

## Несвоевременная регистрация договора аренды (пример из судебной практики)

Вступая в деловые отношения, стороны зачастую не предполагают, что в будущем между ними может возникнуть спор, в связи с чем они несвоевременно регистрируют договор или совершают иные формальности, а многие договоренности сторон остаются «на словах», подписанные документы лишь в общем соответствуют действительности.

К чему приводят такие ситуации, рассмотрим на примере одного судебного дела, связанного с арендой помещения.

В июне 2007 года между частным унитарным предприятием (Арендодатель, Ответчик) и Обществом с ограниченной ответственностью (Арендатор, Истец) был заключен договор аренды нежилого помещения (Помещение, Договор) сроком на 56 лет. Договор в установленном законодательством порядке был зарегистрирован в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру (Агентство). Арендная плата была определена в размере 10 евро в месяц за 1 м<sup>2</sup> арендуемого Помещения.

Между Арендодателем и Арендатором 1 апреля 2008 г. было заключено дополнительное соглашение к Договору, в соответствии с которым арендная плата была увеличена до 20 евро в месяц за 1 м<sup>2</sup> арендуемого Помещения (Дополнительное соглашение). Стороны ежемесячно подписывали акты выполненных работ с учетом новых ставок аренды. Никаких претензий у Сторон друг к другу не возникало до декабря 2008 года.

Несмотря на подписание Дополнительного соглашения 1 апреля 2008 г., его регистрация в Агентстве была произведена лишь 18 декабря 2008 года. Стороны расторгли Договор по соглашению между ними 19 декабря 2009 года.

В марте 2009 года Арендатор подал иск в хозяйственный суд, в котором требовал взыскать с Арендодателя сумму неосновательного обогащения. Истец отметил, что в 2007 году после подписания Договора он в качестве предоплаты по аренде перечислил на расчетный счет Ответчика сумму денежных средств в размере более 100 миллионов белорусских рублей. Применение ставки арендной платы 20 евро в месяц за 1 м<sup>2</sup> за период с 1 апреля 2008 г. по 18 декабря 2008 года Истец считает неправомерным.

В обоснование своих исковых требований Истец привел следующие доводы.

В соответствии с п.1 ст.422 ГК соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора не вытекает иное. Таким образом, с учетом требований п.2 ст.622 ГК, дополнительное соглашение к зарегистрированному договору также подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По законодательству, действующему на 1 апреля 2008 г., Дополнительное соглашение должно было быть зарегистрировано, и, следовательно, считаться заключенным (имеющим юридическую силу) только с момента его государственной регистрации. В этой связи Истец считает, что руководствоваться новыми ставками, предусмотренными Дополнительным соглашением, можно только после 18 декабря 2008 г. Как следствие, сумму арендной платы сверх 10 евро за 1 м<sup>2</sup> Истец считает неосновательным обогащением Ответчика.

Изложенные аргументы Истца можно изложить в следующем порядке:

1. Форма дополнительного соглашения должна соответствовать форме договора, т.е. подлежит государственной регистрации;
2. Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации;
3. Новые ставки аренды, предусмотренные Дополнительным соглашением, должны применяться только после государственной регистрации Дополнительного соглашения;

4. Денежные средства, удержанные Ответчиком сверх прежней ставки арендной платы за период с 1 апреля 2008 г. по 18 декабря 2008 года, являются неосновательным обогащением Ответчика.

Ответчик искивые требования не признал, заявив, что государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом является обязательным условием ее совершения, но не элементом ее формы. Такой вывод следует из п.1 ст.165 и п.3 ст.166 ГК, абз.10 п.2 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Беларусь от 16 декабря 1999 г. № 16 “О применении норм гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров” (Постановление).

Ответчик считает, что, подписав Дополнительное соглашение 1 апреля 2008 г., Стороны придали ему надлежащую форму и оно вступило в силу.

Так, на основании п.1 ст.395 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно абз.1 п.3 Постановления в соответствии со ст.402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Ответчик отметил, что на практике Стороны руководствовались Договором с учетом Дополнительного соглашения сразу после его подписания. Об этом свидетельствуют следующее:

- Стороны ежемесячно подписывали акты с применением новых ставок арендной платы;
- Ответчик ежемесячно выставял счета-фактуры по НДС с применением новых ставок арендной платы и Истец принимал их к своему бухгалтерскому учету;
- никаких возражений от Истца в период до декабря 2008 года Ответчик не получал.

Ответчик также указал, что согласно условиям Дополнительного соглашения оно считается заключенным с момента его подписания. Заключая Дополнительное соглашение, Стороны устно договорились, что ставка арендной платы будет изменена с 1 апреля 2008 года, т.е. Соглашение распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

В соответствии с п.2 ст.396 ГК стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Согласно ст.401 ГК при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, последующее поведение сторон.

Аргументы Ответчика можно изложить следующим образом:

1. Дополнительное соглашение следует считать заключенным и вступившим в силу с даты его подписания, несмотря на отсутствие государственной регистрации до 18 декабря 2008 года;
2. Практика применения Дополнительного Соглашения Сторонами позволяет распространить его действие на правоотношения Сторон, возникшие с момента подписания Дополнительного соглашения.

Изучив позицию Истца и Ответчика, суд склонил Стороны к заключению мирового соглашения. При этом каждая Сторона осталась при своем мнении в оценке сложившейся ситуации.

Предположим, что нам пришлось бы дать правовую оценку спору и вынести решение по делу.

Согласно п.1 ст. 395 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации (п.1 ст.165 ГК).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п.3 ст.403 ГК).

В соответствии с п.2 ст.622 ГК договор аренды здания или сооружения считается заключенным с момента его государственной регистрации. Согласно абз.7 п.5 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Беларусь от 19.05.2005 г. № 20 “Об отдельных вопросах практики рассмотрения споров, возникающих из арендных правоотношений” соглашение сторон об изменении договора аренды, подлежащего государственной регистрации, являясь его неотъемлемой частью, также подлежит регистрации.

Несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной (п.1 ст.166 ГК).

Очевидно, что регистрация не является формой сделки и Стороны, подписав Дополнительное соглашение в простой письменной форме, придали сделке надлежащую форму.

В то же время, отсутствие регистрации Дополнительного соглашения до 18 декабря 2008 года не позволяло считать Дополнительное соглашение действительным и заключенным.

В случаях изменения договора обязательства считаются измененными с момента достижения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения сторон или характера изменения договора (п.3 ст.422 ГК).

В соответствии с п.2 ст.396 ГК стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Таким образом, Дополнительное соглашение вступило в силу и считается заключенным лишь с даты его государственной регистрации. Распространить измененные положения Договора на прошлый период можно лишь при наличии соответствующего соглашения Сторон.

Согласно Дополнительному соглашению оно «считается заключенным с момента его подписания». Буквальное значение указанных слов и выражений позволяет сделать вывод, что Стороны желали определить момент заключения Дополнительного соглашения как дату его подписания.

Как отмечалось ранее, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Стороны не вправе изменить императивные положения законодательства. Представитель Истца не признал в судебном заседании наличие между Сторонами изначальной договоренности о применении Дополнительного соглашения с даты его подписания. В связи с этим положение Дополнительного соглашения о том, что оно «считается заключенным с момента его подписания» нельзя понимать как придание Дополнительному соглашению ретроактивной силы (распространение действия на период с даты его подписания до даты регистрации).

Таким образом, считаем, что в случае вынесения хозяйственным судом решения с Ответчика подлежала бы взысканию арендная плата, уплаченная сверх 10 евро в месяц за 1 м<sup>2</sup> за период до регистрации дополнительного соглашения.

Приведенный пример из судебной практики напоминает о том, что необходимо предварительно проводить правовую оценку подписываемых документов, полностью отражать достигнутые договоренности в тексте договора и не откладывать совершение предписываемых законом действий на будущий период.

Ермакович С.Л.