

ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ
относительно прекращения действия договоров аренды
части Выборгского пешеходного перехода

ООО «Касталия» занимает часть Выборгского пешеходного перехода на основании договоров аренды № М-94 от 30.07.2004г. и №М-94/с от 30.04.2004г., продленных на неопределенный срок. Указанное обстоятельство установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.11.2009 по делу № А56-15309/2008.

В силу пункта 2 статьи 610 ГК РФ если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае 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.

Действительно, 23 апреля 2014 года КУГИ Санкт-Петербурга как арендодатель направил в адрес ООО «Касталия» уведомления об отказе от договоров, согласно которым Обществу предложено добровольно освободить занимаемые помещения в срок до 01 августа 2014 года. Указанные уведомления получены ООО «Касталия» 08 мая 2014 года.

Согласно пункту 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (пункт 2 статьи 450.1 ГК РФ).

Однако, в соответствии с пунктом 4 статьи 450.1. ГК РФ **сторона, которой настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно** в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Причем, согласно пункту 5 статьи 450.1. ГК РФ **в случаях, если при наличии оснований для отказа от договора (исполнения договора) сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие договора, в том числе путем принятия от другой стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.**

Таким образом, в настоящее время законодательно закреплено следующее положение: отказ от договора (исполнения договора) не влечет за собой его

безусловное прекращение (расторжение), при наличии действий стороны, отказывающейся от договора (исполнения договора), подтверждающих действие договора после даты его предположительного прекращения.

Применительно, к ситуации с ООО «Касталия» после 01 августа 2014 года КУГИ Санкт-Петербурга было осуществлено значительное количество конклюдентных действий, подтверждающих, что договоры № М-94 и № М-94/с являются действующими.

Эти действия заключались в следующем:

- предоставление ООО «Касталия» задания на оценку рыночной стоимости арендной платы за объект, в котором фигурирует дополнительные соглашения к договорам М-94 и М-94/с, в связи с чем эти договоры на дату выдачи задания на оценку признаются КУГИ СПб действующими;

- принятие от ООО «Касталия» арендной платы за владение и пользование объектом после 01 августа 20014 года в соответствии с условиями договоров М-94 и М-94/с и назначением платежа (арендная плата по договорам), указанным в платежных поручениях Общества;

- направление в адрес ООО «Касталия» претензий от 18.03.2015 года, в которых КУГИ Санкт-Петербурга требует погасить задолженность по арендной плате именно по договорам, в том числе за период с 01 марта 2015 года по 31 марта 2015 года, а не неосновательное обогащение.

Таким образом, оценивая совокупность юридических действий арендодателя после **направления уведомлений об отказе от договора от 23 апреля 2014 года**, следует сделать вывод, что **КУГИ Санкт-Петербурга (КИО Санкт-Петербурга) своими конклюдентными действиями, как это определено в пункте 5 статьи 450.1 ГК РФ, подтвердил действие договоров аренды № М-94 и М-94/с после истечения трехмесячного срока с даты их получения Обществом.**

Относительно отсутствия необходимости государственной регистрации договоров М-94 и М-94/с от 30.07.2004г.:

Согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При этом в пункте 11 Информационного письма 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» указано, что договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года.

Таким образом, поскольку договоры аренды М-94 и М-94/с считаются возобновленными на неопределенный срок, они не нуждаются в государственной регистрации.