

Обобщение судебной практики по спорам, вытекающим из договоров аренды за период с января 2019 года по март 2021 года

В соответствии с пунктом 2.10 Плана работы Арбитражного суда Псковской области на первое полугодие 2021 года подготовлено обобщение правовых подходов к разрешению проблемных вопросов, возникающих в судебной практике при рассмотрении споров, вытекающих из договоров аренды за 2019-2020 года, 1 квартал 2021 года.

Согласно статистическим отчетам за 2019-2020 года, 1 квартал 2021 года рассмотрено 459 споров, вытекающих из договоров аренды. При этом наибольшее число споров связано с исполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договорам аренды (171 дел в 2019 году, 228 - в 2020 году, 53 в 1 квартале 2021 года), удовлетворены требования по 325 делам (138 требований в 2019 году, 187 - в 2020 году, 48 – в 1 квартале 2021 года). Кроме того, рассмотрено 5 дел, связанных с признанием договора аренды недействительным (3 дела в 2019 году, 2 дела в 2020 году), 2 дела в 2020 году о заключении договора аренды. Из 459 споров, вытекающих из договоров аренды, 82 дела рассмотрено в порядке упрощенного производства, 96 – в приказном порядке.

За рассматриваемый период 1 судебный акт по спорам, вытекающим из договоров аренды, отменен судом апелляционной инстанции (дело №А52-3837/2020). В кассационном порядке судебные акты по спорам, вытекающим из договора аренды, не обжаловались.

Арендные отношения являются одним из элементов общих правоотношений и достаточно полно регулируются гражданским законодательством.

В частности, в главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) закрепляются следующие виды договора аренды:

- прокат (ст. ст. 626 - 631 ГК РФ);
- аренда транспортного средства (с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632 - 641 ГК РФ) и без предоставления таких услуг (ст. ст. 642 - 649 ГК РФ));
- аренда зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ);
- аренда предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ);
- финансовая аренда (лизинг) (ст. ст. 665 - 670 ГК РФ).

При рассмотрении данной категории споров следует руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», постановления Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Федеральным законом от 01.04.2020 №98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (статья 19), иными нормативно-правовыми актами, регулирующими арендные отношения.

Особое внимание при рассмотрении дел данной категории споров следует обращать на рекомендации, изложенные в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», Постановлении Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», Информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Значительную практическую помощь при рассмотрении дел по применению положений гражданского законодательства о договоре аренды оказывают позиции Верховного суда Российской Федерации, содержащиеся в п.26 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020), п.16 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №4 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020), п.23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской

Федерации №2 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020), ответе на вопрос №3 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) №2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020), ответе на вопрос №6 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) №3 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.02.2021).

Несмотря на развитость отечественного гражданского законодательства, в связи с распространением в России и других странах в 2020 году новой коронавирусной инфекции, вызванной COVID-19, и принятыми в связи с этим ограничительными мерами, одним из наиболее острых вопросов стал вопрос о взаимоотношениях арендодателей и арендаторов недвижимого имущества, пользование которым в соответствии с его назначением оказалось в сложившейся ситуации невозможным или же как минимум чрезвычайно затруднительным.

В судебной практике возникли вопросы о том, каковы правовые последствия этих событий для исполнения обязательств по договорам аренды, в частности, вправе ли арендатор потребовать от арендодателя отсрочки или уменьшения размера арендной платы, может ли он вообще не платить арендную плату, сохраняются ли в этом случае договорные обязательства и т. д.

Анализ судебных актов Арбитражного суда Псковской области по спорам, вытекающим из договоров аренды, рассмотренным до начала пандемии и введении ограничительных мер и после, учитывая внесение изменений в законодательство, затрагивающее сферу арендных отношений и разъяснения Верховного суда Российской Федерации, позволяет сформулировать следующие правовые позиции.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества может быть истребована арендатором при наличии согласия арендодателя на производство работ по улучшению имущества. При этом должны быть определены конкретные виды работ, их объем и стоимость.

Общество обратилось в арбитражный суд к Фирме о взыскании стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества.

Из материалов дела следовало, что по договору о передаче в аренду недвижимого имущества Общество арендовало у Фирмы недвижимое имущество для ведения производственной деятельности. Решением суда указанный договор расторгнут. Общество полагало, что в результате проведенных работ произошло значительное улучшение недвижимого имущества.

Факт производства истцом неотделимых улучшений арендованного имущества, являющегося предметом договора аренды, установлен судом первой инстанции, подтвержден материалами дела и сторонами не оспаривается.

Суд первой инстанции отметил, что из смысла части 2 статьи 623 ГК РФ следует, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества может быть истребована арендатором при наличии согласия арендодателя на производство работ по улучшению имущества.

Вместе с тем одного согласия арендодателя на производство арендатором работ по изменению арендуемых помещений, без определения конкретных видов работ, их объема и стоимости, недостаточно для того, чтобы у арендодателя возникла обязанность возместить их в заявленном Обществом размере; необходимо, чтобы арендодатель дал согласие на проведение арендатором определенных работ, на использование им определенных материалов по определенной и заранее установленной цене.

Такое толкование нормы статьи 623 ГК РФ обусловлено необходимостью соблюдения баланса интересов собственника имущества и его временного пользователя, так как не всегда улучшение вещи, произведенное ее пользователем хотя бы и с согласия собственника, приносит очевидную выгоду и пользу последнему.

Ответчик факт согласования с истцом объемов работ и их стоимости отрицал, следовательно, арендатор не получал от арендодателя предварительного или последующего согласия компенсировать определенные расходы по изменению арендованного имущества. Поэтому право требовать возмещения понесенных расходов в связи с улучшением имущества у арендатора не возникло.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции принял решение об отказе в удовлетворении заявленного иска.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции и оставил решение в силе.

(Дело №А52-4369/2018)

В отсутствие в действующем гражданском законодательстве норм, обязывающих арендодателя нежилого помещения оплачивать ресурсоснабжающей организации поставляемые в это помещение коммунальные ресурсы, суду следует устанавливать обстоятельства наличия или отсутствия договорных отношений между управляющей организацией, собственником помещений, его арендатором, и их содержание.

Общество (управляющая организация) обратилось в арбитражный суд с иском к Предприятию о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг.

Как следует из материалов дела, между Предприятием (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения.

В соответствии с условиями договора арендатор обязался заключить договоры на оказание коммунальных услуг и иных услуг по содержанию и эксплуатации объекта с ресурсоснабжающими организациями.

Общество одновременно является управляющей организацией в многоквартирном доме и арендатором спорного нежилого помещения.

Считая, что Предприятие как собственник помещения в спорном многоквартирном доме обязано оплачивать работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Общество направило в его адрес документы на оплату.

Отказ в удовлетворении требований послужил основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции признал требования незаконными, необоснованными и в иске отказал.

Апелляционный суд поддержал выводы суда первой инстанции, при этом отметил следующее.

В рассматриваемом случае произошло совпадение в одном лице арендатора и управляющей компании, договоры с управляющей организацией Обществом заключены не были.

Проанализировав условия договора аренды, суд пришел к выводу, что стороны договорились возложить обязанность по оплате расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома на арендатора.

Само по себе неисполнение Обществом обязанности по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями и (или) с организациями, обеспечивающими предоставление данного вида услуг (управляющая организация) ввиду совпадения в одном лице управляющей организации и арендатора не освобождает истца от несения возложенных на него условиями договора аренды обязательств.

Довод о том, что решение суда не соответствует сложившейся судебной практике, суд апелляционной инстанции отклонил ввиду следующего.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации в отсутствие в действующем гражданском законодательстве норм, обязывающих арендодателя нежилого помещения оплачивать ресурсоснабжающей организации поставляемые в это помещение коммунальные ресурсы, у арендатора нежилого помещения возникает обязанность по заключению договора с ресурсоснабжающей организацией только при наличии соответствующего условия в договоре аренды. Соответственно, в отсутствие договора между арендатором и ресурсоснабжающей организацией обязанность по оплате поставляемых в нежилое помещение коммунальных ресурсов лежит на собственнике (арендодателе) такого помещения (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2015), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015).

Таким образом, из сложившейся практики разрешения подобных споров, следует устанавливать обстоятельства наличия или отсутствия договорных отношений между управляющей организацией, собственником помещений, его арендатором, и их содержание.

Если имеется лишь договор аренды, предусматривающий обязанность арендатора заключить договор с управляющей организацией, или возлагающий обязанности по оплате в пользу управляющей организации коммунальных услуг,

расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, то сам по себе такой договор регулирует отношения собственника и арендатора. Оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению названных расходов не имеется.

Однако настоящее дело не является аналогичным и не имеет схожих фактических обстоятельств в силу того, что по договору аренды произошло совпадение в одном лице - истца как арендатора и как управляющей компании, в связи с чем, вышеуказанный подход по настоящему делу неприменим.

(Дело №А5-3667/2019)

Воспользоваться частью 4 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ), предусматривающей право арендатора в случае недостижения соглашения об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора отказаться от договора , могут только арендаторы, являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства и осуществляющие деятельность в отраслях экономики, в наибольшей степени пострадавших в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Общество-1 (арендатор) обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу-2 о признании краткосрочного договора аренды прекращенным (расторгнутым).

Суд первой инстанции установил, что между сторонами был заключен договор аренды, в соответствии с которым истцу в аренду передано помещение.

Истец осуществляет деятельность по розничной продаже ювелирных изделий, и в связи с приостановлением на территории Псковской области работы организаций торговли, а также организаций торговли, реализующих продовольственные товары и (или) непродовольственные товары первой необходимости, не осуществлял работу с 29.03.2020 по 19.06.2020.

Истцом в адрес ответчика было направлено уведомление с предложением подписать соглашение о расторжении договора на основании статьи 451 ГК РФ в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, так как введенные

ограничительные меры, установленные уполномоченным органом власти, лишили истца возможности получения прибыли на 100 %, привели к убыткам.

В ответ на указанное уведомление ответчик от расторжения договора по указанному основанию отказался, указав на возможность истца воспользоваться мерами поддержки, предусмотренными законодательством для арендаторов недвижимости, в том числе: отсрочкой арендной платы, изменением арендной платы по соглашению сторон, уменьшения арендной платы на срок до одного года.

Также ответчик в случае отказа истца воспользоваться вышеуказанными мерами поддержки предложил воспользоваться положением пункта 9.14 договора, предоставляющего право арендатору отказаться от договора в одностороннем порядке, уведомив арендодателя за шесть месяцев и уплатив базовую ставку арендной платы за три месяца.

Общество-1, не согласившись с предложением ответчика, обратилось в суд с иском о расторжении договора аренды в связи с существенным изменением обстоятельств.

Суд первой инстанции признал требование законным и обоснованным.

Общество-2 с решением суда не согласилось, обратилось с апелляционной жалобой, в которой сослалось на то, что истец не относится к субъектам малого или среднего предпринимательства, и статья 19 Закона № 98-ФЗ к отношениям между истцом и ответчиком по данному делу не может быть применена.

Арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что поскольку сторонами не заключено соглашение о расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств (в соответствии с пунктом 3 статьи 453 ГК РФ), договор аренды не прекратил свое действие вследствие одностороннего отказа арендатора, как указывает истец в своем требовании, и у суда первой инстанции отсутствовали правовые основания для удовлетворения иска.

При этом апелляционный суд отметил, что истец действительно осуществляет деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, но не относится к субъектам малого или среднего предпринимательства и не мог воспользоваться частью 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, предусматривающей право арендатора в случае

недостижения соглашения об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы по договору аренды не позднее 01.10.2020 отказаться от указанного договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1 ГК РФ.

Учитывая данные обстоятельства, суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, в иске отказал.

(Дело №А52-3837/2020)

Включение должника в один из перечней лиц, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 428 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников», позволяет такому должнику заявлять возражения против взыскания с него неустоек и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение им соответствующих обязательств до введения моратория. При этом такие возражения могут заявляться независимо от наличия у должника признаков банкротства.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании долга по договору аренды части нежилого помещения и неустойки за период с апреля по ноябрь 2020 года.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что деятельность ответчика входит в перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, в связи с чем имеет право на неисполнение своих обязательств по оплате имущества, которое не использовалось ответчиком в апреле 2020 года.

Суд удовлетворил исковые требования в части взыскания задолженности по арендной плате, поскольку ответчик не доказал полного прекращения деятельности в период ограничений.

Рассмотрев требование о взыскании неустойки, суд учел, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 №428 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении

отдельных должников», а также с соответствии с продлившим данный мораторий Постановлением Правительства РФ от 01.10.2020 №1587 «О продлении срока действия моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников» с 06.04.2020 по 07.01.2021 действовал мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении организаций и индивидуальных предпринимателей, код основного вида деятельности которых в соответствии с ОКВЭД указан в перечне отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции».

Поскольку в силу подпункта 2 части 3 статьи 9.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на срок действия моратория в отношении должников, на которых он распространяется, не начисляются неустойки (штрафы пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей, суд отказал во взыскании неустойки.

(Дело №А52-4705/2020)

Нормы Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» не предусматривают обязанность арендодателя освободить арендатора от внесения арендной платы в полном размере, однако такое соглашение может быть достигнуто между сторонами.

Общество (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к Компании о взыскании долга по договору аренды торгового помещения и неустойки.

Компания предъявила встречное исковое заявление к Обществу о внесении изменения в долгосрочный договор аренды в части исключения начисления постоянной арендной платы в период с 28.03.2020 по 19.06.2020 в связи с введением на территории Псковской области мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения вследствие распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

Судом установлено, что с 29.03.2020 на территории Псковской области была приостановлена розничная торговля непродовольственными товарами до 19.06.2020.

В период с 28.03.2020 по 19.06.2020 Общество не могло осуществлять деятельность по розничной торговле непродовольственными товарами в арендованных помещениях, так как помещения находятся в здании торгово-развлекательного центра, доступ в который был закрыт.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что нормы Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» не предусматривают обязанность арендодателя освободить арендатора от внесения арендной платы в полном размере. Однако такое соглашение может быть достигнуто между сторонами и нормам законодательства оно не противоречит.

В данном случае сторонами соглашения по вопросу снижения размера арендной платы достигнуто не было.

Вместе с тем арендатор недвижимого имущества, осуществляющий деятельность в отраслях российской экономики, признанных в наибольшей степени пострадавших в условиях распространения новой коронавирусной инфекции и утративший возможность использовать арендованное имущество по назначению, вправе требовать уменьшения размера арендной платы. Арендодатель, отказавший в уменьшении арендной платы в отсутствие на то обоснований, может быть понужден судом к уменьшению размера арендной платы.

Вопрос о размере уменьшения арендной платы решается по усмотрению сторон договора, поскольку положения закона в вопросе о размере уменьшения диспозитивны. В случае недостижения между сторонами соглашения о размере

уменьшения, размер арендной платы (размер уменьшения) определяется судом с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата.

Компания просила Общество освободить ее от внесения постоянной арендной платы на 100 % на период, когда арендатор не имел возможности использовать арендуемое имущество, считая, что оплате подлежат только коммунальные услуги по факту потребления.

В ответ Общество отказало в освобождении от арендной платы за указанный период, предложило уменьшить размер платы за период с апреля по май месяцы на 50 %, за июнь на 25 %, при условии невозможности расторжения договора аренды по инициативе арендатора до конца текущего года.

Таким образом, поскольку Компания осуществляла деятельность в сфере розничной торговли непродовольственными товарами, признанной наиболее пострадавшей в условиях распространения коронавирусной инфекции, и в связи с введением органом государственной власти Псковской области запрета на розничную торговлю непродовольственными товарами в период с 28.03.2020 не могла осуществлять данную деятельность в арендованных у Общества помещениях, суд пришел к выводу, что она вправе претендовать на уменьшение размера арендной платы за период с 28.03.2020 (дня приостановления осуществления деятельности по розничной торговле непродовольственными товарами) по 19.06.2020 (день снятия ограничительных мер).

Поскольку соглашения по вопросу о размере снижения арендной платы сторонами не достигнуто, суд при определении размера постоянной части, подлежащей внесению арендатором в спорный период, исходил из того, что с другими арендаторами у Общества были достигнуты соглашения об уменьшении размера арендной платы до 50 %.

Оценив доводы сторон, суд пришел к выводу, что в рассматриваемой ситуации в условиях распространения новой коронавирусной инфекции постоянная часть арендной платы подлежит уменьшению на 50 %.

Таким образом, суд удовлетворил встречные иски частично.

С учетом внесенных Компанией платежей в большем размере суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии у ответчика долга по арендной плате.

Апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции без изменения.
(Дело №А52-3597/2020)

Анализ судебной практики рассмотрения дел Арбитражного суда Псковской области по спорам, вытекающим из договоров аренды, свидетельствует о выработке единообразного подхода к рассмотрению таких споров. Проблемные вопросы, требующие дополнительного разъяснения в толковании и применении вышеназванных норм, не выявлены.

Председатель первого
судебного состава суда

О.Г.Васильева

Помощник председателя суда

М.В.Соколова

Согласовано:

Заместитель председателя суда

О.В. Никульникова