

НОВЫЙ СОБСТВЕННИК – НОВЫЕ ПРАВИЛА



Наша компания занимается рекламой (видеоэкран). В 2009 г. на аукционе на установку и размещение рекламы мы были единственным участником и стали победителем. Земля, на которой стоит экран, принадлежала до июня 2010 г. муниципалитету. В 2009 г. с муниципалитетом был заключен договор на установку и размещение рекламной конструкции, по договору мы ежеквартально оплачивали суммы, оговоренные протоколом. Муниципалитет продал участок предприятию, которое ранее арендовало эту землю. Теперь нынешний собственник земли выставляет оплату на порядок выше.

Вправе ли был муниципалитет продавать землю?

Может ли новый собственник земли поднимать оплату или мы должны составить только договор о смене собственника земли? Паспорт выдан на пять лет до 2015 г.

Е. Бокова, г. Невинномысск

В силу п. 2 ст. 15 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственности граждан и юридических лиц. Исключение составляют земельные участки, которые исходя из ЗК РФ, федеральных законов не могут находиться в частной собственности. В муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Исходя из п. 2 ст. 38 ЗК РФ в качестве продавца земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренный ст. 29 ЗК РФ. Эти же органы дают права на заключение договора аренды такого земельного участка.

Из рассматриваемой ситуации с продажей земельного участка видно, что

муниципалитет продал участок предприятию, которое ранее арендовало эту землю.

В силу п. 8 ст. 22 ЗК РФ при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, его арендатор имеет преимущественное право покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Впоследствии новый собственник после приобретения права собственности на земельный участок поднял арендную плату на имущество (рекламную конструкцию), находящееся на территории этого земельного участка. Однако переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды в силу п. 1 ст. 617 ГК РФ. Таким образом, новый собственник приобретает права и обязанности арендодателя, вытекающие из договора аренды. Исходя из п. 3 ст. 614 ГК РФ размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, закреп-

ленные договором, но не чаще одного раза в год, если иное не прописано в договоре.

Из этой нормы следуют два очень важных правила:

– если, например, в договоре аренды не установлено, что арендодатель вправе изменять размер арендной платы в одностороннем порядке, то она может быть повышена только путем заключения дополнительного соглашения между арендатором и арендодателем и лишь после истечения срока арендной платы, указанного в договоре аренды;

– арендная плата может повышаться не чаще одного раза в год. Даже если стороны предусмотрят в договоре аренды условие, что арендная плата может пересматриваться более одного раза в год, такое условие будет считаться ничтожным как противоречащее императивным (обязательным) правилам ГК РФ (ст. 168, 180).

Таким образом, если договор аренды не предусматривает возможности арендодателя изменить размер арендной платы в одностороннем порядке, то арендатор вправе отказать новому собственнику в заключении соглашения об ее увеличении и уплате в повышенном размере. В этом случае, если иное не предусмотрено договором аренды, арендодатель не может расторгнуть договор аренды. Он заключается на срок, определенный договором. И если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом только в случаях, когда арендатор:

✓ пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

✓ существенно ухудшает имущество;

✓ более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

✓ не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Арендатору следует изложить свой отказ от оплаты повышенной арендной платы со ссылкой на нормативную базу и направить этот отказ в письменной форме арендодателю либо лично под роспись должностного лица арендодателя. Отказываясь от повышения арендной платы, надо оплачивать арендные платежи в прежнем размере и неукоснительно соблюдать все условия договора аренды, не давая новому собственнику оснований для одностороннего расторжения договора в судебном порядке или для отказа от исполнения договора. Если новый собственник будет в нарушении условий договора и положений ГК РФ чинить препятствия во владении и пользовании арендованным имуществом, придется отстаивать свои права в судебных органах. В подобных спорах суды обычно встают на сторону арендатора (постановления ФАС ЗСО от 01.08.2005 № Ф04-4851/2005 (13466-А27-24), ФАС ВВО от 10.10.2005 № А79-10625/2004-СК2-9987).

Сархан Абдулмажидов,
юрист юридической фирмы
«Левант и партнеры»