АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 04.05.2024

Какие существуют риски при уступке права аренды?

Вопрос

Какие риски могут быть при заключении договора переуступки права аренды?

Ответ

При заключении договора переуступки права аренды могут возникнуть риски в случае:

- несогласования существенного условия;

- отсутствия регистрации договора об уступке (если договор аренды подлежит регистрации);

- отсутствие уведомления должника.

Обоснование

Гражданским кодексом РФ не предусмотрены отдельные нормы переуступки прав аренды. Полагаю, в данной ситуации применимы нормы об уступке прав требования, предусмотренные главой 24 ГК РФ.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Без них договор будет считаться незаключенным.

Существенными условиями договора уступки прав требования являются:

- сведения об обязательстве, из которого вытекает право требования (п. 1 ст. 382 ГК РФ);

- если уступается будущее требование - его определение способом, позволяющим идентифицировать это требование на момент его возникновения или перехода к новому кредитору (цессионарию) (п. 1 ст. 388.1 ГК РФ).

Внимание! Соглашение об уступке требования, в котором указано лишь наименование должника, действительно, если иных обязательств у должника перед первоначальным кредитором нет (п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 N 120).

Важные детали

Если в соглашении об уступке не указана цена передаваемого требования, это не означает, что требование передается безвозмездно. Вопрос о возмездности сделки должен решаться в зависимости от реальных намерений сторон с учетом фактически сложившихся между ними отношений (п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 N 120).

Регистрация договора аренды недвижимого имущества по сути означает регистрацию возникшего на основании этого договора обременения прав арендодателя соответствующими обязательствами. Согласно п. 1 ст. 453 ГК РФ при изменении договора аренды обязательства сторон сохраняются в измененном виде, что означает изменение зарегистрированного обременения.

Нужно регистрировать договор, на основании которого уступают требования об уплате арендных платежей по зарегистрированному договору аренды (см. Пункт 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 N 54). Без регистрации такой договор по общему правилу не влечет юридических последствий для третьих лиц (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Необходимо уведомить должника о переходе права. Это вправе и старый кредитор (цедент), и новый (цессионарий). Если вы не возложили договором цессии обязанность уведомить должника на конкретную сторону договора, удобнее, если это сделает цедент. Дело в том, что если должник получит уведомление от цессионария, то он может отказаться исполнять ему обязательство до тех пор, пока не получит доказательств перехода права. Если же его уведомит цедент, должник не вправе требовать доказательств и задерживать исполнение (п. 1 ст. 385 ГК РФ).

Внесение арендной платы арендатором-цедентом по договору, по которому права и обязанности уже перешли арендатору-цессионарию, не освобождает последнего от внесения арендной платы с момента заключения договора цессии.

Судебная практика:

Постановление ФАС Московского округа от 18.09.2009 N КГ-А41/9250-09 по делу N А41-24200/08

Если договором аренды земельного участка, предназначенного для эксплуатации зданий и сооружений, предусмотрена обязанность арендатора уведомить арендодателя о переходе права собственности на расположенные на данном участке здания и сооружения и арендатор данную обязанность не исполнил, то за ним сохраняется обязанность по внесению арендной платы, поскольку договор считается действующим в отношении прежнего собственника.

Примечание: Следует учитывать позицию, высказанную в Постановлении 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". В соответствии с ней при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Судебная практика:

Постановление ФАС Московского округа от 23.09.2009 N КГ-А40/9347-09 по делу N А40-93351/08-16-618

На вопрос отвечала:
С. А. Токмина,
консультант ИПЦ
"Консультант+Аскон"

При подготовке обзора «Аскон Навигатор» используется справочно-правовая система КонсультантПлюс.
Перепечатка материалов разрешается только с письменного согласия ООО ИПЦ «Консультант+Аскон».