

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 "Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными"

3. Сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

Предприниматель Л. предоставил предпринимателю Т. в аренду на пять лет нежилое помещение. Спустя два года после подписания и фактического начала исполнения договора аренды арендодатель обратился в арбитражный суд с иском о выселении арендатора, мотивируя свое требование тем, что договор не был зарегистрирован.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, указав, что в отсутствие государственной регистрации договор является незаключенным в силу статьи 433 ГК РФ, а между сторонами сложились отношения из неосновательного обогащения в части пользования ответчиком имуществом истца.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал.

Как указал суд апелляционной инстанции, в письменном соглашении стороны договорились о передаваемом в аренду объекте, размере платы за пользование им и в течение длительного времени его исполняли. Доказательств того, что не все существенные условия договора аренды согласованы, в деле не имеется.

По смыслу статей 164, 165, пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 651 ГК РФ государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.

Поскольку спорный договор не прошел необходимую государственную регистрацию, он не порождает тех последствий (статья 617 ГК РФ, пункт 1 статьи 621 ГК РФ), которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий.

Вместе с тем, предоставив конкретное помещение в пользование ответчика на условиях подписанного сторонами договора, истец принял на себя обязательство (статья 310 ГК РФ), которое должно надлежаще исполняться. К такому обязательству в отношении сторон должны применяться правила гражданского законодательства о договоре аренды.

Поэтому, если это не затронет прав указанных третьих лиц, до окончания определенного соглашением срока пользования ответчик вправе занимать помещение, внося за него плату, установленную соглашением сторон.

Истец вправе требовать возврата помещения лишь по истечении названного срока пользования или в иных случаях, когда обязательства сторон друг перед другом будут прекращены в общем порядке (статья 450 ГК РФ).

Иное толкование правил гражданского законодательства о государственной регистрации договора аренды способствует недобросовестному поведению сторон договора, который не прошел необходимую регистрацию, но исполняется ими.