



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН  
№12**

от 22 декабря 2006 года

город Душанбе

**О применении судами законодательства, регулирующего арендные правоотношения**

В связи с совершенствованием гражданских отношений в условиях рыночной экономики, все большее значение приобретает аренда как прогрессивная форма хозяйствования в развитии социальной и экономической отраслях республики.

Изучение судебной практики показало, что суды в основном правильно разрешают гражданские дела, вытекающие из арендных правоотношений, в тоже время допускаются ошибки при рассмотрении дел данной категории, приводящие к нарушению прав заинтересованных лиц.

В связи с внесением изменений и дополнений в Закон Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан», Земельный кодекс Республики Таджикистан, принятием Гражданского кодекса Республики Таджикистан, Жилищного кодекса Республики Таджикистан и в целях обеспечения правильного и единообразного применения действующего законодательства, на основании статьи 27 конституционного Закона Республики Таджикистан «О судах Республики Таджикистан» Пленум Верховного Суда Республики Таджикистан,-

**ПО С Т А Н О В Л Я Е Т :**

1. При рассмотрении гражданских дел, вытекающих из арендных правоотношений, судам следует руководствоваться Законом Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан» от 6 декабря 1992 года, № 184 (с изменениями и дополнениями от 4 ноября 1995 года и 9 декабря 2004 года), нормами Земельного кодекса Республики Таджикистан, Гражданского кодекса Республики Таджикистан, Кодекса Республики Таджикистан «Об административных правонарушениях» и иными нормативными правовыми актами, регулирующими арендные отношения.

2. Согласно договора аренды одна сторона (арендодатель) обязуется за определенную плату передать другой стороне (арендатор) имущество для временного распоряжения и пользования.

Использование имущества позволяет арендодателю не изменяя натуральные особенности имущества получить выгоду от предмета договора. По общим правилам товар, фрукты и иные доходы, который арендодатель получает в результате использования арендного имущества, является его имуществом.

Если арендатор пользуется арендным имуществом в нарушении условий арендного договора или требований закона, то товар, фрукты и иные полученные доходы, считаются собственностью арендодателя.

3. В соответствии с договором аренды, стороны могут в нем предусмотреть условие о том, что предмет договора аренды после или до окончания срока договора аренды может перейти в собственность арендатора, если арендатором погашена полная стоимость имущества, отмеченного в договоре.

Если договором не предусмотрен выкуп предмета аренды, то стоимость имущества может быть установлена на основании дополнительного соглашения сторон, исходя из оценки этого

имущества на момент его сдачи в аренду по первоначальной стоимости.

Также следует иметь в виду, что законодательством предусмотрены случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

4. Разъяснить судам, что право сдачи имущества в аренду принадлежит только собственнику, но в некоторых случаях, субъекты, уполномоченные законом или собственником могут сдавать имущество в аренду.

Имущество всех форм и видов собственности может стать предметом договора аренды, не потерявшего свои натуральные особенности при использовании. В предмет договора аренды также входят земля и другие природные ресурсы, здания и другие имущественные комплексы, транспортные средства, инвентарь, инструменты и другое недвижимое имущество.

5. Если договор аренды заключен сроком не менее года или одной из сторон договора является юридическое лицо (гражданин, не являющийся законным предпринимателем), то независимо от срока договор аренды подлежит заключению в письменной форме, если же заключен договор аренды недвижимого имущества - то пройти государственную регистрацию. В случае несоблюдения формы договора, данный договор может быть признан недействительным.

Договор аренды может быть заключен и в устной форме между гражданами сроком на 1 год.

Следует отметить, что сдача имущества в аренду не может явиться причиной прекращения или изменения прав третьих лиц на данное имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьего лица на предмет договора. Не исполнение данного правила дает арендатору право требовать уменьшения стоимости пользования имуществом или прекращения договора аренды и возмещения ущерба.

6. Обратить внимание судов на то, что если в договоре аренды и законодательстве не предусмотрен иной порядок, арендатор вправе без согласия арендодателя передать предмет аренды в субаренду.

Арендатор вправе передавать арендованное имущество третьему лицу, заключив с ним договор, если это не противоречит целевому использованию объекта аренды.

7. Судам следует иметь в виду, что аренда допускается во всех отраслях народного хозяйства и может применяться в отношении имущества всех форм и видов собственности, за исключением группы предприятий (объединений), организаций, и виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, устанавливаются Законом Республики Таджикистан.

Договор аренды признается заключенным в том случае, если между сторонами согласно статье 7 Закона Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан» согласованы все условия по заключению данного договора.

В случае, если вышеперечисленные условия нарушены, то суд вправе по иску заинтересованного лица признать договор аренды недействительным и несоответствующим требованиям закона (статья 193 ГК РТ).

8. Суды рассматривают следующие споры, связанные с арендой:

- о полном или частичном выкупе арендного имущества, если это указано в условиях договора аренды;

- о преимущественном праве арендатора в случае заключения нового договора аренды;

- в случае смерти арендатора или при других случаях, если арендатор не имеет возможности выполнять принятые им обязательства;

- об истребовании арендного имущества у незаконного владельца, устранение препятствий в использовании имущества, взыскание ущерба с лиц, причинивших вред арендному имуществу.

Кроме того, суд разрешает и другие споры, связанные с исполнением, отменой и прекращением договора аренды.

9. Привлечь внимание судей к тому, что Законом Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан» определены правовые положения сторон, виды их деятельности, трудовые отношения в коллективной аренде, порядок распоряжения прибылью и т.д. Поэтому,

судам при рассмотрении споров, связанных с данными обстоятельствами, необходимо определить основания возникновения арендного права, каким арендным договором они заключены, чтобы разрешить данный спор в соответствии с законом, применяемому к данному виду аренды.

10. По требованию арендодателя договор аренды может быть изменен или расторгнут судом в случаях, когда:

- арендатор не вносит арендную плату за пользование имуществом в установленные договором сроки;

- не производит капитального ремонта или перестройки имущества в случаях, когда в соответствии с законодательством или договором обязанность капитального ремонта лежит на арендаторе;

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора аренды или неправильно и вопреки назначения земельного участка, приведшее к снижению урожайности, отравление химическими веществами, радиацией, другими веществами или ухудшением экологии в течении одного года со момента пользования земельным участком.

По требованию арендатора договор аренды может быть изменен или расторгнут в случаях, если:

- арендодатель не выполняет свои обязательства по производству капитального ремонта или перестройки имущества;

- арендатор несет ответственность за дополнительное имущество, возникшее в целях, предусмотренных договором аренды.

В тоже время гражданин-арендатор, достигший пенсионного возраста или ставший нетрудоспособным вправе требовать изменения или отмены договора аренды.

Также, законодательством Республики Таджикистан предусмотрены другие обстоятельства по изменению или отмене договора аренды на основании заявления одного из сторон аренды.

Судам следует иметь в виду, что ликвидация или реорганизация государственного органа, предприятия или организации арендодателя или же смена владельца объекта аренды не является основанием к изменению условий или отмены договора аренды.

Условия договора аренды остаются в силе до истечения срока действия договора, даже в тех случаях, когда после заключения договора аренды законодательством принято правило, ухудшающее положение арендатора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды, а также изменения или отмены договора в одностороннем порядке, виновная сторона согласно требований закона или договора компенсирует нанесенный им ущерб.

11. Следует иметь в виду, что при рассмотрении дел о защите имущественных прав арендатора, связанные с задолженностью арендодателя в отношении арендного имущества, взыскание не применяется.

Взыскание в отношении такого имущества может быть применено в том случае, если в соответствии с установленным законом порядок договор аренды признан недействительным или прекращен.

12. Согласно Земельного кодекса и Закона Республики Таджикистан «О недрах», соответствующие местные исполнительные органы государственной власти и органы контроля за горно - добывающей отраслью на основании закона вправе сдавать в аренду землю и другие природные ресурсы.

В данном случае землю как объект аренды праве сдавать лишь первичные землепользователи по договору аренды. Первичными землепользователями являются физические и юридические лица, пользующиеся земельными участками в бессрочном, срочном или пожизненном наследуемом пользовании.

Арендаторами также могут быть граждане и юридические лица Республики Таджикистан, граждане и юридические лица других государств, совместные предприятия, международные организации и иностранные государства. Данный вид договора заключается в письменной

форме. Одним из важных условий данного договора является срок аренды перечисленных объектов.

Минимальный срок договора аренды земли не должен быть короче одного очередного пахотного сезона. Срочное пользование землей может быть краткосрочным - до трех лет, долгосрочным - от трех до десяти лет и вообще землю можно сдавать в аренду сроком до двадцати лет.

Одним из основных условий договора аренды земли является арендная плата, определяемая исходя из качества, месторасположения участка, с учетом кадастра земли.

13. Разъяснить судам, что договор аренды земли может быть прекращен в следующих случаях:

- а) по согласованию сторон;
- б) по окончании срока действия договора;
- в) при реорганизации и ликвидации первичного землепользователя;
- г) в случае смерти арендатора и отсутствии наследников;
- д) если нарушены условия договора аренды, в том числе при постоянном непогашении арендной платы;
- е) при неэффективном пользовании земельным участком;
- ж) при нецелевом использовании участка земли;
- з) использование земельного участка методом, приведшим к понижению урожайности, токсичности химикатами, радиацией, другими веществами и ухудшению экологического состояния;
- и) если земельным участком не пользовались в течении одного года;
- к) изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом.

14. Прекращение права пользования земельным участком осуществляется в соответствии с постановлением государственного органа местного управления власти района (города) по представлению государственного земельного органа Республики Таджикистан.

Если арендатор не согласен с постановлением о прекращении пользования земельным участком, то вправе обратиться в суд. До вынесения и вступления в законную силу решения суда государственная регистрация прекращения права пользования земельным участком не производится.

15. Судам следует иметь в виду, что вопросы подсудности дел, вытекающих из арендных правоотношений, регулируются главой 2 ГПК Республики Таджикистан.

В случае, если законодательством предусмотрена альтернативная подсудность (суды общей юрисдикции или экономические суды), то судам следует принимать во внимание состав субъекта, предмет иска и характер правоотношений.

В тоже время, следует иметь в виду, что споры подсудные экономическим судам регулируются статьей 22 ГПК Республики Таджикистан.

16. С принятием данного Постановления признать утратившим силу Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан от 11 июля 1994года, № 5 «О применении судами законодательства, регулирующего арендные правоотношения».

**Председатель Верховного Суда  
Республики Таджикистан**

**Н.Абдуллоев**

**Секретарь Пленума,  
Судья Верховного Суда  
Республики Таджикистан**

**М.Саидов**