим лицом за арендатора в порядке п. 1 ст. 313 ГК, что не противоречит п. 2 ст. 623 ГК.

Источник: постановление ФАС Московского округа от 04.12.2013 по делу № А40-145295/12-37-591



Арендодатель должен согласовать не только факт выполнения работ, но и их объем и стоимость

Форма согласия. ГК не предусматривает специальной формы выражения согласия арендодателем. Поскольку согласие арендодателя на осуществление улучшений является односторонней сделкой, к форме его выдачи применяются общие правила о форме сделки и последствиях ее несоблюдения. Таким образом, согласие на производство улучшений может быть выражено как в простой письменной, так и в иной форме. Например, путем конклюдентных действий.

В одном из дел суды установили, что арендодатель знал об осуществлении арендатором ремонтных работ и не препятствовал их проведению. После выполнения работ и прекращения договора аренды он пользовался помещением и выставлял объявления о его продаже с учетом результата ремонтных работ. По мнению суда, это свидетельствует о наличии согласия на производство улучшений⁷.

Содержание согласия. В судебной практике устоялся подход, согласно которому согласие арендодателя на производство неотделимых улучшений предполагает согласование не только факта выполнения работ, но и их объема и стоимости⁸.

Предварительное и последующее согласие. Согласие на производство неотделимых улучшений может быть как предварительным (например, путем согласования сметы на проведение строительных работ), так и последующим (например, в форме заявления арендодателя о зачете стоимости затрат арендатора в счет арендной платы)⁹.

Исключения из правила о необходимости согласия арендодателя на производство улучшений. В ряде случаев стоимость произведенных улучшений может быть возмещена арендатору и в отсутствие согласия арендодателя.

1. Проведение капремонта в случае нарушения арендодателем соответствующей обязанности¹⁰. Однако суд может отказать арендатору в компенсации расходов, если тот не докажет факт нарушения арендодателем обязанности по проведению капремонта объекта аренды и наличия неотложной необходимости в его проведении. Для подтверждения данных обстоятельств арендатору достаточно представить документы, подтверждающие аварийный характер объекта аренды, доказательства предъявления таких документов арендодателю, приглашения его на совместный осмотр, документы, подтверждающие обращение к арендодателю с требованием о проведении ремонта¹¹.

⑦ постановление АС Уральского округа от 05.12.2017 по делу № А60-4719/2017

⑧ постановления АС Северо-Западного округа от 18.07.2018 по делу № А56-46473/2016, ФАС Волго-Вятского округа от 28.08.2013 по делу № А11-5746/2012, от 09.11.2009 по делу № А11-12165/2008

⑨ постановление АС Дальневосточного округа от 14.03.2017 по делу № А16-709/2016

⑩ п. 1 ст. 616 ГК

⑪ постановление АС Поволжского округа от 09.02.2017 по делу № А65-7366/2016

На заметку

В каждой конкретной ситуации суд будет оценивать разумность действий арендатора по осуществлению улучшений, поскольку необходимо соблюсти баланс интересов сторон.

¹² п. 1 ст. 612 ГК

2. Устранение арендатором недостатков имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им по назначению. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе потребовать от арендодателя в том числе возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества¹².

Если в аренду передано имущество с существенными недостатками, которые обнаруживаются с очевидностью при его осмотре и о наличии которых арендатору должно было быть известно при передаче объекта аренды, то без согласия арендодателя на производство улучшений арендатор не вправе требовать компенсации их стоимости.

Пример 1. Арендатор заявил иск о взыскании затрат, произведенных на неотделимые улучшения арендуемого имущества. Суд установил, что арендатор принял объект аренды, имеющий значительную степень износа, по акту приема-передачи без указания на необходимость осуществления ремонта. В акте стороны оговорили все недостатки имущества. В связи с этим суд пришел к выводу, что на производство неотделимых улучшений арендатор должен был получить согласие арендодателя, и отказал в иске¹³.

¹³ постановление АС Дальневосточного округа от 06.11.2015 по делу № А51-36165/2014

Особенности распространения согласия арендодателя на субарендатора

Нормы ст. 623 ГК о возмещении арендатору стоимости неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя, могут применяться и к договору субаренды.

Возникает вопрос, с кем именно субарендатор должен согласовывать осуществление улучшений объекта субаренды и может ли он впоследствии требовать компенсации непосредственно от арендодателя.

В силу принципа относительности обязательственного правоотношения обязательственная связь арендодателя и арендатора не должна влиять на связь арендатора с субарендатором, который не является стороной первой сделки. На основании этого можно сделать вывод, что согласие, данное арендодателем арендатору, само по себе недостаточно для легитимации осуществления субарендатором улучшений и не порождает у последнего права на компенсацию в отсутствие согласия арендатора.

Логичным следствием из этого является и ответ на вопрос о надлежащем ответчике по иску о возмещении субарендатору стоимости неотделимых улучшений. Несмотря на то что конечным выгодоприобретателем выступает арендодатель, арендатор, давая субарендатору согласие, тем самым принимает на себя за собственника имущества предпринимательский риск и бремя ответственности за совершение неотделимых улучшений и последующее возмещение их стоимости субарендатору (постановление ФАС Московского округа от 20.04.2012 по делу № А40-41216/11-23-347).

Таким образом, субъектом ответственности по заявленному требованию может быть лишь контрагент по сделке субаренды, которым является арендатор (решение АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.05.2014 по делу № А56-11274/2013).

Пример 2. Арендатор заявил иск о взыскании неосновательно-го обогащения в виде стоимости затрат на капремонт арендованного имущества. Суд указал, что в момент заключения договора арендатор знал о неудовлетворительном техническом состоянии имущества и путем подписания передаточного акта подтвердил, что указанное состояние имущества соответствует его потребностям и пригодно для передачи в аренду. Исходя из этого суд счел, что отсутствуют основания для возмещения арендатору расходов по капремонту, произведенному без согласия арендодателя¹⁴.

¹⁴ постановление АС Поволжского округа от 02.03.2015 по делу № А06-2270/2014

Размер компенсации и порядок ее выплаты

По смыслу ст. 623 ГК в качестве стоимости неотделимых улучшений возмещается не стоимость произведенных арендатором работ, а стоимость улучшений арендованного имущества. Она, в свою очередь, определяется размером увеличения стоимости имущества¹⁵.

¹⁵ постановление ФАС Уральского округа от 15.10.2009 по делу № А60-11799/2009-СЗ

При этом право арендатора на получение компенсации возникает не в момент производства неотделимых улучшений, а в момент возврата вещи арендодателю, поскольку до этого момента результатом улучшений пользуется сам арендатор¹⁶. На этот же момент определяется и стоимость улучшений с учетом амортизации¹⁷.

¹⁶ постановление 1ААС от 11.12.2013 по делу № А43-817/2013, решение АС Белгородской области от 22.08.2012 по делу № А08-8060/2011

Денежное обязательство не возникает у арендодателя автоматически с момента прекращения арендных отношений. Поскольку закон не определяет срок возмещения стоимости неотделимых улучшений, такое обязательство с учетом ст. 314 ГК должно быть исполнено в разумный срок после предъявления такого требования¹⁸.

¹⁷ постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03.05.2006 по делу № А53-19048/2004-СЗ-26

Для реализации данного права арендатору необходимо обратиться к арендодателю, а также подтвердить факты производства работ по улучшению им арендованного имущества за счет собственных средств и выполнения этих улучшений с согласия арендодателя, неотделимость произведенных улучшений, а также действительную стоимость улучшений на момент возврата имущества арендодателю¹⁹ ●

¹⁸ постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15.05.2013 по делу № А27-12925/2012

¹⁹ постановление 18ААС от 16.09.2016 по делу № А07-20001/2015, решение АС Нижегородской области от 09.10.2014 по делу № А43-13498/2014



Право на получение компенсации в случае признания договора аренды недействительным

В случае признания договора аренды недействительным действия арендатора по производству улучшений чужого имущества должны квалифицироваться как действия в чужом интересе без поручения (гл. 50 ГК). Вопрос о взыскании расходов на производство таких улучшений разрешается по правилам о взыскании неосновательно-го обогащения (гл. 60 ГК). Ввиду этого при решении вопроса о правомерности

взыскания неосновательно-го обогащения определяющим фактором будет являться направленность воли арендатора (лица, совершившего действия в чужом интересе без поручения) на получение выгоды и (или) пользы другим лицом (арендодателем). Таким образом, необходимым условием получения компенсации является объективная выгодность произведенных улучшений для арендодателя.