

## Аренда

### **Аренда. Расчет арендной платы.**

Поскольку спорный земельный участок, находящийся в собственности субъекта, использовался Обществом в период действия договора аренды для эксплуатации расположенного на участке комплекса очистных сооружений, с помощью которого осуществляется очистка сточных вод, поступающих от абонентов нескольких районов Московской области, следовательно, арендная плата за земельный участок, предоставленный для размещения объекта, указанного в подпункте 2 статьи 49 ЗК РФ, с 01.03.2015 не может превышать размер арендной платы, рассчитанной по правилам Приказа № 217 для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

В определениях Судебной коллегии по экономическим спорам, на которые сослались суды и в которых рассматривались требования о взыскании задолженности по арендной плате за пользование публичными землями, возникшей до 01.03.2015, в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2(2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (вопрос № 7), сформулирована следующая правовая позиция: Правила, утвержденные постановлением № 582, которыми определены ставки за федеральные земли, не применяются при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, земли, право государственной собственности на которые не разграничено; вместе с тем, если ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников.

Поскольку в пункте 4 статьи 39.7 ЗК РФ, вступившей в действие с 01.03.2015, установлены случаи, при наличии которых размер арендной платы за некоторые виды публичных земель не может превышать размер арендной платы, установленной в отношении федеральных земель, данная норма Кодекса подлежит применению с указанной даты при определении арендной платы за все публичные земли независимо от того, какие правила установлены нормативными правовыми актами субъектов или муниципальных образований. Данный правовой подход сформулирован в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.03.2017 № 306-ЭС16-16522, апелляционных определениях Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 21.04.2016 № 84-АПГ16-1, 08.09.2016 № 74-АПГ16-6.

Так как арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не может превышать федеральные ставки в случае, если на участках размещены объекты, предусмотренные подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, неверен вывод судов о невозможности применения указанных ставок по причине того, что Общество не включено в реестр естественных монополий.

### **Определение статуса «субъекта естественной монополии».**

Исходя из положений Закона № 147-ФЗ, основополагающим признаком субъекта естественной монополии следует считать осуществление данным субъектом деятельности в условиях естественной монополии в сферах, установленных данным Законом, а не факт его включения в реестр естественных монополий, который формируется на основании

информации, полученной от различных органов и организаций, а также на основании заявлений самих организаций, осуществляющих указанную деятельность.

Кроме того, из материалов дела следует, что Администрация городского поселения Щёлково постановлением от 21.08.2013 № 746-ап «Об определении гарантирующей организации для централизованной системы холодного водоснабжения и водоотведения в городском поселении Щёлково Щёлковского муниципального района Московской области» определила Общество гарантирующей организацией по очистке стоков в городском поселении Щёлково; Общество осуществляло деятельность, связанную с водоснабжением и водоотведением абонентов нескольких районов Московской области на основании тарифов на водоотведение (очистку) и транспортировку сточных вод, в том числе установленных для него на 2015 год Комитетом по ценам и тарифам Московской области распоряжением от 19.12.2014 № 148-Р.

*Определение ВС РФ от 23.11.17 по делу № А41-40556/2016.*

### **Размер арендной платы за земельный участок для эксплуатации ТЭЦ**

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2(2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (вопрос 7 разъяснений по вопросам, возникающим в судебной практике), на который сослался апелляционный суд, сформулирована правовая позиция, согласно которой Правила, утвержденные постановлением № 582, не применяются при определении арендной платы за земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, а также указано на то, что если ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников. В пункте 4 статьи 39.7 ЗК РФ, применяемой с 01.03.2015, также приведены случаи, в которых размер арендной платы за некоторые виды публичных земель не может превышать размер арендной платы, установленной в отношении федеральных земель.

Поскольку земельный участок, право государственной собственности на который не разграничено, предоставлен и используется Обществом для эксплуатации Волжской ТЭЦ – тепловой станции, производящей тепловую и электрическую энергию, следовательно, арендная плата за земельный участок, предоставленный для размещения объекта, предусмотренного подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, с 01.03.2015 не может превышать размер арендной платы, рассчитанный по правилам Приказа № 347 для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

*Определение ВС РФ от 20.03.17 по делу А12-47350/2015*

### **Новая кадастровая стоимость применяется с даты, указанной во вступившем в законную силу судебном акте, изменившим его.**

Принимая во внимание приведенные нормы Закона № 135-ФЗ и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, при расчете неустойки, начисленной на сумму долга по арендной плате за период с 01.01.2014 по четвертый квартал 2014 года необходимо учитывать кадастровую стоимость спорного земельного участка, установленную апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.02.2016 № 5-АПГ15-105, не с

момента внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости, а с даты, указанной во вступившем в законную силу названном определении, которое было представлено ответчиком в материалы дела при подаче апелляционной жалобы на не вступившее в законную силу решение суда первой инстанции от 24.02.2016.

#### **Расчет неустойки.**

Поскольку суд заново будет рассматривать требование Департамента о взыскании неустойки за 2014 год на основании положений Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей в спорный период, ему надлежит дать мотивированную оценку доводам Общества о том, что размер неустойки (0,2% от суммы долга за каждый день просрочки) несоразмерен последствиям нарушения обязательства по внесению арендной платы, долг по которой уплачен ответчиком, и значительно превышает размер штрафных санкций, установленных Законом о землепользовании в Москве за аналогичные нарушения для арендаторов публичных земель в Москве, на основании которого после 2008 года был рассчитан размер арендной платы по спорному договору аренды.

*Определение ВС РФ от 13.03.17 по делу А40-171427/2015*

**Новая кадастровая стоимость при определении размера АП подлежит применению со следующего года, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.**

Поскольку постановление от 14.12.2015 № 5-п вступило в законную силу 01.01.2016, следовательно, в силу пункта 9 Порядка определения арендной платы при расчете арендной платы новая кадастровая стоимость спорного земельного участка подлежит применению только со следующего года, в котором произошло изменение кадастровой стоимости, то есть с 01.01.2017, а не с даты внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, как ошибочно посчитали суды.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; определить, в каком размере подлежала исчислению арендная плата за спорный земельный участок; исследовать вопрос о том, когда на спорном земельном участке появился объект незавершенного строительства, и возможно ли применение при расчете арендной платы в период, указанный в иске, положений подпункта «г» пункта 5 Порядка определения арендной платы, определяющего правила расчета арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства; установить размер пеней, подлежащих начислению на сумму долга по арендной плате; с учетом установленных обстоятельств разрешить спор.

*Определение ВС РФ от 30.05.17 по делу № А51-4056/2016*

**Признание общества созданного на базе имущества РЖД фактически дочерним РЖД и как следствие распространения на него обязанностей РЖД.**

Между тем, учреждение ссылалось на то, что компания является дочерним предприятием общества «РЖД» и создана на базе имущества общества «РЖД» в соответствии с Программой структурной реформы на железнодорожном транспорте, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2001 №384.

Таким образом, ограничения, установленные в отношении общества «РЖД» постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2004 №57 и Законом №29-ФЗ, по мнению заявителя, равным образом распространяют свое действие и на компанию.

Однако данные доводы учреждения и обстоятельства создания компании как дочернего предприятия общества «РЖД», наделившего его своим имуществом, не были предметом проверки и исследования судов.

Судами также не проверен приведенный в обоснование своей позиции довод учреждения о том, что спорное помещение использовалось органами специальных перевозок до и после создания общества «РЖД» на основании договоров безвозмездного пользования.

Между тем обстоятельства, послужившие поводом для перезаключения договора безвозмездного пользования на договор аренды, также не были установлены и им не дана соответствующая оценка.

*Определение ВС РФ от 16.02.17 по делу № А78-16444/2015, Определение ВС РФ от 06.03.17 по делу № А78-14218/2015, Определение ВС РФ от 06.06.17 по делу № А40-152635/2015, Определение ВС РФ от 06.06.17 по делу № А40-152635/2015.*

**Если в договоре аренды здания прямо не указано на необходимость отдельной оплаты пользования земельным участком под таким зданием, установленная в договоре арендная плата считается включающей плату за пользование таким участком. При этом тот факт, что по условиям договора аренды размер арендной платы за имущественные комплексы определяется на основании методики, утвержденной органом государственной власти и предусматривающей формулу расчета платы, в которой не отражен коэффициент платы за землю, не свидетельствует о согласовании сторонами несения арендатором дополнительной обязанности по внесению платы за пользование земельным участком и наличии у арендодателя права требовать от арендатора такой платы.**

Таким образом, в отсутствие в договоре аренды имущественного комплекса условия об обязанности арендатора вносить дополнительно плату за пользование земельным участком отдельно от согласованной сторонами арендной платы, иного договора, предусматривающего внесение платы за пользование земельным участком, а также нормы закона, обязывающей арендатора имущественного комплекса оплачивать пользование земельным участком, на котором расположен названный объект недвижимости и который необходим для его использования, отдельно от внесения арендной платы за пользование имуществом, согласованная сторонами договора арендная плата включает плату как за пользование объектом недвижимости, так и земельным участком под ним.

Тот факт, что по условиям договора аренды размер арендной платы за имущественные комплексы определяется на основании Методики, утвержденной органом государственной власти и предусматривающей формулу расчета платы, в которой не отражен коэффициент платы за землю, не свидетельствует о согласовании сторонами несения арендатором дополнительной обязанности арендатора по внесению платы за пользование земельным участком и наличии у арендодателя права требовать от арендатора такой платы.

Поскольку при толковании условий договора по правилам статьи 431 ГК РФ установлено, что в договоре аренды имущества отсутствует волеизъявление сторон по вопросу установления отдельной арендной платы за пользование земельным участком, и в настоящем случае нормативно не предусмотрено взимание платы за пользование земельным участком, на котором расположен переданный в аренду имущественный комплекс, суд приходит к выводу о том, что, в силу пункта 2 статьи 652 ГК РФ, внесенная

Обществом по договору аренды плата за пользование имущественным комплексом включает плату за пользование земельным участком, на котором расположен имущественный комплекс, поэтому не имеется оснований для удовлетворения требований Комитета

*Определение ВС РФ от 03.03.17 по делу № А10-3442/2014*

**Аренда помещения и з/у в МКД. Предмет доказывания.**

Между тем, судом не было учтено, что сдаваемое в аренду помещение находится в многоквартирном доме. Вопрос, касающийся статуса земельного участка, на котором расположено строение, судом не исследовался, полномочия истца по сдаче в аренду данного земельного участка не проверялось.

*Постановление АС ВСО от 12.09.17 по делу №А19-14367/2016*

**Толкование договорного условия, что размер арендной платы за помещения определяется на основании Положения Городской Думы.**

Довод Администрации о том, что по условиям договора аренды размер арендной платы за помещения определяется на основании Положения «О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее – Положение), утвержденного решением Екатеринбургской городской Думы от 30.12.1996 № 9/1, в последующем – решением Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 №72/48, согласно которому установленная в договоре аренды объекта недвижимости плата за пользование не включает арендную плату за использование земельного участка, отклоняется, так как сама по себе ссылка в договоре на названное Положение не свидетельствует о согласовании сторонами несения арендатором дополнительной обязанности по внесению платы за пользование земельным участком и о наличии у арендодателя права на ее начисление и последующее требование.

*Определение ВС РФ от 30.05.17 по делу № А60-55635/2015.*

**Договор аренды недвижимости, не прошедший государственную регистрацию, может быть признан заключенным и действительным, даже если он заключен до появления в 2015 году в ГК п.3 ст.433 ГК и даже до утверждения этой позиции в практике ВАС РФ.**

Поскольку стороны достигли названного соглашения и приступили к его исполнению (Общество, получив от Предприятия новые федеральные объекты, стало использовать их в работе аэропорта и обратилось за осуществлением государственной регистрации соглашения), отсутствие государственной регистрации этого соглашения по причине отказа регистрирующего органа, само по себе не свидетельствует об отсутствии между его сторонами обязательств, связанных с порядком пользования спорным федеральным имуществом.

По смыслу статей 164, 165 (как в редакции, действовавшей до 01.09.2013, так и в действующей редакции), пункта 2 статьи 651 ГК РФ государственная регистрация договора аренды (соглашений к ним) осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде. Между тем для сторон сделки соответствующие права возникают в момент совершения или фактического исполнения сделки.

Таким образом, с учетом волеизъявления сторон при подписании дополнительного соглашения от 30.04.2010, положений статей 423 и 606 ГК РФ о платности и возмездности сделок по пользованию арендованным имуществом, статьи 8 Закона № 135-ФЗ, закрепившей необходимость определения величины рыночной стоимости права пользования федеральным имуществом путем проведения оценки, Общество, которое использовало в указанный в иске период в своей коммерческой деятельности переданное ему по договору аренды от 01.07.1998 и дополнительному соглашению от 30.04.2010 федеральное имущество, должно оплатить пользование в размере рыночной стоимости права пользования, определенном в заключении судебной экспертизы, назначенной по ходатайству ответчика

**Неверный способ защиты права не является основанием для отказа в иске.**

Следовательно, тот факт, что Предприятие обратилось в суд с требованием о взыскании платы за пользование федеральным имуществом, ссылаясь на нормы главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении, не может служить основанием для отказа в удовлетворении данного требования.

*Определение ВС РФ от 16.02.17 по делу № А60-40368/2014*

**Аренда. Арендодатель не вправе взыскивать задолженность прежнего арендатора(банкрот) с лица, которое приобрело право аренды на торгах в ходе процедуры банкротства арендатора.**

Закон о банкротстве закрепляет специальный правовой режим в отношении порядка установления и погашения требований кредиторов по обязательствам должника.

Удовлетворение требований реестровых кредиторов и кредиторов по текущим платежам производится в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, в установленном Законом о банкротстве порядке.

Министерство лесного комплекса Иркутской области как кредитор ООО «Сиблесиндустрия», признанного несостоятельным (банкротом), могло воспользоваться возможностью получить удовлетворение в рамках процедур банкротства.

Тот факт, что министерство это право не реализовало до ликвидации должника, не может повлечь негативные последствия для кооператива, который приобрел с проведенных конкурсным управляющим торгов право аренды лесного участка без долговых обязательств ООО «Сиблесиндустрия», образовавшихся за период, предшествовавший реализации имущественного права с торгов (в данном случае оформлению соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора).

*Постановление АС ВСО от 25 июля 2017 года по делу № А19-13331/2016*

**Учитывая, что гражданско-правовые обязательства по аренде имущества в связи с реорганизацией одной из его сторон (арендатора) не прекратились, как и ограничения (обременения) правами аренды, сведения о которых были внесены при**

**регистрации договоров аренды, оснований для повторной государственной регистрации обременения в связи с заменой арендатора не имеется.**

Ранее внесенные сведения о наличии ограничений (обременений), основанием для которых являются записи об зарегистрированных сделках, подлежат сохранению до государственной регистрации прекращения и расторжения договоров аренды, которая согласно пункту 93 Правил ведения

Единого государственного реестра прав осуществляется посредством погашения записей в подразделах III-4 и III-1 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VI этих Правил.

При этом в соответствии с пунктом 64 Правил ведения Единого государственного реестра прав, если ограничение (обременение) права не прекращается, а переходит к другому лицу, то в дополнительной записи (в разделе Единого государственного реестра прав, открытом до вступления в силу Правил на бумажном носителе, также в штампе погашения регистрационной записи) также указываются номера подраздела Единого государственного реестра прав и записи, содержащей сведения о том же самом ограничении (обременении) права, запись о котором содержалась в Едином государственном реестре прав ранее.

Заключенные сторонами по делу дополнительные соглашения о замене стороны по договору аренды в отсутствие их государственной регистрации и без их оценки как основания для внесения дополнительных записей об обременении прав арендодателя, для этой цели служить не могут.

#### **Способ защиты права.**

Кроме того, суды, удовлетворяя заявленные департаментом требования по делу, не учли, что законом, то есть ни Гражданским кодексом, ни Законом о регистрации, не предусмотрен такой способ защиты нарушенных прав как возложение на сторону сделки обязанности совершить действия по обращению за государственной регистрацией обременения.

Пунктом 2 статьи 165 Гражданского кодекса предусмотрено, что если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Определение ВС РФ от 25.07.17 по делу № А70-5203/2016

**Одновременное взыскание долга по договору аренды и оказание услуг за передачу одного и того же объекта недопустимо.**

Изменяя решение суда в данной части, суд апелляционной инстанции обоснованно признал, что поскольку названные баржи являются одновременно предметом, как договора оказания услуг, так и договора аренды, а материалами дела подтверждается факт использования их истцом по договору оказания услуг до 25.10.2014, арендная плата до 26.10.2014 начисляться не может.

Из этого логически следует, что 30.09.2014 сухогрузные баржи «М-24» и «М-28» не могли быть переданы истцом ПАО «Совфрахт» по договору аренды № 561/1377/А/ЛОРП от 16.09.2014.

**Взаимность договора аренды. Установление возможности пользования ответчиком предмета договора.**

Однако при таких обстоятельствах апелляционный суд не включил в предмет исследования и не сослался на имеющиеся в материалах дела доказательства, свидетельствующие о факте передачи барж ответчику с соблюдением вышеназванных норм Гражданского кодекса Российской Федерации и Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации или фактического использования им имущества по назначению в соответствии с договором аренды после 25.10.2014.

*Постановление АС ВСО от 02.02.17 по делу №А58-5989/2015*

**Взыскание упущенной выгоды вследствие повреждения имущества и как следствие недача его в аренду.**

Как следует из материалов дела и установлено судами, в обоснование невозможности получения арендной платы за использование помещения до его восстановления, в то время как это является основным доходом истца, предприниматель указала на отказы предполагаемых арендаторов от предложения истца заключить договор аренды помещения в связи с его ненадлежащим состоянием (письма представлены в дело), а также на выводы эксперта.

Вместе с тем, в материалах дела имеется письмо директора ООО «ГК-Стройкомплекс» (исх. № 37 А от 18.12.2014, т.1 л.д. 42), содержащее адресованное предпринимателю предложение заключить договор аренды спорного нежилого помещения после проведения ремонтных работ (стоимость которых составляет 700 000 рублей) за счёт арендатора, в счёт арендных платежей за четыре месяца.

Без исследования и оценки письма директора ООО «ГК-Стройкомплекс» (исх. № 37 А от 18.12.2014, т.1 л.д. 42), содержащего предложение заключить договор аренды спорного нежилого помещения, а также без установления в связи с этим обстоятельств возможности (невозможности) сдачи в аренду спорного нежилого помещения, влияющих на правильное разрешение дела, выводы судов о наличии правовых оснований для взыскания упущенной выгоды за спорный период не могут быть признаны соответствующими фактическим обстоятельствам дела.

*Постановление АС ВСО от 30.01.17 по делу №А33-2242/2015*

**Порядок определения процентов по ст.395 ГК РФ.**

В пункте 10 раздела III Положения о порядке определения арендной платы установлен срок внесения арендной платы – ежеквартально не позднее 10 числа второго месяца каждого квартала.

В нарушение части 2 статьи 65 АПК РФ суд апелляционной инстанции не включил в предмет судебного исследования вопрос о наступлении срока внесения платежа за пользование земельным участком в соответствии с подлежащим применению пунктом 10 раздела III Положения о порядке определения арендной платы. Кроме того, размер процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 01.06.2015 по 14.06.2015 должен быть рассчитан по измененным правилам статьи 395 ГК РФ, вступившим в силу с 01.06.2015.

*Постановление АС ВСО от 10.01.17 по делу №А19-19487/2015*



**Признание дополнительного соглашения к договору аренды недействительным (продлили срок действия договора без торгов).**

**Выводы судов.**

Признание пункта 1.1 дополнительного соглашения недействительным не повлечет для сторон обязанности вернуть муниципальное имущество как полученное по этой сделке.

Поскольку договор аренды № 5435 от 21.10.2011 в настоящем деле не является предметом рассмотрения, не признан судом недействительным, не расторгнут сторонами, т.е. фактически является действующим (возобновившимся на неопределенный срок на основании статьи 621 Гражданского кодекса).

**Выводы АС ВСО.**

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Таким образом, договор аренды нежилого помещения № 5435 от 21.10.2011, заключенный после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, прекратился в связи с истечением предусмотренного договором срока его действия – 30.06.2015, вывод судов о возобновлении названного договора на неопределенный срок по правилам статьи 621 ГК РФ является ошибочным. 5 А19-6400/2016

В этой связи при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения № 2 от 28.07.2015 у сторон возникли новые правоотношения, связанные с передачей во временное пользование спорного муниципального имущества.

Учитывая, что с момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, является нарушением требований закона, пункт 1.1 дополнительного соглашения № 2 от 28.07.2015 правомерно признан судом недействительным (ничтожным).

*Постановление АС ВСО от 21.02.17 по делу № А19-6400/2016*

**Оценка злоупотреблением правом арендодателем, выразившихся в невозможности использования арендатором помещения(требовался ремонт).**

В предварительном договоре аренды от 08.10.2010 предусмотрена обязанность арендатора по основному договору аренды производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендованных помещений.

Суды, сделав вывод об обязанности арендодателя производить капитальный ремонт, не учли положения статей 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, 17.1 Закона о защите конкуренции, условия конкурсной документации, что повлекло преждевременность вывода судов о злоупотреблении со стороны арендодателя.

Недостаточно обоснованный вывод о злоупотреблении правом со стороны истца явился определяющим при принятии судами решения об отказе в удовлетворении заявленных Теруправлением требований, отказ в первоначально заявленных требованиях повлек отказ в удовлетворении встречных исковых требований.

*Постановление АС ВСО от 28.02.17 по делу № А74-3192/2016*

**Односторонне увеличение размера платы допустимо(если такое условие предусмотрено в договоре) и в случае отсутствия условия, устанавливающего способ расчета увеличения размера платы. Однако такое изменение не может быть произвольным и неразумным.**

Исходя из указанных норм и разъяснений, при рассмотрении споров, касающихся изменения условий обязательства в одностороннем порядке, суды должны, помимо проверки наличия самой возможности такого изменения, выяснять обстоятельства относительно разумности и добросовестности действий соответствующей стороны при реализации ею права на одностороннее изменение условий обязательства и соблюдения при этом прав и законных интересов другой стороны (с точки зрения содержания вносимых в договор изменений, в том числе нового размера платы).

**Расчет стоимости повышения платы.**

В материалах дела имеется расчет стоимости коммунально-эксплуатационных услуг в отношении нежилых помещений здания, представленный истцом в суд первой инстанции в судебном заседании 25.03.2016. Расчет стоимости коммунально-эксплуатационных услуг с указанием реквизитов договоров, заключенных с соответствующими ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями, и реквизитов платежных документов об оплате предоставленных ими коммунальных ресурсов и оказанных услуг представлен истцом и при рассмотрении дела в апелляционном суде (том 2, листы дела 34-36). Между тем в нарушение требований частей 1, 2, 4 и 7 статьи 71 и части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оценка этим доказательствам ни судом первой инстанции, ни апелляционным судом не дана. Суды также не предлагали истцу представить первичные документы, подтверждающие несение им расходов в указанных в этих расчетах суммах.

*Постановление АС ВСО от 15.02.17 по делу № А69-3741/2015*

**Договор аренды, заключенный в отношении объекта недвижимости, право на которое еще не зарегистрировано является действительным при условии совершении необходимых действий по его передаче.**

С учетом установленных судами обстоятельств, а именно фактов передачи муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от администрации предприятию (постановление администрации ЗАТО Кедровый Красноярского края № 215-п от 18.09.2007, акт № 20 от 18.09.2007 приема-передачи здания), а также последующей регистрации указанного права предприятием (свидетельство о государственной регистрации права от 15.04.2014 серии 24 ЕЛ номер 277019), принимая во внимание положения пункта 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», на момент заключения договора аренды (14.10.2013) предприятие обладало правомочием арендодателя по смыслу статьи 608 ГК РФ, и именно оно является непосредственным приобретателем возможных улучшений спорного имущества, в связи с чем, предприятие является надлежащим ответчиком по настоящему делу

*Постановление АС ВСО от 10.04.17 по делу № А33-25302/2014*

**Взыскание арендатором денежных средств за произведенный ремонт.**

### **Привлечение к участию в деле собственника имущества.**

Так как спорное имущество, являющееся предметом аренды, закреплено на праве оперативного управления за Службой по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям Республики Тыва (Агентство по обеспечению деятельности в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций и спасения на водах на территории Республики Тыва), собственник имущества подлежал привлечению к участию в деле.

*Постановление АС ВСО от 08.06.17 по делу № А69-803/2016*

### **Аренда з/у/Оспаривание решения Росреестра. Прекращение аренды.**

То обстоятельство, что право аренды земельного участка обременено залогом на основании статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве, не может служить законным препятствием для реализации собственником- арендодателем своих прав, охраняемых законом интересов и внесения в Единый государственный реестр недвижимости регистрационной записи, подтверждающей факт прекращения арендных правоотношений.

Управляющая компания не является участником взаимоотношений, касающихся залога права аренды земельного участка, соответственно, не имела возможности выполнить требование Управления Росреестра и представить на государственную регистрацию заявления о прекращении записи об ипотеке права аренды земельного участка и документы, подтверждающие исполнение обязательств застройщиком по договорам долевого участия в строительстве

### **Предмет доказывания по вопросу о прекращении аренды.**

Разрешая спор, суды не пришли к единому мнению по вопросу, с какого момента договор аренды прекратил свое действие: был ли он возобновлен на неопределенный срок, либо прекратил свое действие по истечении срока, на который был заключен (31.12.2015).

В судебном заседании представитель арендатора и дольщика ООО «Эврика-2» пояснил, что арендатор имеет действующее разрешение на строительство, на спорном земельном участке ведется строительство объекта недвижимого имущества, участок находится в пользовании и владении арендатора, задолженность по арендной плате возникла в результате недобросовестных действий самой Управляющей компании и в настоящее время погашена, арендатор направлял Управляющей компании дополнительное соглашение о продлении срока действия договора аренды; земельный участок изначально находился в собственности у арендатора, на основании соглашения об отступном № 002/456-1 от 28.11.2012 земельный участок был передан на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Омега» под управлением Управляющей компанией в счет досрочного погашения кредитной линии; у Управляющей компании не было намерения использовать земельный участок, между сторонами имелась договоренность о том, что ООО «РПК-Риэлт» будет арендатором имущества до заключения договора купли-продажи, от заключения которого Управляющая компания впоследствии уклонилась.

Из договора аренды следует, что земельный участок был предоставлен для малоэтажного жилищного строительства. Управляющая компания знала на стадии заключения договора аренды, что ООО «РПК-Риэлт» намерено вести строительство с

привлечением денежных средств третьих лиц - участников долевого строительства. При рассмотрении дела суды не исследовали вопросы о том, имеется ли на арендуемом земельном участке объект недвижимости, какова его готовность, зарегистрировано ли за истцом право собственности на недостроенный объект.

Определение ВС РФ от 23.11.17 по делу № А41-25727/2016

#### **Аренда. Правомерность отказа от договора.**

**Расположение на з/у(предмет аренды) объекта недвижимого имущества не является препятствием для отказа от договора, при этом у арендатор вправе ограниченно пользоваться з/у и у него отсутствует обязанность освободить земельный участок.**

Таким образом, реализация предоставленного законом арендодателю права на отказ от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок, не ставится в зависимость от каких-либо специальных ограничений, а также наличия либо отсутствия на земельном участке, являющемся предметом договора аренды, объекта недвижимого имущества; арендодателя нельзя ограничить в реализации им права на отказа от договора и установить бессрочный режим аренды. Такое право подлежит реализации как в отношении незастроенного земельного участка, так и участка, на котором находятся объекты недвижимости или объекты, строительство которых не завершено.

Реализация арендодателем своего права на отказ от договора аренды и прекращение договора аренды земельного участка не нарушают прав лица (арендатора), имеющего в собственности объекты недвижимости, расположенные на таком земельном участке, поскольку не лишают его права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости, и не влечет обязанность освободить земельный участок. Данная правовая позиция сформулирована Президиумом ВАС РФ в постановлении от 15.02.2011 № 14381/10.

**При прекращении действия договора аренды, арендатор вправе зарегистрировать объект незавершенного строительства.**

Несостоятелен довод Общества о том, что в результате прекращения договора аренды земельного участка оно лишится прав в отношении возведенного на участке объекта незавершенного строительства. Общество не лишено возможности обратиться за государственной регистрацией права собственности на такой объект, учитывая правовую позицию, изложенную в пункте 24 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», согласно которой истечение срока действия договора аренды земельного участка не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства. Кроме того, Общество, получившее спорный участок в аренду для строительства до 01.03.2015, вправе приобрести этот участок в аренду без торгов на три года для завершения строительства.

Определение ВС РФ от 27.06.17 по делу № А41-13398/2016

#### **Возобновление аренды на неопределенный срок.**

На момент заключения договора аренды № 7061 от 07.07.2011 положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которыми заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного

на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, вступили в законную силу (с 02.07.2008).

Учитывая вышеизложенное, а также правовую позицию, отраженную в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.12.2010 № 9143/10 по делу № А53-15386/2009, суд округа полагает ошибочным вывод судов о возобновлении названного договора на неопределенный срок по правилам статьи 621 ГК РФ.

#### **Установление перечня конкретных помещений, подлежащих возврату.**

Вместе с тем, из содержания искового заявления администрации, договора аренды № 7061 от 07.07.2011, распоряжения заместителя мэра № 504-02-964/15 от 21.05.2015, дополнительного соглашения № 5 от 04.06.2015 не представляется возможным определенно установить, в отношении каких помещений, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8, заявлено требование истца.

Поскольку для правильного разрешения настоящего спора необходимо установить конкретные нежилые помещения, подлежащие возврату администрации, суд кассационной инстанции в силу определенных в статьях 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации полномочий лишен возможности принять новый судебный акт.

*Постановление АС ВСО от 10.03.17 по делу №А19-6433/2016*

#### **Действительность и заключенность аренды лесного участка.**

##### **Арендатор не вправе предавать свои права без согласия арендодателя.**

В соглашении от 27.05.2015, заключенного между ООО «Каймоновский» и ООО «Лена Лес», указано, что данное соглашение заключено на основании статьи 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 3 и статьи 9 Лесного кодекса Российской Федерации, пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

Между тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 71 Лесного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, действовавшей на момент заключения соглашения от 27.05.2015) предоставление юридическим лицам в аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, в соответствии с законодательством, действовавшим на момент заключения соглашения (27.05.2017), пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации применению не подлежал.

*Постановление АС ВСО от 23.03.17 по делу №А19-6701/2016*

#### **Аренда. Признание договора недействительным. Лицо, которое претендует на получение з/у вправе оспаривать передачу этого участка другому лицу в аренду в случае отсутствия процедуры торгов.**

Таким образом, факт нарушения прав и законных интересов ООО «Грантэк» при предоставлении ООО «АвтоСтройМаркет» земельного участка с кадастровым номером 24:11:0290203:338 без проведения торгов установлен имеющим преюдициальное постановление апелляционного суда от 21 октября 2014 года по делу № А33-4321/2014.

Между тем, суды при рассмотрении настоящего дела в нарушение указанных выше норм права необоснованно сочли ООО «Грантэк» незаинтересованным лицом, чьи имущественные права и интересы не затрагиваются заключением оспариваемого договора, и не установили имеющие значение для правильного рассмотрения дела обстоятельства, а именно: не проверили соблюдение ответчиками установленного законом порядка предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду. В материалах дела содержится договор аренды земельного участка с кадастровым номером 24:11:0290203:338 № 840 от 15.07.2014, в преамбуле которого указано, что земельный участок предоставлен на основании постановления администрации № 1987 от 15.07.2014. Обозначенное постановление, также представленное в материалы дела, не содержит указание на проведение необходимых в данном случае торгов и датировано ранее постановления апелляционного суда по делу № А33-4321/2014, которым на администрацию возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО «Грантэк».

*Постановление АС ВСО от 25.01.17 по делу №А33-21907/2015*

**Воля собственника(госоргана) на разрешение учреждению сдавать в аренду имущество должна охватывать в себя дату передачи предмета аренды.**

Наличие согласия собственника следует, по мнению судов, из постановления № 19-П от 19.05.2016 за подписью председателя правления Крайпотребсоюза о согласии на сдачу в аренду свободных нежилых помещений

Поскольку спорный договор аренды датирован 01.04.2016 (акт приёма-передачи от 01.04.2016), судам необходимо было обсудить вопрос о наличии согласия собственника на сдачу техникумом имущества в аренду на дату его заключения 01.04.2016, а также выяснить действительно содержание волеизъявления собственника, изложенное в постановлении № 19-П от 19.05.2016.

*Постановление АС ВСО от 11.05.17 по делу № А33-19593/2016*

**Лизинг. Требование лизингодателя к сублизингополучателю передать предмет сублизинга.**

**У сублизингополучателя право собственности на предмет лизинга могло возникнуть только в случае приобретения право собственности лизингополучателем.**

Ответчик, заключая на свой страх и риск договоры сублизинга, знал о том, что ЗАО «Терминал Сервис» является лишь лизингополучателем, и, соответственно, осознавал, что титул собственника предмета лизинга (платежных терминалов) названное общество может приобрести только в будущем.

В этой связи в отсутствие условий, при которых право собственности на предмет лизинга переходит лизингополучателю, право собственности на спорное имущество не могло возникнуть и у ответчика (сублизингополучателя), следовательно, законные основания владения имуществом ВЛБАНК (АО) не подтверждены.

Кроме этого, ВЛБАНК (АО), заявляя о наличии у него прав на предмет лизинга, не представило доказательства полного исполнения обязательств по договорам сублизинга, а именно – уплаты всех лизинговых платежей, включая выкупную стоимость имущества.

Также следует отметить, что ООО «Финансовая аренда-Оборудование» не является участником отношений в рамках договоров сублизинга, истец заявляет, что согласие лизингодателя на передачу имущества в сублизинг не было получено.

Таким образом, в данном случае договоры сублизинга порождают лишь обязательственные отношения между его сторонами, а не вещное право у сублизингополучателя, поэтому стороны могут требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать свое право соответствующими способами.

**Доказывание нахождения у ответчика истребуемого имущества. Бремя доказывания возлагается на истца.**

Суд первой инстанции верно распределил бремя доказывания и по результатам исследования представленных в дело доказательств, с учетом актов судебных приставов-исполнителей от 18.05.2015, от 03.06.2015, от 06.06.2015, от 16.10.2015, от 30.10.2015 о наложении ареста (описи имущества), определения Арбитражного суда Иркутской области от 21 апреля 2015 года по настоящему делу о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на истребуемое имущество, результатов инвентаризации имущества ВЛБАНК (АО), обоснованно сделал вывод о том, что фактически у ответчика выявлено нахождение 150 платежных терминалов и 65 дополнительных кассет.

Ответчик отрицает наличие у него и иного имущества, помимо того, которое было выявлено, а истец иных бесспорных доказательств наличия у ответчика на момент рассмотрения спора имущества в большем количестве суду не представил.

Акты приема-передачи от 25.09.2013 и от 27.09.2013 по договорам сублизинга № 122/13/04 ТС от 29.04.2013 и № 126/13/06 ТС от 26.06.2013 ошибочно расценены судом апелляционной инстанции в качестве доказательств нахождения у ответчика всего спорного имущества, поскольку данные акты свидетельствуют только об исполнении сторонами обязательств в рамках договоров сублизинга и не подтверждают факт наличия у ответчика виндицируемого имущества на момент вынесения судебного решения.

*Постановление АС ВСО от 18.04.17 по делу №А19-2386/2015*

**Расчет сальдо встречных обязательств по договору лизинга, вследствие его расторжения.**

**Аванс вычитается из закупочной цены предмета лизинга и не учитывается при определении платы за финансирование**

Так, судами использована неверная формула для расчета сальдо взаимных обязательств в части учета аванса, который при определении размера внесенных лизингополучателем лизингодателю лизинговых платежей не учитывается, поскольку при определении размера финансирования, предоставленного лизингодателем лизингополучателю, аванс вычитается из закупочной цены предмета лизинга и не учитывается при определении платы за финансирование.

**Взысканные на основании судебного решения суммы пени и процентов не включаются в Расчет сальдо встречных обязательств**

Кроме этого, судами ошибочно в расчет включены взысканные на основании судебного решения суммы пени и процентов, поскольку в этом случае произойдет необоснованный двойной учет имущественных предоставлений в пользу лизингодателя.

Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 18 февраля 2016 года по делу № А58-6504/2015, в соответствии с которым с предпринимателя в пользу общества взысканы суммы основного долга и неустойки по договору лизинга № ОВ/Р-7400-01-01 от 20.09.2012, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, вступило в законную силу, следовательно, права лизингодателя в этой части защищены судебным актом, подлежащим обязательному исполнению.

Доказательств, свидетельствующих о невозможности исполнения данного решения, ответчиком не приведено.

*Постановление АС ВСО от 30.03.17 по делу №А58-3915/2016*

**Лизинг. Требование ответчика о взыскании в его пользу сальдо по всем договорам не является зачетом требований.**

При этом в отсутствие встречного иска со стороны лизинговой компании у судов не было законных оснований для взыскания денежных средств с общества и проведения зачета (пункт 5 статьи 170 АПК РФ).

Вопреки доводам лизинговой компании и выводам судов, из позиции общества, которое настаивало на взыскании в его пользу сальдо по всем семи договорам, не следовало, что истец заявлял о зачете встречных требований лизинговой компании.

**Недопустимость зачета требований к должнику(банкроту).**

Кроме того, ввиду статуса общества, находящегося в состоянии банкротства, зачет встречных требований противоречит законодательству о банкротстве, которое разрешает предъявление требований конкурсных кредиторов только в ходе конкурсного производства, устанавливает очередность удовлетворения требований кредиторов, не допуская предпочтительного удовлетворения требований одних кредиторов одной очереди перед другими, запрещает с даты возбуждения в отношении одной из сторон правоотношений зачет встречного однородного требования (статья 61.3, пункт 1 статьи 126, статья 134 Закона о банкротстве, пункт 14 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.12.2001 № 65). Таким образом, требования по исполнению обязательств общества по договорам, в которых сальдо сложилось в пользу лизинговой компании, должны быть рассмотрены судом в рамках дела о банкротстве общества.

Установление судами разности между объемами встречных денежных обязательств истца и ответчика по своей правовой природе является зачетом встречного однородного требования и регулируется статьей 410 ГК РФ. Иная квалификация этих правоотношений, предложенная судами, не соответствует закону

*Определение ВС РФ от 02.05.17 по делу № А40-188536/2015*

**Лизинг.**

**Установление сальдо встречных обязательств по спорным договорам лизинга в условиях несвязанности каждого из договоров друг с другом фактически означает проведение зачета по смыслу статьи 410 ГК РФ.**

Вместе с тем в отношении истца открыто конкурсное производство, а в силу специального законодательного регулирования в данной процедуре банкротства зачет, нарушающий очередность и пропорциональность удовлетворения требований кредиторов, недопустим (абзац третий пункта 8 статьи 142 Закона о банкротстве). При таких



обстоятельствах, а также учитывая факт того, что спорные договоры лизинга были заключены и финансирование предоставлено ответчиком ранее возбуждения дела о банкротстве истца, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что сальдо встречных обязательств, сложившееся в пользу лизингодателя, относится к реестровым требованиям и подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве истца. Таким образом, в данном случае механизмы взыскания денежных сумм в пользу лизингополучателя и в пользу лизингодателя являются различными.

Определение ВС РФ от 14.11.17 по делу № А57-8579/2015