



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО СУДА
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

№ 234

1 декабря 2011 года

город Ташкент

**О некоторых вопросах применения экономическими судами
норм гражданского законодательства
об имущественном найме (аренде)**

(С изменениями и дополнениями, внесенными постановлениями Пленума Высшего хозяйственного суда № 271 от 28 ноября 2014 года, № 299 от 17 июня 2016 года, Пленума Верховного суда № 17 от 19 мая 2018 года, Пленума Верховного суда № 37 от 19 декабря 2020 года, № 6 от 20 февраля 2023 года и № 33 от 20 ноября 2023 года)

В целях обеспечения правильного и единообразного применения судами норм гражданского законодательства об имущественном найме (аренде) при рассмотрении споров, вытекающих из договоров аренды, руководствуясь статьей 47 Закона Республики Узбекистан «О судах», Пленум Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. При разрешении споров, вытекающих из договоров имущественного найма (аренды) (далее — договор аренды), суды должны руководствоваться Гражданским кодексом Республики Узбекистан (далее — ГК), Законом Республики Узбекистан «Об аренде» (далее — Закон) и иными актами законодательства, содержащими положения об аренде.

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор аренды. При оценке условий договора аренды суды должны учитывать, что в силу части первой статьи 364 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

3. Судам следует иметь в виду, что в соответствии с частью первой статьи 537 ГК объектами аренды, помимо перечисленных в указанной статье, могут быть также и другие непотребляемые вещи. Непотребляемыми признаются вещи, предназначенные для неоднократного использования,

сохраняющие при этом свой первоначальный вид в течение длительного времени, и изнашивающиеся постепенно (мебель, бытовая техника и др.).

4. Согласно статье 539 ГК, договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо — независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Исходя из этого, судам при рассмотрении дел данной категории в каждом случае следует истребовать договор.

Обратить внимание судов, что в соответствии с частью второй статьи 539 ГК государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества является обязательной. Исключением из этого правила являются договоры аренды зданий и сооружений, заключенные на срок менее года.

Порядок и сроки государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества регулируются законодательством.

Несоблюдение требования о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества влечет его недействительность на основании статьи 112 ГК. При этом применяются последствия недействительности сделок, предусмотренные статьей 114 ГК.

Вместе с тем, судам следует иметь в виду, что в случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации сделки другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к регистрации договора аренды.

Согласно части первой статьи 384 ГК, соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Исходя из этого, соглашение сторон об изменении договора аренды недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации, являясь неотъемлемой частью договора, также подлежит регистрации.

Требования гражданского законодательства о государственной регистрации договора аренды распространяются также на договор субаренды.

5. Исходя из смысла статьи 538 ГК наймодателем может быть собственник имущества либо лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество внаем. Для выяснения вопроса о том, является ли наймодатель собственником имущества, судам необходимо истребовать правоустанавливающие документы на имущество (свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор купли-продажи, кадастровые документы, технический паспорт на транспортное средство и другие), достоверно свидетельствующие о том, что наймодатель и есть собственник имущества.

Судам следует иметь в виду, что государственное имущество предоставляется в аренду только через центры аренды государственного имущества в форме государственных унитарных предприятий при Агентстве по управлению государственными активами Республики Каракалпакстан, территориальных управлений Агентства по управлению государственными

активами Республики Узбекистан в областях и г.Ташкенте, в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду государственного имущества, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 8 апреля 2009 года № 102 «О мерах по совершенствованию порядка передачи в аренду государственного имущества», за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

(В редакции постановления Пленума Высшего хозяйственного суда № 271 от 28 ноября 2014 года.)

(В редакции постановления Пленума Верховного суда № 37 от 19 декабря 2020 года.)

6. Согласно статье 540 ГК, сторонам по договору имущественного найма по общему правилу предоставлено право самим определять срок аренды, при этом условие о сроке аренды не является существенным. При рассмотрении споров, связанных со сроком аренды, судам следует учитывать, что стороны должны определять эти сроки с учетом ограничений, предусмотренных в актах законодательства, регулирующих арендные отношения.

Если законом установлен максимальный (предельный) срок договора для отдельных видов договоров имущественного найма, а договор заключен на срок, превышающий установленный предельный срок, то такой договор считается заключенным на срок, равный предельному.

Если законом установлен минимальный (ограниченный) срок договора для отдельных видов договоров имущественного найма, а договор заключен на срок, ниже установленного минимального срока, то такой договор считается ничтожным согласно статье 116 ГК.

7. Согласно части третьей статьи 541 ГК, если иное не предусмотрено договором, имущество сдается внаем вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.). Если имущество передано без документов, и без них наниматель не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, наймодатель не вправе требовать арендной платы, в то время как наниматель вправе потребовать предоставления ему таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Часть четвертая статьи 541 ГК предусматривает, что в случае, если в договоре аренды срок передачи имущества не указан, наймодатель обязан в разумный срок передать нанимателю имущество. При этом под «разумным сроком» следует понимать срок, необходимый наймодателю для передачи имущества, принадлежностей, относящихся к ним, и (или) документов нанимателю.

Если наймодатель не предоставил нанимателю сданное внаем имущество в указанный в договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, — в разумный срок, наниматель вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 331 настоящего Кодекса и потребовать

возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

8. Судам следует учитывать, что в силу части первой статьи 549 ГК при смене наймодателя, вызванной переходом права собственности или иного вещного права на сданное в аренду имущество от наймодателя к другому лицу, к последнему в полном объеме переходят все обязанности его предшественника по аренде, независимо от того, был ли он предупрежден об обязанностях, вытекающих из договора аренды при приобретении им имущества. Новый наймодатель не вправе требовать возврата сданного в аренду имущества до окончания срока действия договора либо изменения условий договора, ссылаясь на изменение состава участников.

9. Договор имущественного найма является возмездным, поэтому одна из основных обязанностей нанимателя — своевременно вносить плату за пользование имуществом, то есть арендную плату. Сроки внесения арендной платы определяются сторонами и указываются в договоре. Срок внесения арендной платы может определяться конкретной датой либо периодом времени. В случае отсутствия в договоре аренды срока внесения арендной платы применяются положения части второй статьи 544 ГК.

Судам следует иметь в виду, что обязанность нанимателя по внесению платежей за пользование имуществом возникает лишь с момента передачи ему арендованного имущества. Если наймодатель не передаст объект аренды нанимателю в момент заключения договора или иной установленный договором срок, он не вправе требовать от него внесения платы за пользование имуществом за соответствующий период.

Также, в случае пользования нанимателем арендованным имуществом по истечении срока договора аренды наниматель обязан оплатить арендную плату за весь период пользования.

Из смысла части второй статьи 541 ГК следует, что передача наймодателем имущества нанимателю оформляется передаточным актом. Однако судам следует иметь в виду, что отсутствие передаточного акта не является основанием для отказа в удовлетворении требований наймодателя о взыскании суммы арендной платы, если сторонами вступление в договорные правоотношения и принятие нанимателем имущества подтверждается письменными или иными доказательствами.

(Абзац четвертый дополнен постановлением Пленума Верховного суда № 17 от 19 мая 2018 года.)

В случае, когда размер платы за пользование имуществом и условия его определения в договоре аренды не указаны, такой договор не считается заключенным. В этом случае, если по такому договору имущество передано нанимателю, наймодатель вправе требовать возврата имущества и суммы оплаты за пользование им на основании статьи 1023 ГК.

(Предложение дополнено постановлением Пленума Верховного суда № 17 от 19 мая 2018 года.)

(В редакции постановления Пленума Верховного суда № 33 от 20 ноября 2023 года.)

10. Разъяснить судам, что при признании договора аренды недействительным применяются последствия, предусмотренные статьей 114 ГК, и каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по договору. Поскольку полученное нанимателем выражается в пользовании имуществом, он обязан возместить стоимость пользования в деньгах. При этом стоимость пользования определяется исходя из размера арендной платы, указанной в договоре аренды, а в случае отсутствия в договоре размера арендной платы стоимость пользования определяется в соответствии со статьей 356 ГК.

11. Часть первая статьи 551 ГК содержит перечень случаев, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию наймодателя. Договором аренды могут быть предусмотрены и другие основания его досрочного расторжения по требованию наймодателя. Однако следует иметь в виду, что указанный в части первой статьи 551 ГК перечень оснований не может быть сокращен по соглашению сторон.

11.1. Если требование о досрочном расторжении договора аренды заявлено на основании статьи 551 ГК, применяется специальная норма о порядке расторжения договора. При этом следует иметь в виду, что требование о досрочном расторжении договора аренды может быть предъявлено наймодателем в суд только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства. Невыполнение данного требования следует расценивать как несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора.

Статья 552 ГК, в отличие от статьи 551 ГК, не обязывает нанимателя направлять наймодателю письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение условий договора в установленный срок, и в данном случае применяются положения части второй статьи 384 ГК.

12. Судам следует иметь в виду, что в соответствии с частью четвертой статьи 553 ГК для признания договора возобновленным необходимы два условия: 1) наниматель продолжает пользование имуществом после истечения срока договора; 2) наймодатель против этого не возражает. Договор при этих условиях считается возобновленным на неопределенный срок и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону в сроки, установленные частью второй статьи 540 ГК.

Положения части четвертой статьи 553 ГК, касающиеся возобновления договора аренды на неопределенный срок, применяются к договору субаренды с учетом правил статьи 546 ГК, по смыслу которых срок договора субаренды ограничен сроком аренды.

13. Судам следует иметь в виду, что прокат как один из видов аренды имеет особенности, заключающиеся в следующем: 1) наймодателями

по договору проката могут быть хозяйствующие субъекты, для которых сдача имущества в аренду является постоянной предпринимательской деятельностью; 2) предметом проката может быть только движимое имущество; 3) договор проката является публичным договором, в связи с чем наймода́тель в соответствии с требованиями статьи 358 ГК обязан заключить договор проката с любым обратившимся лицом и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим. Следует учитывать, что при необоснованном отказе хозяйствующего субъекта от заключения публичного договора наниматель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого субъекта заключить договор.

13.1. Договор проката заключается в письменной форме, при этом государственная регистрация или нотариальное удостоверение договора не требуется.

13.2. В соответствии с частью первой статьи 559 ГК договор проката заключается на срок до одного года. Судам необходимо иметь в виду, что исходя из смысла части третьей статьи 540, в случае заключения договора проката на срок более одного года он должен считаться заключенным сроком на один год.

13.3. Согласно части второй статьи 559 ГК, к договорам проката не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве нанимателя на возобновление договора имущественного найма. Суды должны учитывать, что из этого правила не следует невозможность заключения договора проката с тем же арендатором на новый срок, однако в этом случае договор заключается на общих основаниях.

13.4. При рассмотрении споров, вытекающих из договоров проката, судам следует иметь в виду, что как исключение из правила, установленного в статье 237 ГК, в части третьей статьи 559 ГК предусмотрено право нанимателя в одностороннем порядке в любое время отказаться от исполнения обязательств по договору проката. Исходя из этого правила, отказ нанимателя от исполнения обязательств по договору проката подлежит безоговорочному принятию его арендодателем.

(В редакции постановления Пленума Высшего хозяйственного суда № 299 от 17 июня 2016 года.)

14. Судам следует иметь в виду, что договор аренды транспортных средств является отдельным видом договора аренды и должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды автотранспортных средств, подлежащих в установленном законодательством порядке государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен, за исключением случаев, предусмотренных в части третьей статьи 565 ГК.

(В редакции постановления Пленума Верховного суда № 37 от 19 декабря 2020 года.)

Судам следует иметь в виду, что исходя из смысла пункта 3 Положения о порядке оформления сделок с автотранспортными средствами,

утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 марта 2006 года № 38 «О дополнительных мерах по упорядочению приобретения, пользования и отчуждения автотранспортных средств», договора аренды автотранспортных средств подлежат нотариальному удостоверению.

Нотариально удостоверенный договор аренды автотранспортного средства подлежит постановке на учет в органе Государственной службы безопасности дорожного движения.

15. Судам при рассмотрении споров, вытекающих из договора аренды здания и сооружения, следует устанавливать наличие у арендодателя права на сдачу имущества внаем. При оценке права арендодателя предоставлять здание или сооружение в аренду судам необходимо учитывать следующее:

- лицо, за которым право оперативного управления недвижимым имуществом не зарегистрировано, неправомочно сдавать имущество в аренду;

- собственник не вправе передавать в аренду недвижимое имущество, закрепленное за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, без согласия последнего;

- договор аренды недвижимого имущества, заключенный унитарным предприятием, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, без согласия собственника является ничтожным в соответствии со статьей 116 ГК.

16. В соответствии с частью первой статьи 574 ГК договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Судам необходимо учитывать, что правила части четвертой статьи 366 ГК в отношении договора аренды недвижимости не применяются и несоблюдение требования о письменной форме договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

17. При оценке необходимости государственной регистрации договора судам следует учитывать, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения части четвертой статьи 574 ГК признается равным году.

(В редакции постановления Пленума Верховного суда № 37 от 19 декабря 2020 года)

(Абзац второй пункта 17 исключен постановлением Пленума Верховного суда № 6 от 20 февраля 2023 года.)

17.1. Судам следует учитывать, что если в течение срока действия договора аренды, стороны заключили новый договор на срок менее года, то сроки этих договоров сложению не подлежат и государственная регистрация нового договора не требуется.

Государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, заключенного на неопределенный срок, не требуется. Однако следует иметь в виду, что если правоотношения сторон по договору аренды здания или

сооружения, заключенного на неопределенный срок, продолжаются свыше года, то такой договор подлежит государственной регистрации.

(Пункт 17.2 исключен постановлением Пленума Верховного суда № 6 от 20 февраля 2023 года.)

18. Согласно части первой статьи 575 ГК, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Исходя из этого, судам следует иметь в виду, что право пользования земельным участком, на котором расположен объект аренды, возникает в силу закона.

Права на соответствующий земельный участок должны быть оговорены в договоре аренды здания или сооружения. При отсутствии в договоре аренды этих данных условие о пользовании земельным участком считается несогласованным. Однако следует учитывать, что требование о признании недействительным договора аренды здания или сооружения на том основании, что в нем не оговорено условие о пользовании соответствующим земельным участком, подлежит отказу в удовлетворении, поскольку права на земельный участок производны от прав на арендуемое здание или сооружение и отсутствие такого условия не влечет недействительность договора аренды.

19. Исходя из требований части первой статьи 364 ГК, существенными условиями договора аренды здания или сооружения являются условия о предмете аренды и размере арендной платы.

19.1. Судам при даче оценки достаточности сведений о предмете аренды, следует исходить из обстоятельств дела, но при этом учитывать, что предмет должен быть индивидуально определен и обозначен в самом договоре.

19.2. При отсутствии в договоре аренды данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, условие о предмете аренды считается несогласованным сторонами, а договор считается не заключенным.

19.3. Если предмет договора аренды здания или сооружения не определен и арендодатель не осуществляет необходимых действий по государственной регистрации договора, то у суда отсутствуют законные основания для понуждения арендодателя к регистрации договора, поскольку договор является не заключенным.

19.4. Условие договора об оплате коммунальных услуг не должно рассматриваться как условие об арендной плате, так как коммунальные услуги оплачиваются сверх арендной платы и не входят в состав арендной платы. В связи с этим факт неоплаты коммунальных услуг, если в договоре не предусмотрено иное, не является существенным нарушением условий договора и соответственно не может служить основанием для досрочного расторжения договора аренды здания или сооружения.

19.5. Досрочное освобождение объекта аренды (до прекращения действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы, за исключением случаев, когда объект аренды передан арендодателю на основании акта приема-передачи.

19.6. Взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого здания или сооружения после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором.

19.7. Арендодатель, который не исполнил обязательство по передаче сданных в аренду зданий или сооружений в момент заключения договора или иной установленный договором срок, вправе требовать с арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему объекта аренды.

19.8. Судам следует иметь в виду, что требование арендатора, которому не было передано сданное внаем имущество, об истребовании его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится, является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

