

от 2 ноября 2016 года

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу

Арендные каникулы



Для кого (для каких случаев):

Для случаев бесконечно долгой безвозмездной аренды

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Стоимость арендной платы за полгода

Схема ситуации: Два общества заключили договор аренды недвижимого имущества – торгового комплекса. Срок договора аренды пять лет с момента государственной регистрации договора. Комплекс был передан по акту приема-передачи в день заключения договора, спустя две недели договор прошел государственную регистрацию.

В договоре стороны предусмотрели весьма интересный момент – начисление арендной платы производится от даты начала коммерческой деятельности арендатора. Под датой начала коммерческой деятельности подразумевается день официального открытия магазина для покупателей и начало их обслуживания. До даты начала коммерческой деятельности арендатора начисление и оплата арендной платы не производятся (арендные каникулы), кроме коммунальных платежей.

Дата начала коммерческой деятельности подтверждается подписанным актом начала коммерческой деятельности.

Возможно, договор составлялся арендатором, а арендодатель, не глубоко вдумываясь, его подписал. Ну а, возможно, арендодатель надеялся, что арендатор быстро разместится и начнет торговать, деньги «ковать». Но арендатор всё «тянул резину» и платил только коммунальные платежи.

Тогда арендодатель пошел в суд с иском, в надежде признать недействительным спорное условие договора аренды. Поскольку такое условие договора позволяет бесконечно долго арендатору безвозмездно пользоваться помещениями и откладывать дату начала коммерческой деятельности, которая определяется исключительно волей самого арендатора, т.е. позволяет ему самому определять день, с которого арендатор начнет оплачивать арендную плату.

Первый суд был проигран. Суд апелляционной инстанции арендодателя поддержал, посчитав, что обязательство арендатора по внесению арендной платы возникает с момента исполнения обязательства арендодателя по фактической передаче объекта аренды арендатору во временное владение и пользование. К тому же, подобный пункт договора о таких «арендных каникулах» противоречит принципу возмездности договора аренды.

Ну а кассационный суд согласился с первым судом и счел, что такое условие в договоре вполне законно. И вот почему. Во-первых, договор возмездный, поскольку арендатор помимо арендной платы самостоятельно несет расходы по содержанию арендованного имущества, в том числе по оплате коммунальных платежей.

Во-вторых, Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ в Гражданский кодекс была введена статья 327.1 «Обусловленное исполнение обязательства». Согласно

этой статье исполнение обязанностей, а равно и осуществление, изменение и прекращение определенных прав по договорному обязательству, может быть обусловлено совершением или несвершением одной из сторон обязательства определенных действий либо наступления иных обстоятельств, предусмотренных договором, в том числе полностью зависящих от воли одной из сторон.

Закон вступил в силу с 01.06.2015 и подлежал применению, в том числе к правоотношениям, возникшим до дня вступления его в силу к тем правам и обязанностям, которые возникнут после дня его вступления в силу. А это как раз применимо к данной ситуации. Пусть договор заключен до 1 июня, права и обязанности по нему возникли уже после этой даты.

Выводы и возможные проблемы: Надо очень осторожно относиться к условиям исполнения обязательств в договорах. Их лучше либо вообще не использовать, либо очень тщательно просчитывать возможность срабатывания-несрабатывания таких условий и их последствия.

Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: *«Арендные каникулы».*

Где посмотреть комментируемые документы КонсультантПлюс, «Судебная Практика»:
[ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 12.10.2016 N Ф06-13131/2016 ПО ДЕЛУ N А65-30066/2015](#)

Нет КонсультантПлюс?

Оформите заявку на доставку полной версии документа или
подберите комплект самостоятельно в соответствии с особенностями Вашей
организации