

24 марта 2014 года

Уважаемые господа,

25 февраля 2014 года Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации опубликовал *Информационное письмо № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»* (далее – **«Информационное письмо»**).

Указанное Информационное письмо представляет особый практический интерес в продолжение имеющейся правоприменительной практики по вопросам правовой квалификации договоров долгосрочной аренды, не прошедших государственную регистрацию.

Напомним, что ранее позиция Высшего Арбитражного Суда по вопросу статуса незарегистрированных долгосрочных договоров была сформулирована в *Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды»* (с учетом последующих изменений, внесенных в 2013 году) (далее – **«Постановление Пленума ВАС № 73»**).

В части вопросов регулирования арендных отношений стоит обратить внимание на следующие положения Информационного письма:

- 1 Договор, не прошедший обязательную государственную регистрацию, является обязывающим для его сторон и может оспариваться по правилам о недействительных сделках**

Подлежащий государственной регистрации договор (в том числе договор аренды, заключенный на срок, превышающий один год) уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации.

Из этого суд делает вывод, что, **несмотря на отсутствие государственной регистрации, такой договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок**. В подтверждение действительности такой сделки судом указывается, что иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке.

- 2 Отсутствие регистрации договора долгосрочной аренды само по себе не может являться основанием для выселения арендатора**

Информационное письмо **определяет цель государственной регистрации договоров аренды, заключенных на срок более одного года, а именно – создание возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде**.

Вместе с тем, подтверждая позицию, ранее приведенную в Постановлении Пленума ВАС № 73, суд указывает, что **долгосрочный договор аренды, который не был надлежащим образом зарегистрирован**, но по которому арендатор пользуется объектом аренды в соответствии с положениями договора (в том числе надлежащим образом вносит арендную плату) и при этом использование объекта аренды арендатором не нарушает прав третьих лиц, **является**

обязывающим для сторон и арендодатель будет вправе требовать возврата объекта аренды лишь по истечении согласованного срока аренды или в иных случаях, когда обязательства сторон перед друг другом будут прекращены в общем порядке (статья 450 ГК РФ).

3 Арендатор по незарегистрированному договору аренды по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника, кроме случая, когда новый собственник был извещен о наличии незарегистрированного договора аренды

По общему правилу, установленному в статье 617 ГК РФ, переход прав на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Однако в Постановлении Пленума ВАС № 73, а также в Информационном письме уточняется, что заключенный между сторонами долгосрочный договор аренды, не зарегистрированный должным образом, не дает арендатору прав на объект аренды, которые могут быть противопоставлены не знавшим об аренде третьим лицам (в частности, следование договора аренды за правом собственности согласно ст.617 ГК РФ).

Вместе с тем Информационное письмо вносит существенное разъяснение в ситуацию перехода прав на арендуемое без надлежащей регистрации помещение, указав, что **в случае, если новый собственник был поставлен в известность о наличии незарегистрированного долгосрочного договора аренды**, то, согласившись приобрести в собственность недвижимое имущество, находящееся во владении арендатора, покупатель **фактически выразил согласие и на сохранение обязательственных отношений**, возникших из договора аренды. **Поэтому договор аренды сохраняет силу по правилам статьи 617 ГК РФ.**

Информационное письмо также содержит ряд важных разъяснений, касающихся, в частности, подтверждения возможности использования **даты уплаты аванса в качестве даты начала работ** по договору подряда, **независимости третейской оговорки** от заключенности самого договора, **распространения действующего рамочного договор на все разовые договоры** между сторонами вне зависимости от наличия в них ссылки на рамочный договор, если они ему предметно соответствуют.

Можно также выделить разъяснение, согласно которому **подписание стороной договора с указанием в сопроводительном письме на необходимость согласования дополнительных условий** означает, что стороны не достигли соглашения по всем его существенным условиям **и договор не является заключенным**. Указанное может быть существенным в связи с тем, что в сопроводительной документации может содержаться различная информация, которая часто не принимается во внимание, но которая с учетом разъяснений суда может иметь существенное значение для заключенности договора.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. В случае возникновения вопросов просим обращаться к руководителю практики «Недвижимость», Партнером АЛРУД [Ириной Анохиной](#).

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.