
**АРЕНДА:
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
ПО ВНЕСЕНИЮ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**

Д.П. Гречко

Кафедра гражданского и трудового права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье дается общая характеристика правовых способов обеспечения исполнения обязательства по оплате арендной платы и мер оперативного воздействия на неисправного арендатора в сфере коммерческой недвижимости по законодательству РФ. Предметом научного исследования является юридическая оценка действующего законодательства в сфере аренды коммерческой недвижимости, а также возможность и допустимость использования указанных выше правовых конструкций применительно к денежному обязательству арендатора с учетом современной практики.

Ключевые слова: аренда, арендная плата, обязательство по внесению арендных платежей, способы и меры оперативного воздействия на неисправного арендатора.

Институт аренды недвижимого имущества, будучи правовой конструкцией, позволяющей активной и продуктивной использовать недвижимость в гражданском обороте, является одним из наиболее распространенных видов сделок в сфере предпринимательства. Аренда недвижимости широко используется для обеспечения основного вида деятельности участников гражданских правоотношений, что выражается в огромном количестве соглашений по найму офисных, складских и торговых помещений.

Бурное развитие рынка жилой и коммерческой недвижимости в постсоциалистической России обусловило рост количества предпринимателей и компаний, ключевой сферой деятельности которых является получение прибыли от сдачи внаем различных видов недвижимости. Широкое распространение указанного института сопряжено с различными факторами. С экономической точки зрения аренда, как разновидность коммерческой деятельности, представляет собой очень выгодный и прибыльный бизнес. Интерес здесь очевиден — сравнительно небольшие инвестиции. В большинстве случаев общие затраты, связанные с получением доступа к объекту аренды, среди которых арендная плата, проведение ремонта в случае необходимости и др., гораздо меньше, нежели затраты на приобретение недвижимости в собственность. С юридической точки зрения аренда недвижимости — наиболее простой и безопасный способ приобретения права владения и пользования объектом аренды, подкрепленный мень-

шим риском в плане юридической чистоты арендуемого имущества. Кроме того, приобретая за определенную плату вышеупомянутые права в отношении объекта аренды, арендатор не отражает соответствующее имущество на своем балансе, что в случае возникновения определенных обстоятельств ограничивает его ответственность перед требованиями кредиторов по другим сделкам. В частности, при признании арендатора несостоятельным в конкурсное производство не будет включена арендуемая недвижимость.

Отдельно следует сказать об относительной простоте в получении доступа к арендуемой недвижимости. Обусловлена она возможностью заключения договора аренды на короткий срок, менее 1 года. При этом не требуется совершения каких-либо иных действий, предусмотренных законом и необходимых для признания такой сделки действительной, за исключением надлежащей письменной формы. Арендатор, получая на возмездной основе права владения и пользования в отношении арендуемого имущества, фактически приобретает аналогичные собственнику средства правовой защиты — негаторный и виндикационный иски.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая в ред. от 06.12.2007) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование. Законодатель определил ключевой элемент арендных правоотношений, а именно возмездность, вытекающую из обязанности арендатора вносить за предоставленные владение и пользование объектом аренды арендную плату. Как показывает практика, очень часто указанное обязательство арендатором нарушается либо исполняется ненадлежащим образом, частично, и соответствующие арендные платежи не поступают арендодателю в срок, указанный в договоре аренды. Особенно остро данный вопрос встает тогда, когда недвижимость, находящаяся в собственности у арендодателя, в целях обеспечения исполнения какой-либо из его деятельности обременено залогом в связи с заключением кредитного договора с банком. Непоступление арендной платы не является основанием, освобождающим арендодателя от внесения ежемесячных платежей кредитору-банку. В указанном примере арендодатель помимо убытков, связанных с неисполнением арендатором его прямой обязанности, несет ответственность в виде штрафных санкций, пеней перед кредитором по кредитному договору.

Современное российское законодательство в целях минимизации рисков арендодателя устанавливает ряд мер и способов превентивного характера, обеспечивающих поступление арендных платежей своевременно и в полном объеме.

В первую очередь следует обратить внимание на общие способы обеспечения исполнения обязательств, установленные законом. Поскольку они носят универсальный характер, их применение возможно и арендодателем путем включения соответствующих положений в соглашение об аренде.

Неустойка является наиболее широко применяемым способом обеспечения исполнения обязательств в сфере арендных отношений. Она может быть выра-

жена как в твердой сумме, так и в процентах от суммы долга. В первом случае арендатор, допустивший просрочку внесения арендной платы, должен будет выплатить штраф арендодателю, предусмотренный договором аренды. При этом сумма штрафа является фиксированной и за основу ее взыскания берется не столько сумма долга, сколько сам факт нарушения сроков внесения арендных платежей. Во втором случае сумма неустойки (пени) определяется исходя из начислений за каждый день просрочки внесения арендной платы процентов к основной сумме долга. Размер пеней устанавливается по соглашению сторон, однако чаще всего он составляет 0,1% от суммы просроченной суммы либо рассчитывается в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки (Постановление Девятого Арбитражного суда г. Москвы от 03.08.2007, 08.10.2007 по делу № 09АП-11356/2007-ГК). Использование неустойки в качестве меры оперативного воздействия на неисправного арендатора представляет интерес для арендодателя потому, что сумма неустойки взыскивается вне зависимости от наличия факта причинения ущерба, убытков вследствие ненадлежащего исполнения обязательства по внесению арендных платежей. Законом прямо предусмотрено, что по требованию об уплате неустойки кредитор-арендодатель не обязан доказывать причинение ему убытков (ст. 303 ГК РФ).

Использование конструкции залога в договоре аренды недвижимости — довольно редкое явление. Безусловно, в соответствии со ст. 334 ГК РФ обязательство по внесению арендных платежей может быть подкреплено гарантией в виде залога, предметом которого может выступать движимое и недвижимое имущество, различные имущественные права, способные соразмерно возместить убытки арендодателя в связи с недобросовестностью арендатора. Чаще всего залог встречается в сфере аренды коммерческой недвижимости, такой как офисные, торговые и складские помещения. В качестве гарантии поступления арендной платы арендатор передает имущество, необходимое последнему для ведения своей деятельности. Если предметом аренды является офисное помещение, заложенное имущество выражается в виде офисной мебели, компьютерной техники и иных вещей хозяйственного назначения, находящихся в собственности арендатора. Особо стоит отметить такой вид залога, как залог товаров в обороте, по которому соответствующие товары остаются у арендатора и он вправе изменять их состав, первоначальную форму, но под условием, что их общая стоимость не становится меньше суммы, указанной в договоре залога.

На сегодняшний день львиную долю рынка аренды коммерческой недвижимости составляет аренда торговых площадей. Поскольку такая аренда связана с деятельностью арендатора, целью которой является получение прибыли от реализации товаров и услуг в арендуемом помещении, залог товаров в обороте может быть очень эффективной мерой контроля за поступлением денежных средств. В случае просрочки внесения арендной платы арендодатель лишает арендатора и части его возможной недополученной прибыли в результате обращения взыскания на товары, являющиеся предметом залога. В отличие от неустойки, где обязательство по ее уплате возникает только у должника, в нашем

случае — у арендатора, в залоговых отношениях возможно привлечение третьей, «независимой» стороны. Наличие таких факторов, как контроль со стороны арендодателя в виде обязательного согласования по распоряжению заложенным имуществом, а также возможность передачи заложенного имущества залогодержателю, свидетельствуют в пользу выбора арендодателем данного способа обеспечения исполнения обязательства.

Наряду с вышеупомянутыми юридическими конструкциями арендодатель может использовать право на удержание имущества арендатора до момента погашения долга по арендной плате. Данный способ интересен тем, что для осуществления предусмотренного права достаточно волеизъявления арендодателя, однако с соблюдением определенных условий, которые сформулированы в судебной практике. Так, в п. 14 Информационного письма Высшего арбитражного суда РФ от 11 января 2002 г., № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» сказано, что право на удержание вещи должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании [3. С. 10]. Возможность удержания не может быть следствием захвата вещи должника помимо его воли. Следовательно, никакие действия арендодателя, направленные на одностороннее присвоение имущества арендатора, не могут быть признаны законными, а в случае наличия таковых могут послужить основанием для обращения арендатора в суд с иском об истребовании имущества из незаконного владения с возмещением убытков. В качестве примера законного перехода права владения на имущество арендатора может быть как прямое указание соответствующего условия в договоре аренды, так и заключение отдельного соглашения о передаче права владения, к примеру, договора хранения [2]. Право на удержание имущества применимо даже тогда, когда договор аренды прекратил свое действие и арендатор не погасил свой долг. В указанном случае арендатор теряет право в отношении объекта аренды, тем самым оставленное по воле арендатора имущество свидетельствует об отсутствии незаконных действий по его присвоению со стороны арендодателя.

Поручительство предоставляет арендодателю право получения исполнения обязательства путем обращения с соответствующим требованием к третьему лицу (поручителю), принявшим на себя обязательство отвечать перед арендодателем за внесение арендатором арендных платежей в сроки и в порядке, установленные договором аренды. По соглашению сторон поручитель может нести как солидарную, так и субсидиарную ответственность. При солидарной ответственности в случае неисправности арендатора арендодатель вправе предъявить соответствующие требования по своему усмотрению либо арендатору, либо поручителю. Во втором случае, т.е. при субсидиарной ответственности, предъявление требования к поручителю возможно только при первоначальном истребовании суммы долга у арендатора и если последний не в состоянии погасить его в полном объеме. Поручительство зачастую можно встретить в сфере розничной торговли. Поскольку большинство ведущих международных торговых марок работают на территории Российской Федерации в виде обособленных пред-

ставительств (дочерних компаний), целесообразно заключать договор поручительства с материнской компанией с обязательной ссылкой на соответствующий пункт договора аренды. Поручительство интересно для арендодателя в связи с тем, что наравне с ответственностью арендатора наличествует и ответственность третьего лица за добросовестность арендатора. Тем самым арендодателю предоставляется больше свободы в праве удовлетворения своих требований.

В практике взаимоотношений сторон по договору аренды недвижимости в виде обеспечения исполнения обязательства по арендной плате может быть использована и банковская гарантия. В качестве третьего лица — гаранта — могут выступать различные кредитные учреждения или страховые компании, возлагающие на себя обязательства по возвращению арендодателю денежной суммы по факту предоставления соответствующего требования об ее уплате. Стоит отметить, что привлечение кредитных учреждений, в частности банков, довольно проблематично по ряду причин: 1) исполнение обязательства по внесению арендных платежей в срок и надлежащем объеме, особенно при долгосрочных отношениях, достаточно затруднительно и риски ответственности за недобросовестность арендатора существенно выше, чем по другим гражданско-правовым договорам; 2) с юридической точки зрения наступление момента исполнения обязательства по выплате денежной суммы связано не столько с фактом нарушения обеспеченного обязательства, сколько с фактом предоставления соответствующего требования от арендодателя в соответствии с условиями и требованиями, указанными в гарантии. Исходя из смысла ст. 376 ГК РФ гарант не обязан осуществлять проверку соответствия документов фактическим обстоятельствам. Таким образом, кредитные учреждения при условии предоставления надлежащих документов выплачивают денежную сумму и в порядке регресса требуют возмещения, который закреплен в отдельном соглашении между принципалом и гарантом. Арендодателю выгодно использовать указанный выше способ обеспечения, поскольку он сопряжен с минимальными временными затратами и в случае проблем с платежеспособностью арендатора соответствующие риски в части поступления денежных средств переходят к гаранту. На практике также встречается схожая конструкция — гарантия по первому требованию [4]. Например, она может быть выражена в виде гарантии материнской компании, закрепляющей, что в случае неисполнения арендатором (дочерней компанией) обязательства по внесению арендных платежей указанная выше компания обязуется погасить долг путем выплаты из собственных денежных средств. Отличием от банковской гарантии является то, что гарантом тут может выступать и юридическое лицо, не являющееся кредитной организацией.

В обеспечение исполнения своих обязательств арендатор часто выдает арендодателю определенную денежную сумму, именуемую задатком, авансом или так называемым обеспечительным платежом (депозитом, взносом, страховой суммой). Применительно к обязательству по внесению арендных платежей их различия имеют существенное значение для арендодателя. Задаток, а в некоторой степени и обеспечительный платеж, используются в целях доказательства

заключения договора. Данный вид наиболее распространен в случаях, когда объекта аренды юридически и фактически еще не существует, но стороны берут на себя обязательство по заключению в будущем договора аренды в виде предварительного соглашения. Если рассматривать задаток с точки зрения способа обеспечения исполнения обязательства по внесению арендных платежей, то в случае его использования недобросовестный арендатор теряет внесенную сумму и она остается у арендодателя, выполняя штрафную функцию. Интересен данный способ тем, что арендодатель в качестве обеспечения исполнения обязательства арендатора имеет дело уже с денежными средствами, полученными от арендатора, а не с возможностью удовлетворения своих требований из стоимости имущества последнего, как это имеет место при использовании залога, удержания. Однако его использование рискованно, если будет установлено, что договор не был исполнен со стороны арендодателя, например, арендодатель не передал во владение и пользование помещение, тем самым существенно нарушил условия договора аренды. Арендодатель при наступлении указанных обстоятельств должен будет возместить сумму задатка в двойном размере. Закрепление в договоре аренды положения о том, что уплаченная сумма является авансом, позволяет избежать данной ответственности. Аванс является самым простым методом, позволяющим исключить риски неполучения арендной платы в соответствии с условиями договора аренды. Законодательного определения аванса нет, однако из смысла ст. 380 ГК РФ под ним следует понимать денежную сумму, уплаченную арендатором в счет будущих причитающихся платежей арендодателю, так называемую «аренду вперед» или предоплату [1]. При расторжении договора аванс возвращается в незначительной части. Обеспечительный депозит (взнос) носит более универсальный характер и представляет собой денежную сумму, передаваемую либо перечисляемую арендодателю в обеспечение исполнения в целом обязательств арендатора. В частности, стороны могут предусмотреть, что из суммы обеспечительного депозита арендодатель вправе производить погашения неоплаченной арендной платы, пеней, штрафов, предусмотренных договором, а также удерживать сумму реального ущерба либо убытков, вызванных неисполнением либо ненадлежащим исполнением арендатором своих обязательств по договору аренды. Обычно обеспечительный взнос удерживается арендодателем до момента прекращения договора аренды и засчитывается в счет последнего месяца (месяцев) либо возвращается арендатору, а также может быть использован в качестве штрафа в случае расторжения договора аренды по инициативе арендатора.

Вместе со способами обеспечения исполнения обязательств арендодателем также могут быть предусмотрены меры оперативного воздействия с целью стимулирования арендатора надлежащим образом платить арендную плату. Самыми популярными среди них являются: односторонний внесудебный отказ от договора аренды, отключение помещения от коммунальных услуг, ограничение доступа в арендуемое помещение и требование досрочного внесения арендной платы.

По общему правилу, если иное не предусмотрено договором, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (ст. 619 ГК РФ). Закон допускает отступление от этого положения, и можно прописать право на внесудебный порядок расторжения договора путем отказа от его исполнения. При использовании данной меры арендодатель не обязан обращаться в суд для реализации своего права, доказывая при этом факт нарушения обязательства по внесению арендных платежей, и может потребовать освободить помещения в кратчайшие сроки, так как в судебном порядке данный процесс имеет перспективу растянуться на месяцы, а то и годы. Обязательным условием для одностороннего отказа во внесудебном порядке является направление арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Наиболее щепетильным вопросом для арендатора является обеспечение помещения соответствующими коммунальными услугами (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и др.). Поскольку на практике большинство снабжающих организаций предпочитают иметь долгосрочные отношения со своими потребителями (абонентами), арендатор, будучи владельцем помещения на сравнительно короткий срок, не заключает прямых договоров со снабжающими организациями и расходы по обеспечению помещения соответствующими услугами компенсируются арендатором непосредственно арендодателю либо включаются в арендную плату. Часто данное право является наиболее продуктивным, поскольку арендатор не лишается доступа в помещение, но его использование по назначению становится невозможным. Обязательным условием при этом является включение соответствующего положения в договор. В противном случае действия арендодателя по прекращению подачи коммунальных услуг, не подкрепленные прямым указанием в договоре, могут быть квалифицированы как существенное нарушение условий договора, что влечет за собой ответственность вплоть до расторжения договора с возмещением убытков.

Ограничение доступа арендатора в арендуемое помещение может быть выражено в закрытии помещения, смене замков, выставлении охраны и в других формах, препятствующих нормальному использованию объекта аренды. Важно понимать, что использование таких методов воздействия на арендатора на практике встречается и в случаях, когда такие действия прямо не урегулированы условиями договора, и тогда они с юридической точки зрения вызывают много спорных вопросов. Проблема заключается в следующем: могут ли квалифицироваться такие действия как законные либо они характеризуются как «самоуправство» в нарушении условий договора? Представляется, что их использование без закрепления соответствующих условий в договоре аренды возможно только при существенном долге по арендной плате или при существенной просрочке, которые определяются исходя из фактических обстоятельств дела.

Согласно п. 5 ст. 614 ГК РФ арендодатель вправе при существенном нарушении арендатором сроков внесения арендной платы, если иное не предусмот-

рено договором, использовать такой метод воздействия, имеющий превентивный характер, как требование досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. Однако в целях защиты арендатора законом установлено ограничение. Требуемый размер арендной платы не может быть более чем за два срока подряд.

Исходя из всего сказанного, можно утверждать, что риск неисполнения принятых на себя обязательств сторонами существует всегда, особенно в сфере денежных обязательств. Тем не менее наше законодательство, а также выработанная практика взаимоотношений в сфере аренды коммерческой недвижимости содержат достаточно широкий перечень способов и методов, позволяющих избежать негативных последствий для арендодателя и, как следствие, стимулировать арендатора на протяжении всего срока аренды быть добросовестным контрагентом. Использование указанных выше юридических конструкций в комплексе — гарантия поступления денежных средств в срок и в полном объеме.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Аванс или задаток. URL: <http://www.dom.ru/static/advance> [04.06.2009].
- [2] *Аносова Ю.* Вопросы и ответы Правового консалтинга. URL: <http://www.garant.ru/onsult/detail.htm?sid=4&tid=20081015> [04.06.2009].
- [3] Вестник ВАС РФ. — 2002. — № 3 // Правовая система «КонсультантПлюс».
- [4] Публикация Международной торговой палаты № 458 // Правовая система «КонсультантПлюс».

LEASE: ENSURING PERFORMANCE OF OBLIGATIONS ON RENTAL PAYMENTS

D.P. Grechko

The Department of Civil and Labor Law
Peoples' Friendship University of Russia
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article presents general characteristics of legal methods of ensuring performance of obligations directed on rental payments and remedies on defaulting tenant in commercial real estate according to the national law of Russian Federation. A special attention is paid to legal analysis of active law and practice in commercial real estate and on possibility and admissibility of mentioned legal methods as a security of the main tenant's obligations — pay a rent.

Key words: lease, rental payments, tenant's obligation to pay rent, remedies on defaulting tenant.