

УДК/UDC 347.453.1

Выкуп арендованного имущества: понятие и правовые проблемы реализации права

Кокоева Луиза Темболатовна

доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой предпринимательского и трудового права

Северо-Кавказский горно-металлургический институт (Государственный технологический университет)

г. Владикавказ, Россия

e-mail: ltkokoeva@yandex.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается понятие выкупа арендованного имущества. Исследуются некоторые проблемы реализации выкупа, которые являются предметом судебных споров, в т. ч. последствия согласования в договоре слишком низкой цены на выкупаемое имущество, запрета на включение выкупной суммы в состав арендных платежей, возврата части уплаченной выкупной цены и других проблемных аспектов. В результате проведенного исследования делается вывод о наличии ряда проблем в реализации права на выкуп арендуемого имущества. В связи с этим формулируются направления по устранению правовых пробелов, в т. ч. путем законодательного ограничения предельного размера роста цены, установления требования в части разделения арендных платежей и выкупной цены и запрета на их объединение, внедрения эскроу-счетов в рамках аренды объектов недвижимости.

Ключевые слова: аренда, выкупная цена, эскроу, арендный платеж, рыночная кадастровая оценка, счет условного депонирования.

Purchase of leased property: the concept and legal problems of the implementation of the right

Kokoyeva Luiza Tembolatovna

Doctor of Law, Professor, Head of the Department of Business and Labor Law

North Caucasian Institute of Mining and Metallurgy (State Technological University)

Vladikavkaz, Russia

e-mail: ltkokoeva@yandex.ru

Abstract

This article discusses the concept of redemption of leased property. Some problems of the implementation of the ransom, which are the subject of litigation, are being investigated, incl. the consequences of agreeing in the contract too low a price

for the property to be redeemed, a ban on the inclusion of the redemption amount in the lease payments, the return of part of the paid redemption price and other problematic aspects. As a result of the study, it is concluded that there are a number of problems in the implementation of the right to buy out the leased property. In this regard, directions are formulated to eliminate legal gaps, incl. by legislatively limiting the maximum price increase, establishing a requirement regarding the separation of rental payments and the redemption price and a ban on their combination, introducing escrow accounts as part of the lease of real estate.

Keywords: lease, purchase price, exrou, lease payment, market cadastral valuation, escrow account.

Особенности выкупа арендованного имущества определены в ст. 624 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) [1].

Законом определено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Право выкупа может быть закреплено либо в самом договоре, либо в дополнительном соглашении к нему.

Реализация нормы на практике имеет некоторые проблемы, которые являются предметом судебных споров.

Исследуемая статья определяет единственное условие для выкупа имущества: внесение установленной выкупной цены в полном объеме. Вместе с тем анализ судебной практики показал, что существуют проблемы с определением содержательной части договора, в которой устанавливается такая величина. Иными словами, не всякое условие о выкупе имущества фактически является таковым в рамках требований п. 1 ст. 624 ГК РФ.

В подтверждение следует указать судебное решение, в котором суд указал, что, например, условие о наличии преимущественного

права выкупа не является по факту условием о выкупе такого имущества [2].

Реализация норм гражданского права затрудняется спорами о последствиях согласования в договоре слишком низкой выкупной цены на выкупаемое имущество, запрета на включение выкупной суммы в состав арендных платежей, возврата части уплаченной выкупной цены и другими проблемными аспектами.

Фактическая стоимость имущества с учетом динамики рыночных условий не является статичной: она может как снижаться, так и расти. Поэтому определить реальную рыночную стоимость имущества, передаваемого в аренду с правом последующего выкупа, практически невозможно. Вместе с тем в некоторых ситуациях стороны все-таки устанавливают такую величину, что грозит риском для одной из сторон. А это, в свою очередь, безусловно, негативно влияет на интерес либо собственника имущества, который обязан продать по заранее установленной цене (но, например, значительно ниже фактически сложившейся рыночной стоимости), либо арендодателя (обязанного приобрести по цене, например, значительно выше, чем сложилась на рынке ввиду определенного рода обстоятельств).

Такие ситуации — не редкость и требуется разработка мер, которые защищали бы интересы каждой из сторон в такого рода ситуации.

Одним из вариантов решения является, в частности, законодательное ограничение предельного размера роста цены, в

рамках которого условие о праве выкупа и стоимости объекта недвижимости не подлежит изменению. Так, предлагается дополнить ст. 624 ГК РФ следующей формулировкой: «4. Выкупная цена устанавливается в договоре аренды объекта недвижимости и не подлежит изменению сторонами, за исключением случая изменения ее фактической рыночной цены, определяемой по результатам рыночной кадастровой оценки объекта недвижимости на дату выкупа более чем на 50 процентов».

Такая формулировка предоставит участникам сделки по выкупу арендованного имущества с учетом роста или снижения фактической рыночной цены возможность обеспечить внесение изменений в договор аренды в части выкупной цены. Это, в свою очередь, гарантирует сделку с реальной и оправданной стоимостью и, соответственно, гарантирует соблюдение интересов всех сторон договора.

Реализация предлагаемых нововведений потребует доработки порядка заявления одной из сторон о необходимости внесения изменений в раздел договора о регулировании выкупной цены, особенностей пересчета стоимости и ответственности лиц, выполняющих рыночную оценку текущей цены объекта недвижимости.

Включение выкупной суммы в состав арендных платежей также в некоторых ситуациях может привести к нарушению прав участников договора аренды, например, при отсутствии необходимости последующего выкупа у арендодателя. Допустим,

на момент заключения договора аренды арендополучатель планировал выкупить объект недвижимости для последующего расширения своей коммерческой деятельности. Вместе с тем в силу определенных обстоятельств спустя некоторое время такая потребность исчезла, и расширение деятельности из планов коммерсанта было исключено. Соответственно, и потребность в выкупе объекта недвижимости отпала. Вместе с тем выкупная цена была разделена на части и включена в сумму арендных платежей (иногда даже без разделения по целевому назначению).

В такой ситуации, во-первых, арендатору следует возвращать сумму внесенных в счет выкупной цены платежей (что может быть затруднительно), и, во-вторых, потребуются согласование сторон в части суммы платежей в рамках аренды и платежей в счет выкупной цены. Последнее обстоятельство также может нести риски временных и финансовых затрат участников договора аренды.

Вариантом решения указанной проблемы является, например, установление требования в части разделения арендных платежей и выкупной цены и запрет на их объединение. Так, предлагается дополнить ст. 624 ГК РФ следующей формулировкой: «5. В случае установления в договоре аренды права на выкуп объекта недвижимости стороны дополнительно к условию о выкупной цене определяют отдельно величину ежемесячных арендных платежей и величину платежей в счет оплаты выкупной цены».

Как указывалось выше, иногда возникают проблемы, связанные с отсутствием необходимости в выкупе арендованного имущества и

возвратом арендодателем части выкупной цены, уже им полученной от арендополучателя. Судебные решения по таким делам исполняются в рамках исполнительного производства и в некоторых ситуациях затягиваются на длительное время (банкротство должника, отсутствие средств на погашение задолженности и т. д.). Это несет риск невозврата причитающихся по исполнительному производству сумм и, соответственно, риски финансовых потерь арендополучателя.

Для устранения таких проблем предлагается внедрение в российское правоприменение в рамках аренды объектов недвижимости эскроу-счетов. Аналогичная практика уже показала свою эффективность в правоотношениях по долевого строительству.

Счет условного депонирования — это счет, на котором средства хранятся в доверительном управлении, пока две или более сторон завершают транзакцию. Это означает доверенную третью сторону, которая сохранит средства на доверительном счете (кредитная организация). Средства будут выплачены продавцу после того, как он выполнит соглашение об условном депонировании. Если продавец не выполняет свои обязательства, то денежные средства возвращаются покупателю [3].

Это временный счет, который действует только до завершения транзакции. Как только все условия между покупателем и продавцом будут урегулированы, учетная запись будет закрыта. Условное депонирование обычно требует депонирования документа, имеющего денежную ценность.

Счет условного депонирования обеспечивает защиту продавца, покупателя при сделке с недвижимостью. Он делает это, гарантируя, что никакие средства или имущество не будут переведены до тех пор, пока не будут выполнены все условия условного депонирования. Поскольку средства хранятся на счете такого типа, покупатель имеет право остановить процесс продажи, если ремонт не будет завершен.

Вариантом решения указанной проблемы является установление требования в части перечисления платежей в счет выкупной цены на счета эскроу-счет. Так, предлагается дополнить ст. 624 ГК РФ следующей формулировкой: «6. Платежи в счет оплаты выкупной цены перечисляются арендодателем на специальный счет, открытый в кредитной организации в сроки, установленные в договоре. Средства могут быть сняты со счета не ранее полной выплаты установленной выкупной цены и при подтверждении потребности арендодателя в объекте недвижимости».

Фиксация указанных требований в законе снизит риск затягивания на длительное время судебных споров и риски банкротства должника и их последствий. Также устраняется риск невозврата причитающихся по исполнительному производству сумм и, соответственно, риски финансовых потерь арендодателя [4].

Таким образом, проведенный анализ показал наличие в текущей практике определенных проблем реализации права на выкуп арендуемого имущества.

С учетом имеющихся трудностей сформулированы направления устранения правовых пробелов, в т. ч. законодательное ограничение предельного размера роста цены, в рамках которого условие о праве выкупа и стоимости объекта недвижимости не подлежит изменению, установление требования в части разделения арендных платежей и выкупной цены и запрет на их объединение, внедрение в российское правоприменение в рамках аренды объектов недвижимости эскроу-счетов. Предлагаемые нововведения в правовое регулирование обеспечат соблюдение прав и интересов всех участников арендных отношений.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2020. № 52 (Часть I). Ст. 8602.
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2005 № 12102/04 по делу № А56-36561/03 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 6.
3. Макушин В. О. Счет эскроу: особенности правового режима и актуальные проблемы нормативного правового регулирования // Вестник Университета им. О. Е. Кутафина. 2017. № 1. С. 158–171.
4. Колиева А. Э. Проблемы возмещения государством вреда, причиненного при отправлении правосудия // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К. Л. Хетагурова. 2009. № 1. С. 93–98.

References:

1. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) dated 01/26/1996 No. 14-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2020. No. 52 (Part I). Art. 8602.
2. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of March 1, 2005 No. 12102/04 in case No. A56-36561/03 // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2005. No. 6.
3. Makushin V. O. Escrow account: features of the legal regime and current problems of regulatory legal regulation // Bulletin of the University. O. E. Kutafin. 2017. No. 1. Pp. 158–171.

4. Kolieva A. E. Problems of compensation by the state for harm caused during the administration of justice // Bulletin of the North Ossetian State University. K. L. Khetagurov. 2009. No. 1. Pp. 93–98.