

Возникает ли преимущественное право у арендатора, если помещение было продано и передано по договору лизинга?

ВОПРОС

Лизинговая компания/лизингодатель намерена приобрести объект недвижимости - здание, для последующей передачи его в лизинг (финансовую аренду) лизингополучателю.

В настоящее время здание занимает арендатор, срок действия договора аренды истекает в октябре. В договоре аренды не прописано условие о том, что арендатор не имеет права на преимущественное заключение договора аренды на новый срок. В договоре аренды предусмотрено, что заключение договора аренды на новый срок производится по письменному соглашению сторон.

Возникает ли у арендатора право на преимущественное заключение договора аренды в случае передачи его по договору лизинга лизингополучателю?

ОТВЕТ

При переходе права собственности на арендуемое имущество договор аренды не подлежит прекращению или изменению. Ограничений для применения указанной нормы при приобретении имущества лизинговой компанией для последующей передачи в лизинг (финансовую аренду) законом не установлено. И поскольку таковой договор не содержит условия об исключении преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, то у арендатора преимущественное право в случае передачи арендуемого имущества по договору лизинга лизингополучателю сохраняется в соответствии с общими нормами ГК РФ.

При этом вопрос о наступлении установленных ГК РФ последствий, связанных с заключением договора лизинга с нарушением преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок, законодательством однозначно не урегулирован. Представляется, что при этом арендатор вправе претендовать на заключение нового договора аренды, но не договора лизинга (финансовой аренды). Соответственно, по общему правилу, права требовать перевода на себя прав лизингополучателя у такого арендатора не возникает.