

ПЕРЕМЕНА ЛИЦ в обязательстве по договору аренды земельного участка



юрист, адвокат

АБ «Егоров, Пугинский,
Афанасьев и Партнеры»

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПЕРЕМЕНА ЛИЦ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОЛУЧИЛА ШИРОКОЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ НА ПРАКТИКЕ. МНОГООБРАЗИЕ СУБЪЕКТНОГО СОСТАВА СТОРОН, РАЗЛИЧНЫЕ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, СМЕШАННЫЕ ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ, ВКЛЮЧАЮЩИЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДРУГИХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ, ПОРОЖДАЮТ МНОЖЕСТВО ВОПРОСОВ О ПРИМЕНИМОСТИ К ИНСТИТУТУ ПЕРЕМЕНЫ ЛИЦ ТЕХ ИЛИ ИНЫХ НОРМ ГРАЖДАНСКИ! О И ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. КАК РЕШАЮТСЯ ЭТИ ВОПРОСЫ? ПО КАКОМУ ПУТИ ИДЕТ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА?

Понятие перемены лица по сделке

Уступка прав понимается по-разному в теории и практике. Существует по крайней мере две позиции на этот счет¹. Согласно первой позиции уступка прав представляет собой акт передачи права на основании совершенной сделки, иных юридических фактов. Вторая точка зрения заключается в том, что уступка прав требования является сделкой между старым кредитором (цедентом) и новым кредитором (цессионарием), в силу

которой к последнему переходят права требования к должнику.

В результате совершения такой сделки к новому кредитору переходит право требования к третьему лицу.

Перевод долга может предполагать замену должника в обязательстве. Как отмечено в п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 г. № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 120), уступка права (требования) по обязательству, в котором уступающий требование кредитор является одновременно и лицом,

¹ См.: Василевская Л.Ю. Уступка права требования: проблемы теории и практики // Закон. 2009. №10. С. 39-40.

Арбитражная и правоприменительная практика

1. Определение ВАС РФ от 16.07.2009 № ВАС-8727/09 по делу № А40-48465/08-1-316.
2. Определение ВАС РФ от 27.10.2009 № ВАС-11357/09 по делу № А60-40185/2008-С2.
3. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 08.04.2009 по делу № А56-27212/2008.
4. Постановление ФАС Уральского округа от 10.06.2009 № Ф09-3792/09-С6 по делу № А60-32143/2008-С2.
5. Положение о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утв. Постановлением Правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП (п. 2.2.13).
6. Положение о Комитете по управлению городским имуществом, утв. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1589 (пп. 3.29-4).
7. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.10.2007 № 1316 «О завершении строительства жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Василеостровский район, наб. Лейтенанта Шмидта, между домами № 21 и № 23».
8. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2005 № 387 «О завершении строительства автоцентра по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей по адресу: Красносельский район, на пересечении Петергофского шоссе и пр. Маршала Жукова, лот а (северо-западнее пересечения Петергофского шоссе и пр. Маршала Жукова)».

обязанным перед должником, не влечет перевод на цессионария соответствующих обязанностей cedenta. В случае одновременного перевода долга это допускается лишь с согласия кредитора, если иное не установлено законом. Материальным предметом сделки по перемене лиц в договоре аренды земельного участка будут права и обязанности по данному договору, подлежащие передаче.

Делимость передаваемого права

Определенное развитие в судебной практике получило рассмотрение вопросов уступки арендных прав на часть объекта недвижимости, а так-

же части прав по договору аренды. В п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 120 указано, что суд допустил возможность такой уступки, при которой по договору уступки прав (передачи в качестве вклада в уставный капитал общества) передавалась часть помещений из общего числа объектов аренды. Соответствующие положения могли бы быть по аналогии распространены на земельные участки.

Судом также было отмечено, что если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. Поскольку норма является диспозитивной, то первоначальный кредитор вправе уступить новому кредитору принадлежащее ему право (требование) к должнику как полностью, так и в части. Указанная возможность допускается, если предмет обязательства, из которого уступается право (требование), является делимым.

В связи с этим на практике стала актуальной проблема уступки части прав по смешанному договору (например, передача статуса арендодателя без обязательств по выторфовке территории, устранению объектов на территории участка, обеспечению взаимодействия с организациями, осуществляющими подключение к инфраструктуре в регионе).

Данный вопрос коснулся и московского региона, где долгое время было распространено заключение одновременно инвестиционного договора и договора аренды земельного участка. Определенные трудности возникали при согласовании концессионных соглашений на строительство объектов дорожной инфраструктуры с комплексными обязанностями сторон по проекту.

Для частного инвестора сложность заключалась в невозможности контролировать перемену арендодателя. Представляется, что условие о передаче сопутствующих аренде прав и обязанностей, связанных с правом аренды на земельный участок, в такой ситуации должны переходить вместе с титулом арендодателя. В противном случае прежний арендодатель может отказаться исполнять обязательство по требованию нового кредитора, а у нового арендодателя не возникнет

обязательств в отношении нового арендатора. Данная проблема находится в практической плоскости и может быть решена:

- для частного субъекта - на основе положений договора;
- для публичного субъекта - на основании договора по каждому проекту и в форме рекомендаций по передаче статуса арендодателя земельного участка, установленных нормами законодательства.

- В случае передачи прав арендатора вопрос следует решать на этапе согласования арендодателем передачи прав и обязанностей по договору. При перемене лиц по договору аренды рекомендуется одновременно решить вопрос о передаче полномочий по осуществлению прав и обязанностей, сопутствующих аренде земельного участка.

Согласие на перемену лиц в договоре

Получение согласия на перемену лиц по договору аренды земельного участка определяется субъектным составом сделки.

Перемена лиц в обязательстве на стороне арендатора по договору аренды земельного

участка не всегда обязывает получить согласие арендодателя на это. Регулирование правовых отношений, касающихся передачи земельных участков в аренду, осуществляется с учетом специальных норм законодательства о земле (см. п. 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). В земельном законодательстве порядок согласования перемены лиц по договору аренды земельного участка дифференцируется (таблица).

Следует также оговориться, что в правоприменительной практике заключаются смешанные договоры аренды земельного участка с элементами инвестиционного строительства, возмездного оказания услуг и т. п., по которым впоследствии производится перемена лиц в обязательстве. Передача же прав аренды земельного участка без прав строительства, обеспечения иной деятельности, во-первых, является спорной с точки зрения делимости таких прав и обязанностей, во-вторых, сомнительна с точки зрения положений ст. 383 ГК РФ и, наконец, просто бессмысленна, поскольку может свести на «нет» совместный инвестиционный проект. Представляется, что с учетом общих положений ГК РФ о переводе долга и уступке прав согласие арендодателя в данном случае получить нужно, поскольку по такой сделке будет передан комплекс прав и обязанностей. Юридически согласием будет

• Порядок согласования перемены лиц по договору аренды земельного участка (условие: личность арендатора не имеет существенного значения для арендодателя)

Необходимое и. со. согласования (уведомления) собственника земельного участка	Общее правило	Земельный участок в государственной или муниципальной собственности			15 №. МУПы, казенные предприятия, учреждения
		Срок аренды более 5 лет			
		Договор заключен до октября 2001 г.	Договор заключен после октября 2001 г.	(срок аренды менее 5 лет)	
Согласительный порядок	Не требуется, если иное не предусмотрено договором	Не требуется, если иное не предусмотрено договором	Не требуется	Требуется	Требуется
Уведомительный порядок	Требуется	Требуется	Требуется	-	-

В основе судебная практика (постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». При передаче в залог арендных прав также следует руководствоваться Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»).

Управление компанией

оформлена передача прав и обязанностей, практически будет одобрена дальнейшая реализация смешанного договора.

- Д** При перемене лиц по договору аренды земельного участка субъектный состав сделки дифференцируется. В случае необходимости получения согласия арендодателя в сделке будут участвовать три стороны, а при отсутствии такой потребности сторонами сделки будут являться старый и новый арендаторы, которые впоследствии обязаны лишь уведомить арендодателя об уступке.

Особенности передачи прав, неразрывно связанных с личностью кредитора

При перемене лица по договору аренды земельного участка также следует обратить внимание на то, что гражданским законодательством запрещена передача прав, неразрывно связанных с личностью кредитора (ст. 383 ГК РФ). Критерии «неразрывной связи с личностью кредитора» должны быть выработаны в арбитражной практике. Такая связь может быть квалифицирована, например, по порядку приобретения прав на земельный участок или по виду осуществляемой деятельности лица на территории земельного участка. К таким ситуациям можно отнести заключение соглашения об уступке права на заключение договора аренды земельного участка победителя торгов с лицом, не участвующим в торгах по продаже этого права. Так, в Определении ВАС РФ от 18.04.2008 № 3351/08 по делу № А27-3483/2007-1 подобная сделка была признана недействительной как противоречащая ст. 168 ГК РФ. В данном случае речь шла о передаче прав на этапе до заключения договора аренды земельного участка. Суд квалифицировал такую сделку как ничтожную, поскольку стороной по ней мог быть только участник торгов.

При передаче прав и обязанностей на земельный участок, находящийся в государственной

или муниципальной собственности, по договору аренды на инвестиционных условиях суды, как правило, исходят из того, что для такой передачи достаточно согласия собственника земельного участка (арендодателя) (постановление ФАС Северо-Западного округа от 08.04.2009 по делу № А56-27212/2008, от 02.09.2005 № А56-50781/03; от 14.05.2007 по делу № А56-58275/2005. Приняты с учетом норм утратившего силу Закона Санкт-Петербурга от 30.07.1998 № 191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга»). Действительно, по таким сделкам, как правило, передается комплекс прав и обязанностей, что, безусловно, требует согласия со стороны арендодателя. Личность арендатора в данном случае имеет существенное значение, что в силу ст. 388 ГК РФ может потребовать получения согласия арендодателя.

В практике также имеются дела, в которых личность арендатора имела для арендодателя существенное значение, когда соответствующий договор являлся смешанным и предполагал специальную процедуру выбора арендатора (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2007 № 17АП-1807/2007-ГК по делу № А60-32203/2006-С7).

- Д** Действующее законодательство содержит запрет на переход прав, неразрывно связанных с личностью лица, без согласия должника. Соответственно передача прав аренды земельного участка по смешанному договору лицу, не имеющему лицензии на осуществление того же вида деятельности, может быть оспорена. Использование же земельного участка с нарушением вида разрешенного использования может повлечь расторжение договора по инициативе арендодателя.

Перемена представителя на стороне собственника земельного участка

В судебной практике по урегулированию споров, вытекающих из договора аренды, встречаются

ся дела по разрешению споров, связанных с переменой лиц как на стороне арендатора, так и на стороне арендодателя. В последнем случае перемена лиц является, как правило, следствием передачи права собственности на земельный участок либо смены представителя собственника земельного участка. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не служит основанием для изменения или расторжения договора аренды (ст. 617 ГК РФ).

В сложившейся судебной практике количество соответствующих дел незначительно. При их рассмотрении суды исходят из того, что соглашение о перемене лиц направлено на передачу полномочий арендодателя надлежащему уполномоченному лицу, и таким образом на арендатора возлагается бремя доказывания факта нарушения соглашением его прав (пп. 23, 24 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»; Постановление ФАС Уральского округа от 05.08.2009 № Ф09-5591/09-С6 по делу № А60-38563/2008-С2).

Следует отличать перемену лиц в обязательстве от перемены представителя стороны. В последнем случае не происходит сингулярного правопреемства, а меняется лишь представитель собственника (арендодателя). Таким образом, изменение представителя стороны в подобной ситуации позволяет обеспечить перечисление арендной платы в бюджет без дополнительных процедур (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 27.11.2008 по делу № А43-19176/2007-13-431; Определение ВАС РФ от 08.04.2009 № ВАС-3421/09 по делу № А43-19176/2007-13-431).

Возмездность сделки

Вопрос о возмездности сделки по перемене лиц в договоре аренды земельного участка решается судами неоднозначно. С одной стороны, они обращают внимание на возмездный характер сделки (постановления ФАС Уральского округа от 18.08.2008 № Ф09-5813/08-С6 по делу № А60-17368/2007; от 30.11.2004 № Ф09-3995/04-ГК по делу № А76-9053/2004). Однако, с другой стороны, суды также отмечают, что положения о передаче прав и обязанностей прямо не содержат

такого указания (Постановление ФАС Московского округа от 07.07.2005 № КГ-А41/6083-05).

Следует помнить, что в соответствии с гражданским законодательством в отношениях между коммерческими организациями дарение запрещено, в силу чего сделка может быть признана недействительной. В то же время в соответствии с налоговым законодательством безвозмездная передача прав аренды будет квалифицироваться налоговыми органами в качестве дарения. Как следствие, стоимость переданных прав подлежит учету у прежнего правообладателя в составе расходов для целей налога на прибыль. Операция по передаче имущественных прав будет облагаться НДС исходя из рыночной стоимости имущественного права. Для нового правообладателя стоимость переданных прав для целей налогообложения в этом случае учитывается в составе внереализационных доходов.

Учитывая вышесказанное, во избежание возможных споров рекомендуется указывать цену договора, поскольку иначе сделка может быть квалифицирована как дарение, что с позиции гражданского права между предпринимателями недопустимо, а с точки зрения налогового права создаст дополнительные издержки для сторон.

Форма сделки

По вопросу о форме сделки по перемене лиц в договоре аренды земельного участка следует отметить, что она должна быть совершена в той же форме, что и сделка, оформляющая передаваемое обязательство (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"»: Определение ВАС РФ от 16.07.2009 № ВАС-8727/09 по делу № А40-48465/08-1-316).

Несоблюдение данного условия влечет незаключенность такой сделки.

Таким образом, сделка по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на срок более одного года подлежит государственной регистрации.

Прекращение договора аренды при перемене лиц в обязательстве

Перемена лиц в обязательстве не влечет прекращения самого обязательства, а сохраняет его при замене одной из сторон (постановления ФАС Московского округа от 23.07.2009 № КГ-А41/5703-09 по делу № А41-23443/08; ФАС Дальневосточного округа от 05.06.2006, 13.06.2006 № Ф03-А51/06-1/527 по делу № А51-10778/03-28-279). Положения п. 5 ст. 22 ЗК РФ, в соответствии с которыми перемена лиц в обязательстве по договору аренды земельного участка не влечет заключения нового договора аренды земельного участка, действуют только в отношении участков, находящихся в частной собственности, и не дублируются в п. 9 ст. 22 ЗК РФ. Данный вопрос в судебной практике широко не освещался. Вместе с тем к указанному выводу пришел ФАС Уральского округа в Постановлении от 30.11.2004 № Ф09-3995/04-ГК по делу № А76-9053/2004, в котором было отмечено,

что при перемене лиц в обязательстве не требуется повторного соблюдения порядка предоставления земельных участков для строительства, т. к. он был соблюден до заключения договора аренды земельного участка.

Представляется, что указанные положения ЗК РФ следует продублировать для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо дифференцировать порядок дачи согласия публичного субъекта на уступку прав аренды таких земельных участков в зависимости от механизма их предоставления - путем проведения конкурса, аукциона либо без торгов.

Приведенная норма поможет устранить неясность в вопросе о том, в каком порядке должна осуществляться передача прав и обязанностей в случае предоставления в аренду земель из государственной или муниципальной собственности и подтвердить, что в такой ситуации происходит не новое предоставление земельного участка, а осуществляется перемена лица в обязательстве.

В

1. В отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует установить условие, согласно которому при передаче прав и обязанностей на землю не возникает нового предоставления земельного участка, либо дифференцировать порядок дачи согласия публичного субъекта на уступку прав аренды таких земельных участков в зависимости от способа их предоставления на торгах либо без торгов.

2. При совершении сделок по перемене лица в договоре аренды следует учитывать порядок предоставления земельного участка, режим его использования, а также связанные с передаваемым правом сопутствующие права и обязанности сторон. Сторонам следует определить передачу таких прав необходимым условием уступки.

6