

## Правовое регулирование отношений по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества: проблемы правоприменения

**Аннотация.** В статье на основе нормативных актов, материалов правоприменительной практики исследуются особенности правового регулирования отношений по возмещению стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества. Акценты сделаны на правовую оценку изменений арендованного имущества, повышающих его качественные характеристики, на условия возмещения арендатору стоимости неотделимых улучшений. Аргументирована позиция автора о недопустимости отождествления изменений арендованного имущества как результата деятельности арендатора в значении, предусмотренном п. 1 ст. 616 ГК РФ, и неотделимых улучшений в значении, предусмотренном п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ. Автор подчеркивает, что суть этого различия сводится к определению гражданско-правовых последствий улучшений арендованного имущества. Если изменения — результат произведенного арендатором за собственный счет капитального ремонта в ситуации нарушения арендодателем обязанности по его производству, то неосуществление им капитального ремонта порождает особую обязанность арендодателя компенсировать стоимость ремонта или зачесть ее в стоимость арендной платы согласно правилам ст. 616 ГК РФ. Иные гражданско-правовые последствия наступают при квалификации правовой природы отношений в случае, когда действия арендатора обусловлены исключительно его частными интересами по улучшению качества объекта аренды и (или) его эксплуатационных свойств и не устремлены на исполнение обязанности арендодателя по содержанию имущества. Стоимость подобных неотделимых улучшений арендованного имущества подлежит возмещению по правилам ст. 623 ГК РФ.

**Ключевые слова:** арендатор, арендодатель, договор аренды, неотделимые улучшения арендованного имущества, нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта, капитальный ремонт арендатором арендованного имущества, неотделимые улучшения арендованного имущества как результат работ по капитальному ремонту, правомерность взыскания с арендодателя стоимости капитального ремонта,

---

© Богачева Т. В., 2017

\* Богачева Тамара Викторовна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)  
tvbogacheva@msal.ru  
125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

*согласие арендодателя на производство неотделимых улучшений объекта аренды, возмещение стоимости неотделимых улучшений, производство отдельных улучшений арендованного имущества, возмещение стоимости отдельных улучшений арендованного имущества.*

**DOI: 10.17803/1994-1471.2017.83.10.063-071**

**В** период действия договора аренды зачастую арендатор за счет собственных средств производит ремонт, реконструкцию и иные изменения в объекте аренды, повышающие его качественные характеристики, позволяющие, как правило, более эффективно использовать арендованное имущество. В подобных ситуациях при прекращении договора и возврате объекта аренды требуется установление юридических последствий осуществления арендатором деятельности по производству улучшений арендованного им имущества.

Как известно, по характеру изменений объекта аренды улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором в период действия договора аренды, являются неотделимыми от арендованного имущества без вреда для него (неотделимые улучшения) либо отделимыми без вреда для объекта аренды (ст. 623 ГК РФ).

Подчеркнем также, что в силу ст. 623 ГК РФ правовой режим произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества (в отличие от правового режима отделимых улучшений) не зависит от решения вопроса о том, кому принадлежат средства, за счет которых они осуществлены: арендатору либо арендодателю. Неотделимые улучшения имущества, произведенные арендатором как за счет арендодателя, так и за собственный счет, принадлежат арендодателю, являются его собственностью, поскольку представляют собой единое целое с арендуемым имуществом — неделимую вещь (ст. 133 ГК РФ). Собственность же арендатора — лишь отделимые улучшения, и не все, а только те из них, которые осуществлены за счет его средств и при условии, что иное не предусмотрено договором (п. 1 ст. 623 ГК РФ).

Поскольку в законодательстве не предусматривается право собственности арендатора на произведенные им за собственный счет неотделимые улучшения, то во избежание неосновательного обогащения на стороне арендодателя ему предоставляется самостоятельное средство правовой защиты. Права арендатора защищаются путем возмещения ему стоимости неотделимых улучшений. Применение подобного способа защиты обусловлено наличием согласия арендодателя на их совершение.

Неотделимые улучшения имущества, произведенные арендатором за собственный счет, но без согласия арендодателя, подлежат передаче последнему безвозмездно (п. 3 ст. 623 ГК РФ)<sup>1</sup>. Возмездность передачи может быть предусмотрена только законом. Пример такого исключения — правило об обязанности арендодателя по договору аренды предприятия возместить арендатору предприятия стоимость неотделимых улучшений имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения (ст. 662 ГК РФ).

Другое дело неотделимые улучшения, произведенные арендатором за собственный счет, но с согласия арендодателя: они передаются арендодателю возмездно. При этом согласие может быть как предварительным, так и последующим (ст. 157.1 ГК РФ), как полным, так и согласием на осуществление лишь отдельных видов улучшений. Можно предположить, в частности, что в договоре будет разрешено производство неотделимых улучшений, но лишь с учетом того, каким образом сам собственник использует имущество в хозяйственной деятельности.

Для обеспечения равной для сторон степени определенности в их взаимоотношениях установлено специальное правило: если арендодатель дал согласие на производство неотделимых

<sup>1</sup> Полагаем при этом, что в силу п. 3 и 4 ст. 1 ГК РФ, п. 1 ст. 615, ст. 622 ГК РФ неотделимые изменения объекта аренды, произведенные арендатором без согласия арендодателя, должны оцениваться как улучшения непременно с учетом назначения имущества, того, в каком состоянии оно должно быть возвращено, каким образом арендодатель использует это имущество в своей деятельности.

улучшений, то он уже не вправе отказываться от возмещения арендатору их стоимости, за исключением случая, когда такой отказ прямо предусмотрен договором аренды (п. 2 ст. 623 ГК РФ). Так, возможно по соглашению сторон предусмотреть частичное возмещение стоимости неотделимых улучшений либо возврат объекта аренды без какого-либо возмещения их стоимости. Если подобное условие не содержится, арендатор вправе после прекращения договора требовать от арендодателя возмещения полной стоимости этих улучшений, в том числе путем зачета в счет арендной платы<sup>2</sup>.

Впрочем, в законе содержатся указания и на право суда сообразно обстоятельствам дела освободить арендодателя от обязанности возместить арендатору стоимость произведенных с его согласия неотделимых улучшений, если он докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности (п. 3 и 4 ст. 1, ст. 662 ГК РФ).

Важно также подчеркнуть, что право на применение указанного способа защиты возникает у арендатора при наступлении определенного обстоятельства: после прекращения договора (п. 2 ст. 623 ГК РФ), т.е. при истечении срока договора аренды либо при досрочном его прекращении и возврате имущества. Соответственно и стоимость неотделимых улучшений, подлежащих возмещению, определяется на момент возврата арендованного имущества арендодателю. Изложенное показывает, что возмещение стоимости неотделимых улучшений по правилам ст. 623 ГК РФ имеет временные рамки: оно непозволительно в период действия договора, поскольку результатом улучшений пользуется сам арендатор. Впрочем, диспозитивность п. 2 ст. 623 ГК РФ позволяет установить в договоре иной момент, с наступлением которого возмещение стоимости неотделимых улучшений станет допустимым.

Вместе с тем, несмотря на кажущуюся ясность правового регулирования отношений, определяющих юридическую судьбу произведенных арендатором неотделимых улучшений, в правоприменительной практике нередки случаи, когда при прекращении договора и возврате имущества возникают проблемы возмещения арендатору их стоимости. И их возникновение зачастую обусловлено тем, что неотделимые изменения арендованного имущества (впрочем, как и делимые), повышающие его качественные характеристики, могут быть результатом работ по капитальному ремонту, выполненных арендатором за счет собственных средств.

Здесь стоит обратить внимание на норму ст. 616 ГК РФ. По смыслу п. 1 данной статьи нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право «произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы». Таким образом, в п. 1 ст. 616 ГК РФ предусмотрена возможность производства арендатором капитального ремонта арендуемого имущества за счет собственных средств и установлены условия правомерности предъявления требования о взыскании с арендодателя стоимости такого ремонта<sup>3</sup>.

Заметим также, что в п. 1 ст. 616 ГК РФ, подобно правилу п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ, во-первых, речь идет о произведенных арендатором за счет собственных средств изменениях в арендованном имуществе, улучшающих его характеристики; во-вторых, результат деятельности принадлежит арендодателю.

Таким образом, как усматривается из указанных норм, применительно к произведенным арендатором за счет собственных средств изменениям арендованного имущества, повышающим его качественные характеристики, в Кодексе употреблены правовые категории, обозначенные разными словами. Согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ изменения — результат капи-

<sup>2</sup> См.: информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 декабря 2001 г. № 65 «Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований». П. 8 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 3. С. 5—17.

<sup>3</sup> См. об этом: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. В. П. Мозолина и М. Н. Малеиной. М.: Норма, 2006. С. 220—221.

тального ремонта в ситуации нарушения арендодателем обязанности по его производству. Согласно же п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ изменения — результат неотделимых улучшений арендованного имущества. Причем в последнем случае Кодекс не обуславливает их возникновение необходимостью производства именно капитального ремонта такого имущества. Полагаем, что производство неотделимых улучшений в смысле ст. 623 ГК РФ не исключено и в ситуации, когда арендованное имущество вовсе не требует капитального ремонта. Более того, можно предположить ситуацию, когда объект аренды, по мнению арендодателя, идеален с точки зрения его эксплуатационных свойств, а произведенные арендатором изменения обусловлены исключительно его стремлением удовлетворить эстетические потребности.

Наконец, неодинаковы и специальные способы защиты прав арендатора. Согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ защита прав арендатора, сделавшего капитальный ремонт в ситуации нарушения арендодателем обязанности по его производству, осуществляется посредством взыскания с последнего «стоимости ремонта или зачета ее в счет арендной платы», в то время как в соответствии со ст. 623 ГК РФ права арендатора защищаются путем возмещения ему «стоимости неотделимых улучшений» арендованного имущества, а не стоимости произведенных при этом арендатором строительных, монтажных, пусконаладочных и иных работ. Стоимость же неотделимых улучшений, как нам представляется, предопределяется размером увеличения стоимости арендованного имущества<sup>4</sup>. При этом не исключена ситуация, при которой увеличение стоимости арендованного имущества будет несоразмерно уровню расходов на производство неотделимых улучшений.

Очевидно и то, что в п. 1 ст. 616 ГК РФ и п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ сформулированы различные условия правомерности применения указанных способов защиты. Если изменения — результат капитального ремонта в ситуации нарушения арендодателем обязанности по его

производству, то согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ во внимание должны приниматься: во-первых, характер проведенных работ — относятся ли они к капитальному ремонту; во-вторых, уклонялся ли арендодатель от своей обязанности по проведению капитального ремонта арендованного имущества; в-третьих, капитальный ремонт произведен арендатором в срок, когда он должен был производиться в соответствии с условиями договора, либо такой ремонт был вызван неотложной необходимостью. При этом право арендатора на взыскание стоимости капитального ремонта не обусловлено прекращением договора, и его осуществление допустимо в период действия договора.

Иной подход к условиям избрания способа защиты при производстве арендатором неотделимых улучшений в смысле ст. 623 ГК РФ. Поскольку в этой ситуации Кодекс не обуславливает их производство необходимостью осуществления ремонта объекта аренды, то действия арендатора по внесению изменений не должны быть устремлены на исполнение обязанности арендодателя по содержанию имущества. По смыслу п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ для возложения на арендодателя обязанности по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества по общему правилу достаточно, во-первых, выявить характер улучшений — относятся ли они к неотделимым улучшениям, и, во-вторых, выяснить, получено ли согласие арендодателя на их производство<sup>5</sup>.

Кроме того, как уже отмечалось, применение арендатором указанного способа защиты по общему правилу непозволительно в период действия договора. Норме ст. 623 ГК РФ о том, что условиями правомерности возмещения арендатору стоимости неотделимых улучшений по общему правилу являются лишь характер улучшений и согласие арендодателя на их производство, корреспондирует и норма ч. 6 ст. 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов

<sup>4</sup> См.: постановление ФАС Уральского округа от 15 октября 2009 г. по делу № А60-11799/2009-С3 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/35042669/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

<sup>5</sup> См.: постановление Президиума Верховного Суда Республики Хакасия от 12 февраля 2015 г. по делу N 4Г-8/2015 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/133978324/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>6</sup> (далее — Закон № 159-ФЗ).

Согласно Закону № 159-ФЗ для зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества достаточно получения согласия арендодателя на их осуществление<sup>7</sup>.

Принимая во внимание сказанное, надлежит заметить, что среди встречающихся в практической сфере случаев нарушения субъективного гражданского права арендатора на возмещение стоимости произведенных им неотделимых изменений арендованного имущества нередки ситуации, эффективность защиты в которых не может быть достигнута иначе, как путем установления того, результатом какой по характеру деятельности арендатора явились подобные изменения.

Очевидно и то, что необходимость в разграничении характера деятельности арендатора по внесению изменений возникает не только в гражданско-правовых отношениях: при возмещении арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, при возмещении расходов на ремонт арендованного имущества или в иных случаях возмещения затрат<sup>8</sup>. Разрешение этого вопроса актуально также для оценки налоговых последствий хозяйственных операций, совершенных во ис-

полнение сделок: при рассмотрении вопроса о том, учтены ли операции в соответствии с их действительным экономическим смыслом и какие налоги должны быть уплачены<sup>9</sup>.

Чтобы приведенные суждения не казались только теоретическими рассуждениями, обратимся к актуальным судебным примерам. Прежде всего речь пойдет о том, какие улучшения в практике относят к неотделимым улучшениям.

Как уже отмечалось, в ст. 623 ГК РФ неотделимыми названы такие улучшения, которые не могут быть отделены без вреда для имущества. Отделимыми считаются улучшения, которые можно отделить от объекта аренды без причинения вреда и использовать отдельно.

Обращение к судебной практике обнаруживает, что имеющаяся практика по причислению произведенных арендатором улучшений к неотделимым либо делимым довольно противоречива. Так, например, по одному из дел судебными инстанциями было отмечено: двери, вмонтированную в стену кассу, систему безопасности, систему кондиционирования и вентиляции, кабельную систему возможно использовать только по общему назначению с арендуемым помещением, что данное имущество — составная часть сложной вещи (ст. 134 ГК РФ), и его демонтаж может нанести существенный ущерб помещению и вызвать необходимость проведения ремонтных работ. Вследствие этого поименованные улучшения арендованного помещения были причислены судом к категории неотделимых<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3615.

<sup>7</sup> См. также: постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 января 2017 г. № Ф05-21314/16 по делу № А40-131882/2015 // URL: <http://mobileonline.garant.ru/#/document/12161610/entry/0cni/7> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

<sup>8</sup> См., например: ст. 612, 614 ГК РФ.

<sup>9</sup> См.: п. 2 ст. 257, ст. 260 Налогового кодекса РФ.

См. также: абз. 2 и 4 п. 77 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 первой части Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8. С. 2—24.

<sup>10</sup> См.: постановление ФАС Центрального округа от 7 апреля 2011 г. № Ф10-1189/11 по делу № А14-5963/2010/188/35 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/40003567/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.). Аналогичный подход был проявлен судебными инстанциями и при разрешении спора по другому делу. См.: постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27 апреля 2010 г. по делу № А46-17355/2009 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/34034588/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.). К числу неотделимых суд отнес улучшения арендованного имущества в виде: устройства подвесных потолков, замены брусков при ремонте оконных переплетов; штукатурки, грунтовок, облицовки стен, прокладки внутренней электропроводки, монтажа выключателей и светильников и т.п.



В другом же судебном споре улучшения в виде установки дверей, рольставней, монтированных кабельной системы, систем безопасности, кондиционирования и вентиляции отнесены судом к делимым улучшениям<sup>11</sup>. Похожий подход был проявлен судом и при причислении улучшений арендованного помещения в виде установки внутренних и наружных блоков кондиционеров, жалюзи, монтажа конструкций кассового узла к категории делимых. Судом было указано, что их демонтаж возможен без причинения ущерба помещению либо с незначительным восстановительным ремонтом<sup>12</sup>.

Не менее противоречива и имеющаяся судебная практика по вопросу квалификации юридических последствий производства арендатором изменений арендованного имущества в зависимости от того, результатом какой по характеру деятельности стали подобные изменения. В одних случаях при разрешении вопроса о применении норм материального права суды указывают на необходимость установления последствий изменений арендованного имущества, повышающих его качественные характеристики, с учетом характера деятельности арендатора по их производству. В других же, напротив, при определении того, какие нормы права подлежат применению при рассмотрении требования о возмещении расходов арендатора на изменения арендованного имущества, суды не принимают во внимание различия в характере деятельности арендатора по их производству.

Так, арендатор обратился в Арбитражный суд города Москвы с требованием к арендодателю о взыскании стоимости неотделимых улучшений объекта аренды, возникших в результате проведения работ по капитальному ремонту нежилого помещения. Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 мая

2013 года иск удовлетворен полностью, исходя из ст. 623 ГК РФ ибо, по мнению суда, неотделимые улучшения были произведены арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя на производство капитального ремонта. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 сентября 2013 года решение Арбитражного суда города Москвы от 30 мая 2013 г. отменено, в удовлетворении иска отказано полностью. По мнению апелляционного суда, оставленного без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 декабря 2013 г., «производство капитального ремонта и производство неотделимых улучшений различаются и влекут разные правовые последствия». Как усматривается из указанных актов, суды, отказывая в удовлетворении иска, исходили из того, что решение суда первой инстанции основано на неправильном толковании и применении двух самостоятельных норм ГК РФ (ст. 616 и ст. 623). Согласно материалам дела условиями договора аренды осуществление капитального ремонта было возложено на арендатора и только за его счет. Согласия же на производство неотделимых улучшений в значении ст. 623 ГК РФ арендодатель не давал<sup>13</sup>.

На непозволительность отождествления результатов деятельности по осуществлению капитального ремонта в значении п. 1 ст. 616 ГК РФ и неотделимых улучшений как результатов деятельности в значении ст. 623 ГК РФ было указано арбитражными судами и в другом арбитражном деле. Решением Арбитражного суда Камчатского края было отказано в возмещении стоимости капитального ремонта по мотиву недоказанности арендатором того, что произведенный им капитальный ремонт являлся плановым либо был вызван неотложной необходимостью, как это требуется согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ. Примечательно

<sup>11</sup> См.: постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2011 г. по делу № 10АП-7759/2010 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/53232096/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

<sup>12</sup> См.: постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 марта 2013 г. № Ф07-314/13 по делу № А42-7628/2011 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/41047800/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

<sup>13</sup> См.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 декабря 2013 г. № Ф05-16397/13 по делу № А40-74325/2012 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/41634926/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

в этом деле то, что одновременно суд указал, что истец не представил доказательства согласия арендодателя на проведение неотделимых улучшений помещения в результате капитального ремонта. Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа, оставляя решение суда первой инстанции без изменения, вслед за судом апелляционной инстанции указал на ошибочность вывода суда первой инстанции об отнесении результата капитального ремонта к категории неотделимых улучшений в смысле ст. 623 ГК РФ<sup>14</sup>.

Учитывая изложенное, полагаем, что Кодекс в п. 2 и 3 ст. 623 ГК РФ и в п. 1 ст. 616 ГК РФ предусматривает различную правовую природу отношений по производству арендатором за собственный счет изменений арендованного имущества. В норме ст. 623 ГК РФ говорится об улучшениях арендованного имущества без упоминания о них как о результатах ремонта объекта аренды (текущего или капитального). При этом квалифицирующие признаки, определяющие правовые последствия изменений арендованного имущества, — характер улучшений (неотделимость от объекта аренды) и наличие согласия арендодателя на их совершение.

На наш взгляд, правового значения не имеет то, как достигнуты эти изменения: посредством осуществления деятельности, подпадающей под категорию «капитальный ремонт», либо какой-либо иной деятельности, к примеру, по реконструкции, а не по капитальному ремонту арендованного имущества. В то же время согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ изменения арендованного имущества — результат именно капитального ремонта. Более того, как уже отмечалось, капитального ремонта, произведенного арендатором непременно в ситуации нарушения арендодателем обязанности по его производству<sup>15</sup>. В подобном случае от арендатора не требуется получение согласия арендодателя на его производство, и законодатель не

подразделяет изменения в объекте аренды на отделимые и неотделимые. Результат же капитального ремонта, как известно, может включать как те, так и другие изменения арендованного имущества.

Суть этого различия по смыслу ст. 616 и 623 ГК РФ, на наш взгляд, сводится к определению гражданско-правовых последствий улучшений арендованного имущества. Если изменения — результат произведенного арендатором за собственный счет капитального ремонта в ситуации нарушения арендодателем обязанности по его производству, то неосуществление им капитального ремонта порождает особую обязанность арендодателя, какой нет в обычных арендных отношениях. Она заключается в том, чтобы компенсировать стоимость ремонта или зачесть ее в стоимость арендной платы согласно правилам ст. 616 ГК РФ.

Иные гражданско-правовые последствия способна вызвать квалификация правовой природы отношений в случае производства арендатором неотделимых улучшений, когда его действия не устремлены на исполнение обязанности арендодателя по содержанию имущества. Действия арендатора обусловлены исключительно частными интересами арендатора по улучшению качества объекта аренды и (или) его эксплуатационных свойств. В силу этого отношения по возмещению стоимости подобных неотделимых улучшений арендованного имущества не регламентируются ст. 616 ГК РФ. Споры по данному вопросу подлежат разрешению по правилам ст. 623 ГК РФ.

Полагаем, что анализ правовых норм, регулирующих отношения в рассматриваемой сфере, а также материалов правоприменительной практики показывает, что теоретически сложный и практически актуальный вопрос о применении правил ст. 623 и п. 1 ст. 616 ГК РФ мог бы быть предметом рассмотрения постановления Пленума Верховного Суда РФ. Обращение к его позиции, несомненно, повысило бы

<sup>14</sup> См.: постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 27 августа 2013 г. № Ф03-2937/13 по делу № А24-3428/2012 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/37032718/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.). См.: также: постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15 апреля 2015 г. № Ф08-1842/15 по делу № А01-2424/2012 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/40575345/> (дата обращения: 22 июля 2017 г.).

<sup>15</sup> О понятии капитального ремонта применительно к объектам капитального строительства см.: Градостроительный кодекс РФ. П. 14.2 ст. 1 // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.

эффективность правоприменения в сфере отношений по осуществлению арендатором деятельности по изменению арендованного имущества. Подобный подход видится верным, ибо в современных условиях в правопримени-

тельной практике происходит формирование нового отношения к исполнению договорных обязательств на основе Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации<sup>16</sup>.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. В. П. Мозолина и М. Н. Малеиной. — М. : Норма, 2006. — 1136 с.
2. *Маковский А. Л.* О концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и реализации реформы // Исследовательский центр частного права имени С. С. Алексеева при Президенте Российской Федерации : 25 лет. — М. : Статут, 2016. — С. 95—103.

*Материал поступил в редакцию 23 июля 2017 г.*

### LEGAL REGULATION OF REIMBURSEMENT OF THE COST OF INSEPARABLE IMPROVEMENTS TO LEASED PROPERTY: PROBLEMS OF LAW ENFORCEMENT

**BOGACHEVA Tamara Viktorovna** — PhD in Law, Associate Professor of the Department of Constitutional and Municipal Law at the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)  
tvbogacheva@msal.ru  
125993, Russia, Moscow, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, 9

**Abstract.** *The article on the basis of normative regulations and law enforcement practice scrutinizes peculiarities of the legal regulation of relations associated with reimbursement of the cost of inseparable improvements to the leased property carried out by the tenant. The emphasis is put on legal assessment of changes in the leased property that improve its quality and on the terms of reimbursement of the cost of inseparable improvements to the tenant. The author provides arguments concerning inadmissibility of equating the leased property (the result of the tenant's activity as it is defined in Para 1 Article 616 of the RF Civil Code) with inseparable improvements in the meaning of Para 2 and 3 of Article 623 of the RF Civil Code. The author emphasizes that the essence of this distinction amounts to the determination of civil law consequences of improvements to leased property. If the change is the result of capital repairs carried out at the expense of the tenant when the landlord violates his duty to perform such repairs, then the landlord's failure to carry out the major repairs gives rise to a specific duty imposed on the tenant to compensate for the cost of repairs or to deduct it from rental payments under the rules of Article 616 of the RF Civil Code. Different consequences arise in determining the legal nature of legal relations when the tenant's actions are based solely on his private interests to improve the quality of the object of the lease and (or) its operational properties and are not aimed at carrying out the landlord's duty to maintain property in proper condition. The cost of such inseparable improvements to the leased property shall be reimbursed under the rules of Article 623 of the RF Civil Code.*

**Keywords:** *tenant, landlord, tenancy agreement, inseparable improvements to leased property, landlord's violation of his duty to produce major repairs, major repairs carried out by the tenant of the leased property, inseparable improvements to the leased property as a result of the work of the major repairs, legality of recovering the*

<sup>16</sup> *Маковский А. Л.* О концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и реализации реформы // Исследовательский центр частного права имени С. С. Алексеева при Президенте Российской Федерации: 25 лет. М. : Статут, 2016. С. 97—99.



*cost of major repairs from the landlord, landlord's consent to providing inseparable improvements to the lease object, reimbursement of the cost of inseparable improvements, producing separable improvements to the leased property, reimbursement of the cost of separable improvements to the leased property.*

#### **REFERENCES (TRANSLITERATION)**

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. В. П. Мозолина и М. Н. Малеиной. — М. : Норма, 2006. — 1136 с.
2. *Makovskij A. L.* O koncepcii razvitija grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii i realizacii reformy // Issledovatel'skij centr chastnogo prava imeni S. S. Alekseeva pri Prezidente Rossijskoj Federacii : 25 let. — М. : Statut, 2016. — S. 95—103.