

К вопросу об улучшении арендованного имущества Жданова А. А.

Жданова Алена Андреевна / Zhdanova Alena Andreevna – магистрант,
Институт права и предпринимательства
Уральский государственный юридический университет, г. Екатеринбург

Аннотация: законы изобилуют юридическими терминами, которые не всегда в них раскрываются, что приводит к многочисленным спорам. Понятия играют решающую роль при рассмотрении дела в суде и от того, как они будут трактоваться, зависит судьба самого дела.

Abstract: laws abound in legal terms, which do not always reveal them, which leads to many disputes. The concepts play a crucial role in the proceedings in the court, and how they will be treated depends on the fate of the case.

Ключевые слова: улучшения арендованного имущества, понятие, объект аренды.

Keywords: leasehold improvements, notion, lease object.

В современном законодательстве не раскрыто понятие улучшений арендованного имущества. Известно, что пробелы в законе в части понятийного аппарата способствуют их различной трактовке, что приводит к многочисленным спорам. Правильная трактовка понятий в соответствии с замыслом законодателя крайне важна, ведь от этого зависит судьба дела. Понятие улучшений арендованного имущества содержится в статье 623 Гражданского кодекса, классифицирующей улучшения на отделимые и не отделимые, совершенные с согласия арендодателя и без, за счет средств арендатора или за счет амортизационных отчислений. В зависимости от отнесения определенного улучшения в каждом конкретном случае к одному или нескольким из вышеназванных видам решается возможность возмещения затрат арендатора на такие улучшения или возникновения права собственности на них. Однако прежде чем перейти к классификации улучшений, необходимо определить их суть. Зачастую на практике может возникнуть вопрос: действия арендатора привели к изменению, улучшению или возникновению иного объекта? Рассмотрим понятие улучшений арендованного имущества с трех позиций.

1. *Улучшение – это усовершенствование объекта аренды.*

Известно, что арендатор приобретает право пользования и владения на необходимое имущество для достижения определенных целей: если это жилое помещение – то для проживания в нем, если производственное – для производственных нужд и как следствие – получения выгоды. Иногда, для получения наилучших результатов, арендодатель осуществляет усовершенствование объекта аренды, к примеру, устанавливает необходимое оборудование в цехе, или меняет старую дверь в квартире на новую для наиболее комфортного проживания. Улучшение – это действие, позволяющее максимально эффективно использовать объект аренды. Здесь имеется в виду только целевое пользование объектом. Так, нельзя считать улучшением установление станка в жилом помещении, которое, несмотря на все возможные благие намерения арендатора, не соответствует целям аренды и противоречит жилищному законодательству. Итак, улучшение – это усовершенствование объекта аренды в рамках целевого назначения объекта. Улучшение должно соответствовать законодательству Российской Федерации.

2. *Улучшение подразумевает повышение экономической стоимости объекта.*

Улучшение сопровождается денежными вложениями в объект, что, безусловно, повышает рыночную стоимость арендованного имущества. Но важен не только факт затрат арендатора, но и возможность получения в будущем более высокого дохода от такого имущества. Квартира с новой дверью может повлиять на цену аренды с последующим арендатором в лучшую сторону для арендодателя. Установление нового станка повысит производительность цеха и принесет большую выручку.

3. *Улучшение – это изменение состояния объекта аренды.*

Любое действие, приводящее к повышению или понижению качества полезных свойств имущества, стоит считать изменением. Таким образом, улучшение – это частный случай изменения. В русском языке под улучшениями понимается изменение в чем-нибудь, возникшее в результате этого действия, усовершенствование [1]; изменение, перемена к лучшему [2].

Примером изменения в худшую сторону является ущерб.

Важно отметить, что юридически значимым изменением может выступать только действие, приводящее к юридическим последствиям.

¹ Толковый словарь Ушакова.

² Толковый словарь Ожегова.

В практике под улучшениями понимаются «работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства» [3].

Рассмотрим частный случай улучшения арендованного имущества на практическом примере.

Представим, что по договору аренды организацией А (арендодатель) организации Б (арендатор) было передано здание. Арендатор с согласия арендодателя устанавливает в здании дорогостоящее оборудование с целью осуществления производственной деятельности. При рассмотрении данной ситуации возникают закономерные вопросы: возможно ли признать действия арендатора производством улучшений по статье 623 ГК РФ и не возник ли новый объект гражданских отношений?

Чтобы ответить на этот вопрос, следует установить, появилась ли в ходе монтажа другая вещь? Для этого необходимо обратиться к понятию вещи. Известно, что ни Гражданским кодексом, ни иными нормативно-правовыми актами данное понятие не закреплено и содержится лишь в доктрине. Так, Е. А. Суханов считает, что «вещами в гражданском праве признаются материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара» [4]. Согласно В. А. Тархову «вещи - это материальные явления, предметы природы, как в их естественном состоянии, так и приспособленные человеком к его потребностям, признаваемые объективным правом в качестве объектов субъективных прав» [5].

Упростив эти понятия, мы можем выделить два признака вещи:

- 1). вещь является материальным объектом;
- 2). вещь имеет экономическую ценность.

Итак, если здание, как материальный объект, в ходе монтажа не было кардинально изменено, его основные конструктивные элементы здания, такие как фундамент, стены, были оставлены в прежнем состоянии, то в данном случае объект аренды остается прежним, действия арендатора следует признать улучшениями. При этом повышение экономической ценности здания в связи с монтажом оборудования не является основанием для признания возникновения нового объекта.

Думается, что признавать улучшением арендованного имущества возможно только изменение объекта аренды в рамках его целевого использования, повышающее экономическую стоимость объекта аренды и не затрагивающее его основополагающих признаков, характеризующих данный объект аренды как вещь, предназначенную для удовлетворения конкретных потребностей человека (в противном случае приходится говорить о возникновении иной вещи).

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 20.02.1996 № 18-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996 № 15-ФЗ.
3. *Абова Т. Е., Кабалкина А. Ю.* Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой М.: Юрайт-Издат, 2006.
4. *Алексеев С. С.* Тайна и сила права. Наука права: новые подходы и идеи. Право в жизни и судьбе людей. М.: Норма, 2009.
5. *Ожегов С. И.* Толковый словарь.
6. Путеводитель по договорной работе. Аренда зданий и сооружений. Рекомендации по заключению договора КонсультантПлюс.
7. Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения КонсультантПлюс.
8. *Суханов Е. А.* Российское гражданское право: в 2 т. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. М.: Статут, 2011 г.
9. *Тархов В. А.* Гражданское правоотношение. Уфа, 1993 г.
10. *Ушаков Д. Н.* Толковый словарь.
11. Решение Нижегородского районного суда г. Н. Новгорода по Делу № 2-4739/11 от 10.02.2012 г.

³ Решение Нижегородского районного суда г. Н. Новгорода по Делу № 2-4739/11 от 10.02.2012 г.

⁴ Е. А. Суханов. Российское гражданское право: в 2 т. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. М.: Статут, 2011 г.

⁵ В. А. Тархов. Гражданское правоотношение. Уфа, 1993 г. с. 105.