



# Сделки аренды офисных, складских и торговых помещений

**Юрий Чернобrivцев**

Партнер

**Goltsblat BLP**

14 ноября 2016 г.

# Содержание

---

1. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества
2. Определение объекта аренды: данные технического учета, кадастра недвижимости и ЕГРП. Требования регистрирующих органов. Судебная практика
3. Стандарт измерения площади БОМА
4. Договор аренды будущей недвижимости
5. Регистрация договоров аренды недвижимости
6. Договорная структура: предварительный договор, краткосрочный договор аренды и долгосрочный договор аренды
7. Арендная плата. Основные компоненты. Порядок расчета. Индексация. Возможность иного изменения
8. «Институциональная аренда»
9. Специфика аренды офисных, складских и торговых помещений

# Нормативное регулирование и судебная практика в сфере арендных отношений

---

- Гражданский кодекс РФ
- Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.1997 №122-ФЗ
- Закон о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 №218-ФЗ (вступает в силу с 01.01.2017)
- Закон о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 №221
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 №53
- Обзор практики в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 №66
- Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64
- Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 (с учетом изменений, внесенных Постановлениями Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13 и 25.12.2013 №98)
- Иные нормативные акты и примеры судебной практики

# Существенные условия договора аренды недвижимого имущества

---

- Условие об объекте аренды (ст.607 ГК)
- Условие о размере арендной платы (ст.654 ГК)
- При отсутствии указанных условий риск того, что договор будет считаться незаключенным

# Определение объекта аренды

---

Источники информации:

- данные технического учета
- сведения кадастра недвижимости (в отношении объектов капитального строительства начиная с 01.01.2013)
- сведения ЕГРП
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) начиная с 01.01.2017

# Определение объекта аренды

---

Что может являться объектом аренды?

- В ст.650 ГК предусмотрена аренда здания и сооружения
- + помещения (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 №53)
- Виды объектов капитального строительства: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс + машино-место начиная с 01.01.2017
- Можно ли арендовать отдельную комнату, если право зарегистрировано на здание или помещение? Можно ли арендовать часть комнаты? – законодательство допускает формирование части объекта

# Определение объекта аренды

---

## Описание объекта аренды в договоре

- П.3. ст. 607 ГК: в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, являющееся объектом аренды
- Определение в соответствии с кадастровым номером объекта или номером части в составе объекта со ссылкой на кадастровый паспорт
- Указание площади объекта («X» кв.м)
- Указание расположения помещений внутри объекта недвижимости (этаж, корпус, ссылка на кадастровый паспорт, план), адреса объекта
- Указание номеров комнат и помещений со ссылкой на документ (например: на технический план)
- Приложение графических материалов, обозначающих границы арендуемого объекта

# Определение объекта аренды

---

Пример описания объекта аренды:

- *Арендодатель сдает в аренду Арендатору, а Арендатор принимает в аренду от Арендодателя помещения, обозначенные зеленой штриховкой на плане, приведенном в Приложении А к настоящему Договору аренды, являющиеся помещением ХХ, комнаты с 67 по 81 площадью 694,1 кв. м. (обозначение части 77:09:0003013:1276/2) на 8-ом этаже Здания по адресу: Москва, ш Ленинградское, д.16А, строение 2, в соответствии с кадастровым паспортом на Помещения №77/501/14-1246910 от 16 декабря 2014 года.*

# Определение объекта аренды

---

- Обычное требование регистрирующего органа – учет объекта аренды в кадастре недвижимости либо в виде самостоятельного объекта недвижимости, либо как части объекта недвижимости (основывается на требованиях Закона о регистрации, правилах регистрации)
- Судебная практика подтверждает возможность аренды части объекта недвижимости, сведения о котором уже учтены в ГКН и ЕГРП, при этом стороны вправе самостоятельно составить графическое и/или текстуальное описание арендуемой части (п.9 Постановления Пленума ВАС РФ №73). Данный подход имеет практические трудности, т.к., как правило, требует обращения в суд по обжалованию действий регистрирующего органа

# Практические рекомендации по определению объекта аренды

---

- Если требуется регистрация договора аренды, то наилучший вариант – определение объекта аренды через его учет в кадастре в виде самостоятельного объекта недвижимости, либо как части объекта недвижимости. С 2017 года такой учет можно будет проводить одновременно при регистрации самого договора. Но на регистрацию скорее всего потребуется предоставлять технический план, отражающий объект аренды
- Если регистрация не требуется, то – определение объекта аренды на основании технического плана и данных кадастрового учета, при отсутствии кадастрового учета – на основании технического плана и иных технических документов на здание (например: тех.паспорт БТИ, экспликации к планам БТИ)
- Как быть, если объект аренды еще строится?

# Договор аренды будущей недвижимости

---

Возможность аренды будущей недвижимости была озвучена в Постановлении Пленума ВАС от 25.01.2013 №13

- ✓ объект, который находится в процессе строительства, либо
- ✓ объект, который еще не приобретен арендодателем в собственность по договору купли-продажи или иному основанию
- Для действительности указанного договора аренды важно, чтобы на момент передачи объекта арендатору арендодатель являлся либо зарегистрированным собственником недвижимости, либо законным владельцем вновь созданного либо переданного ему недвижимого имущества
- При неисполнении обязательства по передаче вещи в аренду (в том числе когда такая вещь не была создана или приобретена) арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора

# Договор аренды будущей недвижимости

---

- Как определить объект в договоре аренды будущей недвижимости?
  - ✓ описание в соответствии с проектной документацией
  - ✓ приложение к договору графических материалов
  - ✓ указание на данные земельного участка, на котором ведется строительство
  - ✓ ссылка на разрешение на строительство (при его наличии)
- Зарегистрировать такой договор будет возможно только после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности арендодателя. Договор скорее всего потребует подписания дополнительного соглашения, уточняющего характеристики объекта в соответствии с данными кадастрового учета

# Регистрация договоров аренды недвижимости

---

- П.2 ст.651 ГК: договор аренды недвижимости на срок не менее года требует регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации
- П.1 ст.164 ГК (в редакции ФЗ от 07.05.2013): в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации
- п. 3 ст. 433 ГК (в редакции ФЗ от 08.03.2015 №42-ФЗ): договор, подлежащий государственной регистрации, считается **для третьих лиц** заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом
- Значение регистрации для сторон и для третьих лиц?

# Регистрация договоров аренды недвижимости

---

- Требуется ли регистрации доп. соглашение к долгосрочному договору аренды? **ДА**
- Требуется ли регистрации договор, заключенный на неопределенный срок? **НЕТ**
- Требуется ли регистрации договор, возобновленный на неопределенный срок? **НЕТ**
- Требуется ли регистрации договор, заключенный на срок с 01 мая 2016 года по 30 апреля 2017 года? **ДА**

# Регистрация договоров аренды недвижимости

---

- Требуется ли регистрации договор аренды, заключенный на 11 месяцев, если стороны в нем согласовали распространение его действия на отношения, возникшие за 3 месяца до даты заключения договора? **НЕТ**
- Требуется ли регистрации 11-месячный договор аренды, возобновленный на последующие 11 месяцев? **НЕТ**
- Требуется ли регистрации 11-месячный договор аренды, который через 3 месяца после его заключения на основании соглашения сторон был продлен еще на 11 последующих месяцев? **ДА**

# Споры между сторонами о регистрации

---

- ст.165 ГК: Если одна из сторон уклоняется от регистрации сделки, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Срок давности – 1 год
- п. 61 Постановления Пленума Верховного суда от 23.06.2015 №25: сторона, фактически исполнявшая сделку до ее необходимой государственной регистрации, не вправе ссылаться на истечение срока исковой давности по требованию другой стороны о ее государственной регистрации

# Споры между сторонами о регистрации

---

- П.14 Постановления Пленума ВАС №73: в случае если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то следует исходить из наличия обязательства между сторонами, если собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний. В то же время лицо, которое пользуется имуществом по договору аренды, не прошедшему государственной регистрации, не может противопоставить предоставленные ему права третьим лицам
- П. 4 Обзора практики в Инф. письме Президиума ВАС от 25.02.2014: заявление приобретателя недвижимого имущества об отсутствии регистрации договора аренды, о наличии которого он знал в момент приобретения, является злоупотреблением правом (ст.10 ГК)

# Договорные структуры по аренде

---

Если объект существует и на него зарегистрировано право собственности, то:

- **Долгосрочный договор аренды** (ДДА), (ii) либо краткосрочный договор аренды (КДА) либо (iii) их комбинация

Если объект не существует, то:

- Предварительный договор с приложенной к нему согласованной формой договора аренды (ДДА, или КДА, или КДА + ДДА), либо
- **Договор аренды будущей недвижимости**

Практика развивается по пути уменьшения количества подписываемых документов: при намерении вступить в долгосрочные отношения по аренде приоритет отдается ДДА и Договору аренды будущей недвижимости

# Стандарт измерения площади BOMA

---

- BOMA – Building Owners and Managers Association
- Office Buildings: Standard Methods of Measurement and Calculating Rentable Area используется для офисной недвижимости
- Industrial Buildings: Standard Methods for Measuring Floor Area используется для складской и промышленной недвижимости
- Retail Buildings: Standard Methods of Measurement используется для торговой недвижимости
- В России указанные стандарты часто используются для определения площади объекта аренды в целях расчета арендной платы

# Арендная плата

---

Обычные компоненты:

- Базовая арендная плата
- Операционные расходы/Эксплуатационные расходы/Сервисный сбор
- Оплата коммунальных услуг

При аренде торговой недвижимости, как правило, добавляется маркетинговый сбор

# Базовая арендная плата

---

Расчет базовой арендной платы в виде фиксированной суммы за все помещение или за кв. м площади

Применительно к торговой недвижимости иногда определяется через два компонента:

- минимальная арендная плата
- плата с оборота (как % от суммы продаж в помещении)

# Операционные расходы/ Эксплуатационные расходы/ Сервисный сбор

---

- В виде фиксированной суммы
- На основе принципа «открытой книги» (open book), т.е. по фактическим затратам на ремонт, эксплуатацию, обслуживание и управление

# Изменение арендной платы

---

Изменение vs индексация

Изменение по соглашению сторон vs изменение в одностороннем порядке

Индексация:

- фиксированная величина (например: на 3%)
- на индекс инфляции (часто используется US CPI или Euro CPI)

# «Институциональная аренда»

---

Термин не является юридическим

Договор аренды отвечает ряду требований:

- “triple net lease” (в дополнение к базовой арендной плате арендатор компенсирует арендодателю (i) эксплуатационные и коммунальные расходы, (ii) налоги на имущество и (iii) затраты по страхованию)
- «нерасторжимость» договора со стороны арендатора
- отсутствие у арендатора прав на уменьшение арендной платы
- наличие инструментов обеспечения (обеспечительный платеж, банковская гарантия, гарантия материнской компании)
- «качество» самого арендатора, включая его финансовое состояние

# Специфика аренды офисных, складских и торговых помещений

---

## **Офисная недвижимость:**

- определение разрешенного использования
- состояние помещения: с отделкой/без. Большие разделы посвящены регламентации порядка выполнения работ
- эксплуатационная ответственность сторон, обязательства по ремонту (ввиду в том числе наличия сложных инженерных систем в современных зданиях)
- условия об отсутствии конкурентов

# Специфика аренды офисных, складских и торговых помещений

---

## **Торговая недвижимость:**

- как правило, договоры более «жесткие»
- определение разрешенного использования через указание бренда/категорий реализуемой продукции
- использование платы с оборота
- обязательства по открытию помещений
- повышенные требования к внешнему оформлению помещений
- условия об отсутствии конкурентов
- условия об ограничении возможности открытия арендатором магазинов вблизи «X» км

# Специфика аренды офисных, складских и торговых помещений

---

## **Складская недвижимость:**

- большое значение имеют технические параметры помещений (высотность, температурные значения и т. п.)
- эксплуатационная ответственность сторон, обязательства по ремонту
- проверка наличия СЗЗ и иных ограничений (влияют на возможность складирования определенных категорий товаров)
- соблюдение требований в сфере промышленной безопасности
- подъезд и доступ к складам (автотранспорт, ж/д транспорт)

# Контактная информация

---



## Партнер

Недвижимость и строительство

T: + 7 495 287 44 44

E: [yuri.chernobrivtsev@gbplaw.com](mailto:yuri.chernobrivtsev@gbplaw.com)

Комплекс «Город столиц» в ММДЦ «Москва-Сити»

Пресненская наб., д. 8, стр. 1

Москва, 123100, Россия

Тел.: +7 495 287 44 44

Факс: +7 495 287 44 45

Email: [info@gbplaw.com](mailto:info@gbplaw.com)

[www.gbplaw.com](http://www.gbplaw.com)