АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 28.04.2024

5 типичных ошибок в договоре аренды

Договор аренды ˘ ˘˘ это один из самых востребованных гражданско-правовых договоров. Одной из разновидностей договора аренды является договор аренды здания или сооружения (§ 1, 4 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации). Рассмотрим основные ошибки, которые допускаются при заключении договоров аренды зданий и сооружений:

- заключение договора с неуполномоченным лицом,
- недостаточная индивидуализация объекта, подлежащего передаче в аренду,
- неполные данные относительно платежей, включенных в арендную плату,
- отсутствие информации о том, включен ли НДС в арендную плату,
- недостаточные сведения об условиях и порядке повышения арендной ставки.

Договора аренды с неуполномоченным лицом

Еще до заключения договора необходимо тщательно проверить, кому принадлежит помещение (здание, сооружение).

Это позволит избежать рисков, связанных с возможностью заключить договор с лицом, не имеющим права сдавать имущество в аренду. На практике зачастую можно встретить такие ситуации, при которых потенциальный арендатор подписывает договор аренды либо с мошенниками, не имеющими никакого отношения к сдаваемому в аренду недвижимому имуществу, либо с арендаторами, предлагающими сдачу помещения в субаренду, но не наделенными таким правом по договору с арендодателем.

Кроме того, если одной из сторон договора аренды является юридическое лицо, то в преамбуле договора необходимо указать, в лице кого заключается договор от имени организации и на основании чего такое лицо действует (устав, приказ, доверенность). Не лишним будет проверить документы, подтверждающие его полномочия, и оставить у себя копии указанных документов.

Права арендодателя на недвижимость подтверждаются выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая выписка должна быть получена незадолго до дня заключения договора. Арендатор может получить выписку самостоятельно, в том числе в случае отказа арендодателя предоставить ее. Из выписки также можно узнать наличие или отсутствие обременений (арест, ипотека, сервитут), установленных в отношении недвижимости.

Так, в Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2016 года по делу № А56-30174/2016 суд установил, что договор аренды от имени Предприятия подписан иным лицом, действующим на основании подложных документов, следовательно, спорный договор является ничтожным.

Недостаточная индивидуализация объекта, подлежащего передаче в аренду

Существенным условием договора наряду с определением размера арендной платы являются данные, которые позволяют установить имущество, подлежащее передаче арендатору.

В соответствии с пунктом 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор не считается заключенным. В связи с этим необходимо дать точное определение недвижимости, передаваемой в аренду.

Арендатору до заключения договора следует проверить соответствие сведений, указанных в кадастровом

паспорте, иных документах на объект аренды (состояние, площадь, месторасположение и др.), фактическим данным. Этой цели служит, например, осмотр объекта. Если выявлены какие-либо расхождения, арендатор вправе отразить в договоре уточненные сведения либо отказаться от аренды имущества, подлинные характеристики которого не отвечают его интересам.

Иногда встречаются ошибки в определении предмета договора аренды, возникающие при заключении договора аренды не всего, а части помещения. При этом ошибка заключается в способе индивидуализации, точного определения той части помещения, которая передается в аренду.

Индивидуализация частей помещений, передаваемых в аренду, осуществляется после проведения кадастровых работ и постановки частей помещений на кадастровый учет. Результатом кадастровых работ является описание и фиксация части помещения в государственном кадастре недвижимости.

К примеру, Санкт-Петербургский городской суд в апелляционном определении от 24.04.2013 года по делу № 33-6261/2013 пришел к выводу, что договор аренды от 01.12.2009 года, предъявленный истцом в обоснование требований о взыскании арендных платежей с ответчика ООО «Дентос», является незаключенным. Истец не является собственником всего помещения, в договоре аренды отсутствуют данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, план объекта и акт приема-передачи к договору от 01.12.2009 года не содержит данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Условия и размеры арендной платы

При определении условий и размера арендной платы стороны зачастую допускают в договоре следующие ошибки:

- Не уточнено, какие платежи включаются в арендную плату.

  Как правило, арендная плата складывается из трех частей: базовой, которая является фиксированной, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов. Необходимо точно фиксировать в договоре размер эксплуатационных платежей либо указывать сумму, выше которой платежи не подлежат оплате арендатором.

- В договоре отсутствует информация о том, включен ли НДС в арендную плату.

  Отсутствие указанной информации приводит к спорам. Арендодатель утверждает, что НДС подлежит отдельной оплате, а арендатор убежден, что НДС уже включен в арендную плату. Во избежание таких ситуаций необходимо указывать, включается ли НДС в арендную плату или нет.

  В Постановлении от 30.05.2014 N 33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость» Пленум ВАС РФ пришел к выводу о том, что если в договоре нет прямого указания на то, что установленная в нем цена не включает в себя сумму налога и иное не следует из обстоятельств, предшествующих заключению договора, или прочих условий договора, судам надлежит исходить из того, что предъявляемая покупателю продавцом сумма налога выделяется последним из указанной в договоре цены, для чего определяется расчетным методом (пункт 4 статьи 164 Кодекса)».

  Если из условий договора не следует, что в арендную плату не входит НДС, суд может квалифицировать ее как указанную с НДС.

  В связи с этим арендодатель не сможет потребовать от арендатора уплаты НДС дополнительно к сумме арендной платы и, соответственно, получит арендную плату в размере меньшем, чем он рассчитывал при заключении договора.

- Не всегда в договоре подробно прописаны условия порядка повышения арендной ставки.

Такой подход может привести к тому, что арендодатель будет фактически лишен возможности без согласия арендатора увеличить арендную плату в одностороннем порядке. Согласно п. 3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором аренды, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Если же договором предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы один раз в год, то в интересах арендатора может быть указан предельный размер, на который может быть увеличена плата. Кроме того, в договор может быть внесено положение о том, что такой запрет на изменение размера арендной платы распространяется и на эксплуатационные расходы.

Интересным представляется разъяснение Президиума ВАС РФ, изложенное в пункте 11 Информационного письма от 11.01.2002 N 66, о том, что фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением условия договора в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ. Оно представляет собой исполнение условия о корректировке размера арендной платы. Установление ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление механизма исчисления арендной платы. Изменение курса иностранной валюты не означает изменения размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ.

Надеемся, что анализ указанных в настоящей статье ошибок, которые допускают стороны при заключении договоров аренды зданий или сооружений, в том числе нежилых помещений, позволит избежать их совершения и обеспечит возможность защиты ваших интересов при возникновении претензий и судебных споров.

Посетите образовательные мероприятия по этой теме:

%custom getevent(2014)%