АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 09.05.2024

Имеет ли право новый арендодатель требовать заключения договора аренды на новых условиях?

Вопрос

Заключен договор аренды склада. В период действия договора аренды сменился собственник склада. Письменно (на бумаге) новый собственник нас не уведомлял об этом, только по электронной почте были пересланы сканы выписок из реестра, подтверждающие право собственности.

Новый собственник хочет изменить условия договора аренды, а мы не хотим этого. При этом договором предусмотрено, что смена собственника объекта не является основанием для прекращения настоящего договора.

Какие законодательные нормы регулируют данную ситуацию? Каким образом нам оплачивать аренду, если новый собственник уклоняется от подписания дополнительного соглашения к текущему договору о смене арендодателя и требует подписать новый договор на своих условиях? Если новый собственник ограничит нам доступ в склад и будет удерживать наше имущество, каковы должны быть наши действия?

Ответ

Данную ситуацию регулирует ст. 617 Гражданского кодекса РФ, которая устанавливает, что смена собственника арендованного имущества не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В создавшейся ситуации вам необходимо своевременно оплачивать аренду, предусмотренную действующим договором, на расчетный счет нового собственника, независимо от того, что новый собственник уклоняется от подписания доп. соглашения к текущему договору. Это следует из ст. 309 Гражданского кодекса РФ, предписывающей, что обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Вы вправе не подписывать новый договор на условиях нового собственника и до окончания срока действующего договора исполнять только его условия. Новый собственник не вправе понудить вас подписать новый договор. Это запрещено ст. 421 ГК РФ.

Если новый собственник ограничит вам доступ в склад и будет удерживать ваше имущество, вы вправе обратиться в суд с иском об устранении препятствий в пользовании принадлежащим вам имуществом либо об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст.301, ст. 302 ГК РФ) в зависимости от складывающейся ситуации, о возмещении ущерба, причиненного незаконными действиями арендодателя. Целесообразно письменно предупредить арендодателя о том, что вы готовы это сделать.

В рамках договора аренды удержание имущества может применяться только с целью стимулирования должника для оплаты просроченной арендной платы. Это следует из положений статей 359 и 614 ГК РФ.

ООО ИПЦ «Консультант+Аскон».
Тел.: (812) 703-38-34
e-mail: navigator@ascon.spb.ru
сайт: www.ascon-spb.ru

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