**Проблема понуждения стороны по договору аренды по передаче недвижимости, являющейся предметом аренды (проблема фактического владения недвижимым имуществом)**

Галина Ермолова, ведущий специалист

Появляется ли обязанность у арендатора осуществлять арендные платежи арендодателю, если между сторонами не составлялся акт приема - передачи арендуемого имущества, либо иной документ, предусмотренный ст. 655 ГК РФ, но арендатор фактически осуществлял владение и пользование арендованным имуществом?

Арендные отношения в нашей стране являются наиболее распространенной формой взаимоотношений между субъектами права. Это связано с тем, что порой у юридического лица, индивидуального предпринимателя и физического лица недостаточно денежных средств для приобретения имущества в собственность. Порой, приобретение имущества в собственность не входит в круг их коммерческих интересов. Например, не всегда предприятие или индивидуальный предприниматель готовы нести затраты на капитальный ремонт имущества, риск утраты собственности, налоговые расходы и т.д.

Договор аренды является одним из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия (так институт найма вещей был известен еще римскому праву). Несмотря на это, применение норм Гражданского кодекса, регулирующих арендные отношения, всегда вызывало немало сложностей в правоприменительной практике.

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из данного определения, можно сделать вывод о том, что основной обязанностью арендодателя является передача имущества арендатору, в состоянии соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, в установленный договором срок (ст. ст. 611, 612 ГК РФ). В свою очередь арендатор обязуется принять имущество и пользоваться им в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Несмотря на то, что договор аренды является консенсуальным договором, закон связывает исполнение договора аренды зданий и сооружений с момента передачи арендатору объекта и составлению сторонами акта прима – передачи помещения. Так, в ст. 655 ГК РФ указано: «Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписанному сторонами». И если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считаются исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В силу сложившихся в России доверительно – попустительских отношений между хозяйствующими субъектами, стороны часто пренебрегают требованиями законодательства и по заключенному договору аренды помещения передают имущество без составления передаточных документов. После чего стороны могут длительное время исполнять обязанности по договору, не имея претензий друг к другу. Но рано или поздно возникает ситуация, когда арендатор отказывается вносить арендные платежи. Арендодатель, в свою очередь, уверенный в правоте своих требований, обращается в суд за защитой своих интересов. Однако суд, исследовав материалы дела, отказывает в удовлетворении требований арендодателя, мотивируя свою позицию тем, что из-за отсутствия акта приема – передачи помещения у арендатора не возникает гражданская ответственность по уплате арендных платежей[1].

Данная позиция была изложена в постановлении Президиума Высшего арбитражного суда РФ. По рассмотренному судом делу спор между сторонами возник в результате не внесения арендатором платы за пользование арендованным недвижимым имуществом. В договоре аренды, заключенным между сторонами, предусмотрено, что передача арендатору объекта в пользование осуществляется по акту сдачи – приемки. Однако передача помещения по акту фактически не производилась. На основании чего суд посчитал, что обязанность арендодателя по отношению к арендатору по предоставлению помещения по акту приема – передачи не была исполнена, а значит, он не вправе требовать арендной платы с арендатора.[2]

Аналогичный вывод был сформулирован Федеральным арбитражным судом Западно-Сибирского округа в постановлении об отказе в удовлетворении заявленного истцом требования о понуждении осуществить государственную регистрацию договора аренды нежилого помещения. При этом суд исходил из того, что арендодатель отказался от исполнения обязанности по передаче имущества в арендное пользование, а уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества. Таким образом, сделка по спорному договору аренды не может рассматриваться как состоявшаяся. [3]

Однако при вынесении настоящих правовых актов суд не исследовал, а стороны фактически не указали на то, что арендатор, несмотря на отсутствие актов приема – передачи арендуемого недвижимого имущества, а также иных передаточных документов, фактически осуществлял владение и пользование или только пользование указанным в договоре имуществом.

Отсюда возникает вопрос: «Появляется ли обязанность у арендатора осуществлять арендные платежи арендодателю, если между сторонами не составлялся акт приема - передачи арендуемого имущества, либо иной документ, предусмотренный ст. 655 ГК РФ, но арендатор фактически осуществлял владение и пользование арендованным имуществом?».

Судебная практика по настоящему вопросу не однозначна. Так при рассмотрении одних исковых требований суд признает, что согласно ст. 655 ГК РФ договор аренды помещения считается реально исполненным лишь после предоставления его арендатору в пользование и владение и, соответственно, подписания документа о передаче. Указанное положение является обязательным для сторон, так как является требованием гражданского законодательства. И, кроме того, передача по акту была предусмотрена договором. Исходя из данной ситуации, суд признал, что арендатор в нарушении условий договора, а также действующего законодательства, не получал по акту спорное помещение, а значит, и обязанности по оплате за аренду у последнего возникнуть не могло.[4]

С данным выводом суда трудно согласиться. Ведь, несмотря на несоблюдение сторонами ч.1 ст. 655 ГК РФ, а также условий договора, арендатор, порой, фактически осуществляет владение и пользование арендованным имуществом, и извлекает полезные свойства из данного имущества. А значит, удовлетворяет и свои коммерческие интересы. Следовательно, при указанном развитии событий, можно говорить о том, что стороны фактически достигли соглашения по всем существенным условиям обязательства, заключили договор аренды помещения и непосредственно осуществили действия, направленные на его исполнение.

Такого же мнения придерживается Федеральный арбитражный суд Западно - Сибирского округа в своем постановлении от 17.01.2000 г. Так, рассмотрев кассационную жалобу суд посчитал, что нарушение правила о составлении передаточного документа при реальной передаче во владение и пользование арендованного имущества не является основанием считать договор не заключенным.[5] А значит, стороны по договору должны исполнять свои обязанности в полном объеме и надлежащим образом.

Кроме того, если арендодатель в суде докажет, что, несмотря на отсутствие акта приема - передачи спорного помещения, арендатор фактически использовал арендуемое имущество, то суд примет решение об удовлетворении требований арендодателя по осуществлению оплаты со стороны арендатора за пользование имуществом.[6]

Доказать же в суде, что арендатор фактически владел и пользовался арендованным имуществом, несмотря на отсутствия передаточных актов, можно, в частности, следующими документами:

- документы, свидетельствующие о частичной оплате со стороны арендатора за пользование арендованным помещением,

- переписка между сторонами, из которой можно сделать вывод о том, что арендатор фактически пользуется помещением арендодателя, но в силу сложившихся обстоятельств не может внести арендную плату и просит об отсрочке,

- показания свидетелей, например, если в одном здании находится несколько помещений, часть из которых занимает сам арендодатель или другие лица, которые могут подтвердить факт использования арендатором нежилого помещения, расположенного в этом же здании или показания работников арендатора о том, что фактически они исполняли трудовые обязанности в помещении арендодателя,

- документы, свидетельствующие о том, что арендатор осуществил ремонт, реконструкцию и восстановление здания, помещения, хозяйственных построек, игровых площадок, ограждение территории, за свой счет,

- документы, свидетельствующие о том, что арендатор осуществлял оплату коммунальных услуг, а также осуществлял оплату услуг телефонной связи по адресу, по которому находится спорное помещение,

- документы, свидетельствующие, что арендатор при заключении договоров, в объявлениях, переписке с третьими лицами, в рекламных целях указывал адрес спорного помещения, как место своего нахождения,

- акт осмотра помещения, составленного представителями арендодателя, арендатора и сотрудником ЖЭУ, по результатом которого было установлено, что в спорном помещении находится имущество арендатора,

- договор субаренды, заключенный арендатором, по которому спорное помещение передается в субаренду,

- документы, подтверждающие перечисление в адрес арендатора денежных средств со стороны субарендатора за пользование спорным помещением,

- бухгалтерский баланс арендатора, где в адресате указано спорное помещение,

- а также иные документы, исходя из сложившейся ситуации.

Таким образом, если арендодатель к судебному заседанию предоставит вышеуказанные документы, и тем самым докажет, что арендатор фактически использовал арендуемое помещение, но акт приема – передачи (иной передаточный документ) сторонами составлен не был, то суд должен удовлетворить требования арендодателя по взысканию арендных платежей, а также процентов за пользование чужими денежными средствами или неустойку, по выбору последнего. Судом данные отношения должны трактоваться по аналогии, как отношения, вытекающие из договора аренды.

Если же суд откажет в удовлетворении данных исковых требований, истец (арендодатель) имеет право заявить иск о неосновательном обогащении со стороны контрагента и требовать уплаты, соответствующей суммы как платы за пользование имуществом. Но и при таком развитии событий, истец не освобождается от обязанности доказать в суде факт владения и пользования спорным помещением недобросовестной стороной[7]. Ведь, в соответствии со ст. 65 АПК РФ: "каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений…."

Учитывая противоречивость судебной практики, рекомендуем сторонам при заключении договоров аренды помещения не нарушать требования законодательства, а также условий договора по составлению и двухстороннему подписанию передаточной документации. Ведь соблюдать указанные нормы права выгодно не только арендодателю, но и арендатору. Так, настоящий документ будет признан судом надлежащим доказательством, свидетельствующем об отсутствии обязанности со стороны арендатора по внесению арендной платы, если стороны в соответствии с указанным документом фактически прекратили взаимоотношения и имущество было передано арендодателю, о чем и свидетельствуют подписи сторон. Кроме того, настоящий документ может доказать, что арендатор стал законным владельцем спорного имущества, и следовательно имеет право на использование вещно - правовых способов защиты от действий третьих лиц.[8] К тому же акт приема – передачи арендованного имущества является первичным документом, подтверждающим совершение данной хозяйственной операции. И его отсутствие лишает права арендатора включать в затраты расходы по арендной плате.[9]

**Список литературы**

[1] Причем, при прекращении договора аренды арендованное помещение должно быть возвращено арендодателю в таком же порядке.

[2] Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.1996 г. №678/96.

[3] Постановление Федерального арбитражного суда Западно – Сибирского округа от 09.10.2001 г. по делу №Ф04/3053-1011/А45-2001.

[4] Постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 10.02.1999 г. по делу №Ф04/274-18/А70-99.

[5] Постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 28.01.2003 г. по делу №Ф04/382-16/А45-2003.

[6] Постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 31.08.1999 г. по делу №Ф04/1732-377/А75-99.

[7] Постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 20.06.2001 г. по делу №Ф04/1785-522/А46-2001.

[8] Приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой".

[9] См. п.1 ст. 252 НК РФ, а также ФЗ «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 г. №129-ФЗ (ст. 9).