

# ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗА ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА

---



Обзор подготовлен юристами  
Практики по разрешению споров  
Bryan Cave Leighton Paisner (Russia) LLP

[www.bcplaw.ru/en](http://www.bcplaw.ru/en)

[www.bcplaw.com](http://www.bcplaw.com)

---

BRYAN  
CAVE  
LEIGHTON  
PAISNER 

ранее в России  
Goltsblat BLP



## **ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ВЫПУСК №12 (ДЕКАБРЬ 2019)**

Актуальные правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации и арбитражных судов кассационной инстанции по спорам из договоров аренды в новом обзоре юристов Практики по разрешению споров компании Bryan Cave Leighton Paisner (ранее в России – Goltsblat BLP).

### **Позиции ВС РФ**

#### **Аренда и банкротство**

#### **1. Предъявление требований о расторжении договора и о возврате имущества к должнику, в отношении которого введено конкурсное производство, само по себе не является злоупотреблением правом и не приводит к приоритетному удовлетворению требований заявителя**

*Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 23.12.2019 по делу № А17-4841/2015 ([ссылка](#))*

Администрация и Застройщик заключили 20 договоров аренды земельных участков для строительства.

По прошествии нескольких лет в отношении Застройщика было введено конкурсное производство.

В связи с тем, что Застройщик не выплачивал арендную плату и не начал строительство, Администрация обратилась в суд с требованием о расторжении договоров аренды и о возврате арендованного имущества.

Отказывая в удовлетворении требований, суды трех инстанций указали, что право аренды является оборотоспособным активом должника, который вошел в конкурсную массу, следовательно, возврат объектов аренды, по существу, приведёт к предпочтительному погашению требований Администрации, в связи с чем её действия являются недобросовестными.

Отменяя решения нижестоящих судов и направляя обособленный спор на новое рассмотрение, судьи ВС РФ указали следующее.

Закон о банкротстве, по мнению суда, не содержит положений о том, что открытие в отношении Застройщика конкурсного производства автоматически лишает Администрацию права на досрочное расторжение договора при наличии к тому оснований, установленных иными законами – в рассматриваемом случае пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ.

Более того, судьи ВС РФ указали, что возврат имущества не влияет на уже сформированную задолженность по арендной плате и не направлен на прекращение денежного обязательства по уплате долга. Напротив, наличие договорных отношений влечет за собой наращивание задолженности по текущим арендным платежам, чем может ухудиться положений кредиторов Застройщика.

Наконец, суд также не согласился с выводами нижестоящих судов о недобросовестности действий Администрации, указав на то, что суд может признать Администрацию лицом, злоупотребляющим своими правами, если его действия не учитывают интересы кредиторов, заинтересованных в максимальном пополнении конкурсной массы должника, к числу которых могут относиться граждане-участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений.

Оценив выводы судов по данному делу, судьи ВС РФ пришли к выводу о том, что в данном случае недобросовестность Администрации не доказана, поскольку денежные средства населения не привлекались, строительство на участках не велось, а кредиторы – юридические лица, вложившие свои средства в строительство, не предпринимали никаких мер к погашению текущей задолженности по арендной плате, в том числе за своей счет, если полагали, что последующая реализация права аренды на торгах покроет издержки на выплату текущего долга по арендной плате и хотя бы частично – реестровые требования.

Позиция ВС РФ является, по нашей оценке, взвешенной и справедливой, поскольку она ориентирует суды на объективную оценку того, имеет ли право аренды в конкурсной массе застройщика реальную коммерческую ценность.

Нередки случаи, когда переданное в аренду имущество «застревает» в конкурсной массе и не может сдаваться Администрацией для строительства другим лицам.

Мы полагаем, что позиция ВС РФ правильно описывает баланс интересов в данном случае – между интересами Администрации, рассчитывающей привлечь иных застройщиков, и интересами лиц, финансировавших строительство – зачастую граждан, а не коммерческих юридических лиц.

По мысли ВС РФ, суды обязаны в каждом конкретном случае учитывать всю совокупность обстоятельств по делу для оценки того, имеет ли нахождение права аренды в конкурсной массе какие-либо коммерческие перспективы. Подобный подход можно только приветствовать.

## **Позиции окружных судов кассационной инстанции**

### **Целевое использование арендованного имущества**

#### **1. При расторжении договора в связи с невозможностью использования переданного имущества по целевому назначению суд должен проверить изначальную действительность договора**

*Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.12.2019 по делу № А19-22041/2018 ([ссылка](#))*

Стороны заключили договор субаренды помещения, находящегося на 4-ом этаже, в котором Субарендатор организовал тематический детский парк.

В параллельном судебном разбирательстве с участием Субарендатора и собственника помещений было установлено нарушение правил противопожарной безопасности, устанавливающих запрет на размещение детской игровой зоны выше 2-ого этажа.

Ссылаясь на данное обстоятельство субарендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора субаренды.

Отказывая в удовлетворении требований, суды первых двух инстанций указали на то, что Субарендатор при заключении договора должен был знать обо всех свойствах арендованного помещения и ограничениях его использования, однако он принял помещение без замечаний. Кроме того, суды указали на то, что текст договора субаренды не содержит условий, позволяющих определить, что целью субаренды является использование помещения в противоречие с установленными законодательством ограничениями.

Направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, суд округа указал следующее.

Истолковав положения договора субаренды, суд пришел к выводу о том, что его условия позволяют заключить, что недвижимость передавалась именно для размещения тематического детского парка.

Со ссылкой на то, что требования противопожарной безопасности были введены до заключения договора аренды, суд округа посчитал, что нижестоящие суды должны были вынести на рассмотрение вопрос об изначальной возможности исполнения договора субаренды<sup>1</sup>.

Более того, суд сослался на статью 168 ГК РФ, указав, что противоречие действующему законодательству могут свидетельствовать о недействительности договора.

Учитывая, что нижестоящие суды не исследовали указанные обстоятельства, суд округа направил дело на новое рассмотрение.

Мы полагаем, что высказанные судом позиции представляют несомненный интерес, поскольку отражают достаточно строгий подход суда к вопросу об осмотрительности сторон при заключении договора аренды.

В рассматриваемом случае суды могут даже признать договор аренды ничтожным, квалифицировав отношения сторон по пункту 2 статьи 168 ГК РФ, например со ссылкой на то, что правила пожарной безопасности гарантируют интересы третьих лиц и общества, в целом.

Подход суда ориентирует арендаторов на максимально внимательное исследование всех технических норм, связанных с эксплуатацией недвижимости в соответствии с целью договора аренды.

## **Возврат имущества после расторжения договора аренды**

### **2. Действия арендодателя, удерживающего имущество арендатора в счет погашения долга, должны соответствовать положениям договора аренды**

*Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.12.2019 по делу № А33-36164/2018 ([ссылка](#))*

По условиям договора аренды Арендодатель имел безусловное право на удержание имущества, находящегося в арендуемом помещении, после расторжения договора и при наличии задолженности по арендной плате.

После расторжения договора Арендодатель воспользовался данным правом, чем лишил Арендатора доступа к имуществу, необходимому для осуществления его основной коммерческой деятельности.

Арендатор предъявил требование о взыскании убытков в виде упущенной выгоды, однако суды первых двух инстанций отказали в удовлетворении требования со ссылкой на то, что действия Арендодателя не являются незаконными.

Суд округа отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в связи со следующим.

Суд указал, что вопреки выводам нижестоящих судов, имущество оказалось во владении Арендодателя не по воле Арендатора вследствие добровольного

---

<sup>1</sup> Суд учел позицию ВС РФ о том, что недостатки переданного в аренду имущества могут относиться как к физическому состоянию объекта аренды, так и к юридической невозможности использования имущества по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды (Определение ВС РФ от 03.03.2016 № 305-ЭС15-15053).

оставления имущества, а вследствие действий Арендодателя, который без предварительного уведомления о каком-либо нарушении обязательств распорядился не выдавать Арендатору ключи от офиса.

Кроме того, суд обратил внимание на то, что положения договора аренды предусматривают право удержания при задолженности по уплате арендной плате, в то время как в рассматриваемом деле задолженность образовалась из сумм неустоек по договору.

Мы положительно оцениваем подход суда кассационной инстанции, поскольку он, по нашему мнению, справедливо обращает внимание на то, что арендодатели должны добросовестно пользоваться своими правами. В случае, если действия арендодателя являются недобросовестными, на него может быть возложена ответственность за понесенные бывшим арендатором убытки.

### **Исковая давность**

#### **3. При распространении действия договора на фактически сложившиеся отношения по аренде срок исковой давности по платежам за предшествующие периоды может исчисляться с даты заключения договора**

*Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.12.2019 по делу № А56-12938/2019 ([ссылка](#))*

Стороны заключили договор аренды земельного участка, распространив его действие на фактически сложившиеся отношения по аренде.

Арендодатель обратился с требованием о взыскании задолженности по арендной плате, однако суды двух инстанций частично удовлетворили иски о взыскании задолженности, сославшись на пропуск срока исковой давности по требованиям за периоды, предшествующие дате заключения договора.

Суд кассационной инстанции, отменяя акты нижестоящих судов, указал следующее.

Суд посчитал, что нижестоящие суды не установили обстоятельства действительного волеизъявления сторон при заключении договора аренды, в том числе согласия Арендатора оплатить использование участка на условиях договора, не дали толкование условиям этого договора.

В частности, Арендодатель занял позицию о том, что срок исковой давности по требованиям, которые связаны со взысканием задолженности за спорный период, подлежит исчислению с даты заключения договора.

Кроме того, суды также не оценили довод Арендодателя о том, что до его обращения в арбитражный суд Арендатор производил платежи по договору, в связи с чем они должны были засчитываться в счет оплаты арендной платы, срок платежа по которой наступил ранее.

Поскольку данные доводы не были оценены судами первой и апелляционной инстанции, суд округа направил дело на новое рассмотрение.

Мы полагаем, что выводы суда заслуживают пристального внимания. Действительно, если стороны распространили действие договора аренды на предшествующие периоды, установив между собой порядок расчета арендной платы, возможно выстроить аргументацию о том, что только с этого момента Арендодатель узнал о нарушении своих прав, ведь стороны определили объем и содержание его прав только сейчас, при заключении договора аренды. С другой стороны, против подобного подхода возможно выдвинуть возражение о том, что и

раньше землепользование было платным, а значит стороны и ранее могли опираться на согласованный между собой размер арендной платы (возможно, конклюдентными действиями), следовательно, её выплата в меньшем размере, могла быть установлена арендодателем с даты совершения частичного платежа.

Суд не предрешил вопрос о том, в каком порядке необходимо считать давность, однако, судя по тексту судебного акта, склоняется к первой из приведенных двух линий аргументации.

**По всем вопросам обращайтесь:**



**Иван Веселов**

Партнер, Практика по разрешению споров

T: +7 495 287 4444

M: +7 909 938 15 63

E: [Ivan.Veselov@bclplaw.com](mailto:Ivan.Veselov@bclplaw.com)



**Милешин Дмитрий**

Юрист, Практика по разрешению споров

T: +7 495 287 4444

M: +7 910 456 52 12

E: [Dmitry.Mileschin@bclplaw.com](mailto:Dmitry.Mileschin@bclplaw.com)

**Авторский коллектив Практики по разрешению споров юридической фирмы Bryan Cave Leighton Paisner (Russia):**

Дмитрий Милешин, юрист

Павел Рявкин, младший юрист

Андрей Савин, помощник юриста