

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТА АРЕНДОВАННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Зайнуллин Ильдар Рустамович

магистрант Института права БашГУ, РФ, г Уфа

Конструкция договора аренды позволяет эффективно включить недвижимое имущество в гражданский оборот. Институт улучшений арендованного имущества является правовым компромиссом, позволяющим учесть интересы, как арендатора, так и арендодателя. Однако на практике зачастую возникают вопросы по поводу проведения ремонта арендованного имущества.

Обязанности сторон по содержанию имущества определены в статье 616 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ). По общему правилу проведение текущего ремонта является обязанностью арендатора, в то время как проведение капитального ремонта – обязанностью арендодателя [1]. Указанные нормы являются диспозитивными. Как справедливо указал Б.М. Гонгало: «...Достаточно редко усмотрение сторон в договоре по содержанию вещи ограничивается императивными нормами» [2]..

Касательно причины подобного распределения обязанностей по проведению ремонта арендованного имущества В.В. Витрянский указывает: «...принимая во внимание временный характер владения и пользования арендатора арендованным имуществом, обязанности по осуществлению капитального ремонта сданного в аренду имущества законодатель возложил на арендодателя» [3].

На практике часто возникает вопрос по поводу расчета и порядка внесения арендной платы в период проведения капитального ремонта арендованного объекта. Во избежание подобных вопросов целесообразно включать указанные условие в текст договора. Норма о сроке проведения капитального содержится в статье 616 ГК РФ, согласно которой ремонт должен быть произведен в установленный соглашением сторон сроки. Если в договоре указанные сроки отсутствуют, ремонт производится в разумные сроки, либо при неотложной необходимости [1].

Если арендодатель отказывается произвести капитальный ремонт, арендатор имеет право:

1. Расторгнуть договор и потребовать возместить убытки.
2. Произвести ремонт за свой счет и взыскать с арендодателя произведенные расходы [5].
3. Потребовать уменьшить арендную плату.

Иногда обязанность по капитальному ремонту договором возлагается на арендатора, однако подобная практика встречается крайне редко. По общему правилу, если договором не предусмотрено иное, на арендатора возлагается обязанность по производству текущего ремонта. Указанная норма содержится в пункте 2 статьи 616 ГК РФ [1].

Правоприменительная практика относит работы к текущему или капитальному ремонту, руководствуясь следующими нормативными актами:

1. Градостроительный кодекс РФ (пункт 14.2 статьи 1) [4].

2. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утверждены приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312).

3. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений МДС 13-14.2000 (утверждено постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279).

4. Иные ведомственные акты [6].

Несмотря на наличие общих нормативных актов во избежание спора сторонам договора аренды целесообразно указывать в договоре конкретные обязанности арендатора и арендодателя по выполнению ремонта, в частности необходимо прописывать какая из сторон и в какие сроки будет нести расходы по устранению аварий тепло-, водо-, электроснабжения и т.д.

В течение срока аренды у арендатора часто возникает необходимость в производстве улучшений в арендованном имуществе. Данные улучшения могут быть как делимыми, так и неделимыми от объекта аренды. Касательно признака разграничения двух указанным понятиям статья 623 ГК РФ гласит, что неделимые улучшения не могут быть отделены от имущества без нанесения вреда. Делимые улучшения в свою очередь отделяются от объекта аренды без причинения вреда, а также могут быть использованы отдельно от арендованного имущества [1]. Однако практика по вопросу отнесения улучшений к делимым или неделимым довольно противоречива.

Так, в одном из решений суд отнес к неделимым улучшениям двери, кассу, вмонтированную в стену, систему безопасности, систему кондиционирования и вентиляции, а также кабельную систему. Мотивировав принятое решение, суд указал, что указанные объекты используются с арендуемым имуществом совместно по общему назначению, из чего следует вывод, что данное имущество является составной частью сложной вещи и его демонтаж может нанести существенный ущерб помещению и необходимость проведения ремонтных работ [7].

Однако в другом решении двери, рольставни, система безопасности, система кондиционирования и вентиляции, структурированная кабельная система судом отнесены к делимым улучшениям [8]. Таким образом, во избежание спорных ситуаций, в договоре целесообразно указывать необходимость произведения арендатором неделимых улучшений, а также перечень и стоимость таких улучшений.

Согласно пункту 3 статьи 623 ГК РФ расходы по неделимым улучшениям арендованного имущества, понесенные арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежат. Указанное согласие должно быть выражено в письменной форме, а также содержать порядок определения и возмещения понесенных расходов [1]. Суды также придерживаются указанной нормы. На основании указанной нормы суды выносят решения о возмещении арендатору понесенных расходов по неделимым улучшениям при получении согласия [9] и отказывают им в таком праве, если арендодатель им данного согласия не давал [10]. Так Арбитражный суд Московского округа отказал арендатору в удовлетворении требования по возмещению расходов по неделимым улучшениям на том основании, что он произвел их без получения предварительного согласия арендодателя [11].

Произведенные арендатором делимые улучшения арендованного имущества, согласно пункту 2 статьи 623 ГК РФ, являются его собственностью, если иное не прописано в договоре [1]. По общему правилу согласие арендодателя к проведению указанных улучшений не нужно.

Вышеуказанная норма позволяет арендатору демонтировать данные улучшения либо во время действия договора, либо по его истечении.

Касательно неделимых улучшений, то право требовать возмещения расходов у арендатора появляется только после прекращения договора.

Касательно улучшений (отделимых, неотделимых), произведенных за счет амортизационных отчислений, то согласно пункту 4 статьи 623 ГК РФ, они являются собственностью арендодателя [1].

Таким образом можно сделать следующие выводы:

1. Правоприменительная практика по вопросу отнесения улучшений к отделимым или неотделимым довольно противоречива.
2. Также на практике часто возникает вопрос по поводу расчета и порядка внесения арендной платы в период проведения капитального ремонта арендованного объекта.
3. Во избежание спорных ситуаций, в договоре целесообразно указывать необходимость произведения арендатором неотделимых улучшений, перечень и стоимость таких улучшений, а также порядок расчета арендной платы в период проведения капитального ремонта.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 28 марта 2017 г. № 39-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. 528 с.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут. 2002. Кн. 2. 800 с.
4. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года №129-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 29.07.2017 №280-ФЗ) // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 мая 2017 г. № Ф05-5667/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
6. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 27 сентября 2012 г. № 06АП-4220/12 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
7. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 07.04.2011 № Ф10-1189/11 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
8. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2011 г. № 10АП-7759/2010 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
9. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 марта 2017 г. № Ф03-578/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
10. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 июня 2017 г. № Ф04-2094/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. URL:www.garant.ru (дата обращения: 30.10.2017).
11. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 мая 2017 г. № Ф05-4838/2017 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс].

