Арбитражная практика для юристов №1 Январь 2019

БИЗНЕС

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ СПОРЫ

Преимущественное право на заключение договора. Чек-лист для арендатора

Дарья Нюхалкина,

Адвокат АБ «Эксиора»

Арендатор имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок. Но реализовать это право удается не всегда: нужно выполнить ряд условий. Каких — читайте в статье.

Если арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности, он имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК).

Однако это правило действует только при соблюдении ряда условий. При этом некоторые условия зависят непосредственно от арендатора, а некоторые — от арендодателя, и все они должны быть исполнены в совокупности. Рассмотрим, что необходимо предпринять арендатору, чтобы заключить договор аренды на новый срок.

1. Проверить, что договор аренды заключен, действителен и зарегистрирован

Преимущественное право на заключение нового договора аренды возникнет у арендатора только в том случае, если первоначальный договор аренды заключен, действителен и зарегистрирован в установленном законом порядке.

Если суд признает договор недействительным, преимущественного права на заключение нового у арендатора не возникнет (постановление АС Северо-Кавказского округа от 24.09.2015 по делу № А32-37184/2014). Например, лицо, фактически пользующееся имуществом без договора, не обладает преимущественным правом на заключение договора аренды (п. 34 информационного письма Президиума ВАС от 11.01.2002 № 66, далее — Информационное письмо № 66).

Арендатор по незарегистрированному договору не сможет реализовать свое преимущественное право

1 п. 14 постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 (далее — Постановление № 73)
2 п. 3 Обзора судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными (утв. информационным письмом Президиума ВАС от 25.02.2014 № 165)

При этом в интересах арендатора отслеживать регистрацию договора аренды, если она требуется по закону (например, при заключении договора аренды здания или сооружения на срок не менее года), поскольку лицо, которое пользуется имуществом по договору аренды, не прошедшему необходимую государственную регистрацию, не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок [1]. Подобное требование связано с тем, что договор, не прошедший регистрацию, не порождает тех последствий, которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий [2].

2. Проверить, что договор аренды заключен на определенный срок

Ранее суды признавали преимущественное право арендатора только по договорам, заключенным на определенный срок. Они объясняли это тем, что для реализации преимущественного права арендатор обязан до истечения срока договора уведомить арендодателя о желании продлить договор. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора и арендодатель не возражает против этого, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК).

3 постановление ФАС Поволжского округа от 28.12.2011 по делу № А57-6803/2011
4 постановление АС Дальневосточного округа от 17.10.2016 по делу № А51-24609/2015
5 постановление АС Западно-Сибирского округа от 02.04.2015 по делу № А75-4053/2014

В практике сложился подход, согласно которому в случае автоматического продления договора на неопределенный срок арендатор лишается преимущественного права на заключение нового [3]. На данный момент все еще существует вероятность, что суды не примут доводы арендатора о наличии преимущественного права по договору аренды, заключенному на неопределенный срок [4]. Однако складывается и иная практика. К примеру, если договор аренды в силу п. 2 ст. 621 ГК был продлен на неопределенный срок, а впоследствии арендодатель отказался от его

исполнения, то арендатор не утрачивает преимущественного права на заключение нового договора, поскольку арендодатель своими действиями не может лишить арендатора такого права [5] .

Учитывая изложенное, во избежание возможных негативных ситуаций арендатору стоит заключать договор аренды на определенный срок.

3. Уведомить арендодателя о своем желании заключить новый договор аренды

> **6**
>
> п. 2 Постановления № 73

Арендатор обладает преимущественным правом на заключение договора, если в письменной форме уведомил арендодателя о желании заключить новый договор. Аналогичным правом при условии наличия письменного уведомления арендодателя обладает также арендатор по договору, прекращенному в течение года до заключения договора с другим лицом (проведения торгов) [6] .

> **7** постановления АС Северо-Кавказского округа от 22.05.2018 по делу № А32-4729/2017
> АС Волго-Вятского округа от 28.11.2017 по делу № А29-2305/2017
> АС Северо-Западного округа от 02.06.2017 по делу № А44-4914/2016
> **8** постановление АС Восточно-Сибирского округа от 12.07.2018 по делу № А78-13094/2017

Неуведомление арендодателя о намерении воспользоваться преимущественным правом влечет для арендатора невозможность использовать данное право [7] .

Если порядок и срок уведомления предусмотрены договором, то арендатор обязан уведомить арендодателя о своем намерении заключить новый договор аренды именно в таком порядке и в такой срок. Причем направить уведомление стоит заранее, чтобы арендодатель успел получить его в срок, установленный договором. Если арендатор направил уведомление по истечении установленного договором срока, преимущественное право не может быть реализовано [8] .

В связи с вышесказанным арендатору следует иметь не только доказательства направления уведомления арендодателю, но и доказательства получения его последним: вернувшееся арендатору уведомление о получении арендодателем заказного письма, отчет с сайта «Почты России» о получении заказного письма с уникальным почтовым идентификатором, опись вложения в ценное письмо.

> **9**
>
> абз. 1 п. 1 ст. 621 ГК

Если договор не предусматривает сроков для направления арендатором уведомления о намерении заключить новый договор аренды, такое уведомление должно быть направлено в разумный срок [9] .

> **10**
>
> постановления АС Восточно-Сибирского округа от 12.01.2017 по делу № А33-22425/2014,
> 1ААС от 09.04.2018 по делу № А43-31298/2017,
> 14ААС от 03.03.2017 по делу № А44-4914/2016

При обращении к арендодателю с намерением заключить новый договор после прекращения аренды арендатор считается не реализовавшим свое преимущественное право на заключение нового договора аренды [10] .

4. Убедиться, что преимущественное право не запрещено законом и самим договором аренды

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть запрещено законом. В частности, оно не распространяется на договоры проката (ч. 2 ст. 627 ГК), аренды транспортного средства с экипажем и без (ст. 631 и 642 ГК), аренды земельных участков (п. 3 ст. 22 ЗК), водопользования (ч. 3 ст. 15 Водного кодекса).

> **11**
>
> определение ВС от 02.09.2014 № 18-КГ14-63

Положения ст. 621 ГК о преимущественном праве на заключение договора аренды на новый срок не применяются в отношении арендатора земельного участка, существовавшего до выдела из него других участков. Данный объект аренды больше не существует, а земельный массив, образовавшийся в результате выделения из земельного участка других участков, никому иному в аренду не передавался [11] .

Помимо этого, преимущественное право может быть исключено самим договором аренды или иным соглашением сторон (ч. 2 ст. 434 ГК) либо следовать из действий сторон — направления арендатором заявления об отказе от реализации преимущественного права и сдачи арендодателем имущества в аренду третьему лицу.

Для арендатора крайне невыгодно заключать договор аренды с указанием на отсутствие у него преимущественного права на заключение нового договора, в связи с чем при согласовании текста договора арендатору стоит исключать из проекта подобные условия.

5. Добросовестно исполнять обязанности по договору аренды

> **12** постановление АС Северо-Западного округа от 13.09.2016 по делу № А21-4055/2015
> **13** постановления АС Московского округа от 08.05.2015 по делу № А40-145830/13
> постановления АС Волго-Вятского округа от 14.04.2016 по делу № А11-520/2015
> постановления АС Волго-Вятского округа от 30.03.2016 по делу № А11-276/2015
> **14** постановление АС Волго-Вятского округа от 13.08.2018 по делу № А82-18799/2017
> **15** постановление АС Волго-Вятского округа от 25.11.2014 по делу № А79-904/2014

Преимущественное право на заключение нового договора аренды возникает исключительно у добросовестных арендаторов, которые в течение всего срока действия предыдущего договора аренды надлежащим образом выполняли свои обязательства, если только иное прямо не предусмотрено договором аренды. В противном случае преимущественное право они утрачивают [12] .

Нарушения обязательств по договору со стороны арендатора могут быть самыми разными: просрочка внесения арендных платежей, невыполнение обязанности по осуществлению текущего ремонта, ухудшение состояния помещения, ущемление прав иных арендаторов и даже неосуществление коммерческой деятельности в арендуемом помещении [13] .

При этом арендатор не теряет преимущественного права, если нарушения договора допускал его предшественник: правовое значение имеют только нарушения договора конкретным лицом, претендующим на наличие у него преимущественного права [14] .

В заключении договора аренды на новый срок может быть также отказано арендатору, который злоупотребляет своим преимущественным правом. Например, отказывается от заключения договора аренды, став победителем торгов, и дожидается новых торгов с установлением меньшей арендной платы, чтобы перевести на себя права и обязанности по договору аренды [15] .

Арендатор потеряет преимущественное право на заключение договора в случае его досрочного расторжения

---

6. Проверить, что срок аренды истек и договор не был расторгнут досрочно

> **16** п. 3 ст. 450 п. 2 ст. 610 ГК
> постановление 8ААС от 17.09.2018 по делу № А70-925/2018

Досрочное расторжение договора аренды исключает преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок. В связи с этим арендатору следует внимательно отнестись к предложению арендодателя расторгнуть договор до окончания срока — даже под предлогом заключения нового.

Арендатор потеряет преимущественное право на заключение договора аренды в случае одностороннего отказа арендодателя от его исполнения [16] и при подписании дополнительного соглашения о расторжении договора аренды [17] .

> **18** постановление 4ААС от 16.08.2018 по делу № А10-8641/2017
> **19** п. 33 Информационного письма № 66

Существует и иная практика, согласно которой досрочное расторжение договора не свидетельствует об утрате арендатором преимущественного права [18] . При этом уведомление арендатора до истечения срока действия договора о его прекращении и об отказе арендодателя от возобновления арендных отношений не лишает арендатора возможности воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок [19] .

Таким образом, для арендатора более выгодна ситуация, когда в договоре аренды не прописана возможность отказа арендодателя от исполнения договора либо такое право жестко ограничено: например, арендодатель может отказаться от договора, только если арендатор грубо нарушил условия договора.

7. Доказать, что арендодатель намеревается сдавать имущество в течение года после прекращения договора аренды

> **20** постановление ФАС Центрального округа от 22.11.2013 по делу № А35-7883/2012
> **21** постановления АС Северо-Кавказского округа от 22.01.2018 по делу № А22-184/2017,
> постановления АС Северо-Кавказского округа от 27.06.2016 по делу № А18-382/2015
> **22** постановление АС Уральского округа от 22.05.2017 по делу № А07-18423/2016

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок не подразумевает безусловную обязанность арендодателя заключить с арендатором такой договор [20] . Если арендодатель не планирует продолжать сдавать имущество в аренду, он вправе

не перезаключать договор со своим бывшим арендатором [21] . В этом случае преимущественное право возникнет у арендатора, только если арендодатель в течение года снова захочет сдать такое имущество. При этом доказательства, подтверждающие намерение арендодателя заключить договор аренды с третьими лицами, придется предоставлять арендатору [22] .

8. Согласиться с условиями, на которых арендодатель хочет заключить новый договор

Преимущественное право арендатора не означает, что он будет иметь более выгодные условия при заключении нового договора. Его приоритет по сравнению с третьими лицами состоит только в заключении договора на новый срок на условиях арендодателя. Однако арендодатель не вправе предлагать арендатору условия, в худшую сторону отличающиеся от тех, которые он предложил бы иным потенциальным контрагентам.

> **23** п. 3 Постановления № 73
> **24** постановления АС Уральского округа от 01.06.2017 по делу № А60-40868/2016,
> 18ААС от 20.07.2018 по делу № А47-10663/2017

Если арендодатель до заключения договора аренды государственного или муниципального имущества с победителем торгов предложил арендатору заключить договор на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался либо не принял предложение в указанный в нем срок, преимущественное право арендатора не подлежит защите в силу ст. 10 ГК [23] . Также о злоупотреблении правом свидетельствует неучастие арендатора в аукционе на приобретение права аренды — в таком случае преимущественное право на заключение договора защите не подлежит [24] .

Защита нарушенного преимущественного права арендатора

Закон предусматривает специальный порядок защиты нарушенного преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок (абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК). В связи с этим арендатор не вправе подавать в суд заявления о недействительности или расторжении договора аренды между арендодателем и третьим лицом, о принуждении заключить договор аренды или о признании незаконными действий арендодателя: подобный иск суд расценит как ненадлежащий способ защиты права (постановления АС Дальневосточного округа от 01.06.2016 по делу № А51-9725/2015, ФАС Московского округа от 10.02.2014 по делу № А40-66598/13-40-613).

Арендатор может защититься от недобросовестных действий арендодателя, который отказал ему и заключил договор аренды с третьим лицом, следующими способами:

— заявить иск о переводе на себя прав и обязанностей по договору аренды с третьим лицом и требовать возмещения убытков, причиненных отказом арендодателя заключить с ним новый договор;

— требовать возмещения убытков (абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК).

Суд удовлетворит иск арендатора при доказанности наличия совокупности вышеизложенных условий, а также в случае доказанности убытков арендатора в связи с нарушением его преимущественного права (постановления АС Московского округа от 30.03.2015 по делу № А41-50833/14, АС Западно-Сибирского округа от 30.09.2015 по делу № А03-18937/2014).

При заявлении иска арендатору необходимо доказать суду наличие заключенного договора аренды между арендодателем и третьим лицом. В противном случае суд откажет в удовлетворении иска о переводе на арендатора прав и обязанностей по такому договору аренды (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.08.2014 по делу № А39-5086/2013).

Если арендатор не докажет направление до окончания действия договора письменного уведомления арендодателю о своем намерении заключить новый договор аренды, то требования о взыскании убытков, причиненных отказом арендодателя возобновить договор аренды, не будут удовлетворены (постановление АС Северо-Западного округа от 02.06.2017 по делу № А44-4914/2016).

Тест

Когда арендатор не сможет реализовать свое преимущественное право на заключение договора на новый срок?

- Договор аренды не зарегистрирован в установленном порядке
- Арендатор не уведомил арендодателя о намерении воспользоваться преимущественным правом
- В обоих случаях