



УДК 347.453



Орищенко Анастасия Сергеевна

Спицин Кирилл Олегович

Саратовская государственная юридическая академия

Институт прокуратуры

Россия, Саратов

kirr-2001@inbox.ru

anastasiyaorishchenko@yandex.ru

Orishchenko Anastasia

Spitsin Kirill

Saratov State Law Academy

Institute of Prosecutor's

Russia, Saratov

ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ ОБ УЛУЧШЕНИЯХ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: в статье рассматривается проблема квалификации улучшений, произведенных арендатором в отношении переданного ему по договору аренды имущества, как отдельных или неотделимых. Авторы анализируют сложившиеся подходы к определению улучшений и формулируют вывод об их основном признаке, а также о критерии разграничения между двумя категориями улучшений арендованного имущества. Также указывается на то, что действующее законодательство и судебная практика не учитывают интересы арендодателя при квалификации улучшений в качестве отдельных при возможности устранения вреда, причиненного арендованному имуществу, восстановительным ремонтом.

Ключевые слова: договор аренды, улучшения арендованного имущества, отдельные улучшения, неотделимые улучшения, судебная практика.



PROBLEMS OF APPLICATION OF NORMS ON IMPROVEMENTS OF LEASED PROPERTY

Annotation: The article deals with the problem of qualification of improvements made by the lessee in relation to the property transferred to him under the lease agreement as separable or inseparable. The authors analyze the existing approaches to the definition of improvements and formulate a conclusion about their main feature, as well as about the criteria for distinguishing between two categories of improvements of leased property. It is also pointed out that the current legislation and judicial practice do not take into account the interests of the lessor when qualifying improvements as separable if it is possible to eliminate the damage caused to the leased property by restoration repairs.

Key words: lease agreement, improvements of leased property, separable improvements, inseparable improvements, judicial practice.

В ходе пользования арендованным имуществом в него неизбежно могут вноситься различные изменения, производиться ремонт или привноситься улучшения, а потому актуализируется вопрос об отличии отделимых и неотделимых улучшений не только друг от друга, но и от иных изменений арендованного имущества, в частности, текущего или капитального ремонта. Так, Гражданский кодекс РФ определяет только неотделимые улучшения посредством описания их как улучшений, не отделимых без вреда для имущества, отделимые улучшения, в свою очередь, трактуются от обратного, то есть отделимые без вреда для арендованного имущества.

Однако стоит также упомянуть, что в целом понимают под улучшениями в доктрине и правоприменительной практике. Так, под улучшением арендованного имущества понимаются работы различного характера (от капитальных работ до косметических), которые изменяют (как в лучшую, так и



в худшую сторону) характеристики объекта аренды [1]. Данному подходу к определению улучшений арендованного имущества следует противопоставить подход, в соответствии с которым любые улучшения арендованного имущества направлены на усовершенствование объекта аренды, то есть изменение его характеристик таким образом, чтобы обеспечить его максимально эффективное использование по назначению [2]. Думается, что второй подход является аутентичным сущности улучшений, поскольку обратное, а именно изменение характеристик объекта аренды в худшую сторону, вызывает обоснованные сомнения в том, что в таком случае имеют место улучшения. При таких обстоятельствах следует вести речь о причинении вреда объекту аренды и применении института гражданско-правовой ответственности (ст. 15, 393, 616, 622 ГК РФ).

Судебная практика свидетельствует о сложившемся подходе судов к пониманию улучшений арендованного имущества как положительных изменений характеристик объекта аренды. Так, ФАС Восточно-Сибирского округа указал, что под улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства [3]. Аналогичный подход также находит выражение в более поздней судебной практике [4]. Таким образом, можно сделать вывод, что улучшения арендованного имущества в любом случае представляют собой работы, произведенные арендатором или за его счет и направленные на качественное изменение свойств объекта договора аренды с целью повышения эффективности его использования. При этом важно осознавать, что улучшения всё-таки выражены в виде результата по итогу произведенных работ.

В свою очередь в судебной практике сложился подход к отграничению улучшений от ремонта. Так, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в



качестве основного различия названных категорий указал, что текущий и капитальный ремонт осуществляется с целью поддержания основных средств и иного имущества (объекта аренды) в исправном (актуальном) состоянии, а улучшения направлены на его модернизацию [5]. Министерство финансов РФ для целей налогообложения разъяснило, что в отличие от ремонта (в том числе капитального), который необходим для поддержания имущества в рабочем состоянии, улучшения арендованного имущества повышают его качественные характеристики и ценность [6]. Приведенное разграничение ремонта и улучшений арендованного имущества представляется верным и обоснованным.

Говоря об отдельных улучшениях, следует отметить, что они являются собственностью арендатора, а потому он вправе требовать их отделения либо при согласовании с арендодателем возмещения их стоимости, что, в соответствии со статьей 623 ГК РФ, может быть предусмотрено в договоре либо оформлено после прекращения арендных отношений. Однако нельзя забывать, что улучшения (как отдельные, так и неотделимые) могут быть отнесены к собственности арендодателя тогда, когда они произведены за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества, под которыми понимают средства в виде денег, направляемых на ремонт или строительство, изготовление новых основных средств [7]. Это связано с тем, что амортизационные отчисления формируются в ходе использования имущества, принадлежащего на праве собственности арендодателю, и направлены на его ремонт или улучшение, а потому арендатор не может претендовать на такие средства.

Отделимые улучшения, как указывалось выше, могут быть отделены без вреда для арендуемого имущества. При этом в судебной практике имеется подход, согласно которому и при причинении вреда при отделении улучшений они могут быть признаны отдельными. Так, ФАС Северо-Западного округа отмечает: «если после демонтажа имущества помещение можно восстановить



небольшим ремонтом за счет арендатора, то улучшения признаются отделимыми» [8]. Такой подход представляется целесообразным, поскольку позволяет арендатору без значительных рисков вернуть свое имущество, которое, в соответствии с п. 1 ст. 623 ГК РФ, по общему правилу, является его собственностью, и не нести излишних издержек. В свою очередь, учитываются также и интересы арендодателя, поскольку бремя по восстановлению арендованного имущества после отделения возлагается на арендатора.

Однако в рамках данной ситуации, принимая во внимание то, что на производство отделимых улучшений арендованного имущества не требуется согласия арендодателя, можно усмотреть несправедливость, поскольку недопустимо возлагать на арендодателя несение убытков в период восстановления его имущества после отделения улучшений. Это может быть обусловлено невозможностью на этот период использовать или распоряжаться своим имуществом. Тем самым, для баланса интересов также важно предусмотреть и возмещение убытков либо уплату арендной платы за период, когда отделение отделимых улучшений препятствует использованию и распоряжению имуществом. Думается, что удовлетворение иска о возмещении убытков, определяемых в упрощенном порядке, исходя из размера арендной платы, должно являться положительной практикой. При этом стороны могут в договоре определить порядок не только возврата арендованного имущества, но и отделения улучшений наряду со сроком, предусмотрев за его нарушение штрафные санкции, а также установить сохранение платы на соответствующий период.

Кроме того, необходимо отметить, что арендатору в случае спора потребуется доказать, что улучшения можно отделить без вреда для арендованного имущества, соответственно, при отсутствии доказательств вернуть улучшения не удастся. Так, в Определении ВС РФ был рассмотрен спор, в котором после окончания срока аренды арендатор потребовал вернуть



установленные им кондиционеры и офисные перегородки, считая их своим движимым имуществом. Однако, по мнению судов, истец не представил доказательств того, что спорное имущество является движимым и может быть демонтировано без вреда для арендованных помещений. Арендодатель доказал, что спорное имущество представляло собой встроенные сплит-системы кондиционирования воздуха и перегородки, жестко прикрепленные к полу и потолку помещения. То есть демонтаж улучшений мог причинить вред имуществу в виде следов от креплений, повреждений потолочного и полового покрытия в местах прилегания перегородок, отверстий в местах прокладки воздуховодов, посадочных мест внешних и внутренних частей системы кондиционирования. Поэтому спорное имущество было отнесено к неотделимым улучшениям [9]. На основании данной позиции в доктрине также делается вывод об ошибочности отнесения улучшений к отделимым, если имеется возможность использовать их обособленно от арендованного имущества [10]. Зачастую в целях определения отделимости улучшений назначается экспертиза, которая учитывается судом наряду с иными обстоятельствами спора [11].

Также важно понимать, что возможность физического отделения улучшений не свидетельствует об их отделимости. Так, в Постановлении АС Северо-Кавказского округа отмечено, что неотделимые улучшения нельзя использовать отдельно от объекта аренды. Суд указал, что окна, двери, системы отопления и освещения не могут иметь самостоятельного хозяйственного назначения, вне помещений в которых они установлены, и поэтому являются не самостоятельными объектами, а частью таких помещений [12].

Таким образом, можно сделать вывод, что отнесение улучшений к категории отделимых нередко выступает предметом спора, разрешение которого происходит посредством доказывания не причинения вреда объекту аренды вследствие отделения таких улучшений либо возможностью устранения вреда



восстановительным ремонтом, который производится за счет арендатора. При этом судами разграничиваются ремонтные работы и улучшения в зависимости от целеполагания при их производстве. Также действующее правовое регулирование отдельных улучшений в смысле, придаваемом ему правоприменительной практикой, в ряде случаев упускает из виду интересы арендодателя, например, при отделении отдельных улучшений и производстве восстановительного ремонта.

Список литературы:

1. Анташов М.А., Якимова Е.С. Улучшения арендованного имущества: судьба и расходы на их производство // Образование и право. 2020. №10. // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/uluchsheniya-arendovannogo-imuschestva-sudba-i-rashody-na-ih-proizvedenie-1> (дата обращения: 21.07.2023).
2. Жданова А.А. К вопросу об улучшении арендованного имущества // Отечественная юриспруденция. 2016. №7 (9). // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ob-uluchshenii-arendovannogo-imuschestva> (дата обращения: 21.07.2023).
3. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.06.2009 №А19-14583/08-15-Ф02-2863/09 по делу №А19-14583/08-15 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.08.2021 №Ф09-5006/21 по делу №А50-11329/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Семнадцатого арбитражного Апелляционного суда от 23 декабря 2015 №17АП-16095/2015-АК // Электронное правосудие. // URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/48949231-3e8c-4048-adbd-293a2e801a0c/f922dc7b-45b6-4b32-8e4f-df8cf1727678/A60-21463-2015_20151223_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 22.07.2023).



6. Письмо Минфина РФ от 12.10.2011 № 03-03-06/1/663 «О начислении амортизации капитальных вложений в арендованное основное средство в форме неотделимых улучшений» // СПС «Гарант». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12090692/> (дата обращения 22.07.2023).

7. Григорьев А.П. Амортизационные отчисления и амортизационный фонд // Экономический анализ: теория и практика. 2018. №8 (479). // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/amortizatsionnye-otchisleniya-i-amortizatsionnyu-fond> (дата обращения: 23.07.2023).

8. Стюфеева И.В. Улучшения арендованного имущества: споры // СПС «КонсультантПлюс».

9. Определение Верховного Суда РФ от 10.04.2017 №309-ЭС17-2544 по делу №А60-5892/2016 // СПС «КонсультантПлюс». // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=496771#sKjqZ4TCUi2panl01> (дата обращения 23.07.2023).

10. Степанов С.Н. Отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества: споры // Журнал «Руководитель бюджетной организации». №6. 2017. // URL: <https://www.audit-it.ru/articles/account/contracts/a69/913721.html#anchor> (дата обращения 23.07.2023).

11. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.03.2013 по делу №А42-7628/2011 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/SKVvrixLnprW/> (дата обращения 24.07.2023).

12. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.08.2016 №Ф08-5982/2016 // Электронное правосудие. // URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/76e4607f-c950-46ea-a5ed-8d16a2bed2d0> (дата обращения 24.07.2023).