

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗА АПРЕЛЬ 2019 Г. – ВЫПУСК №4



Обзор подготовлен юристами
практики разрешения споров
Bryan Cave Leighton Paisner (Russia) LLP

Выпуск №4

www.bcplaw.ru/en

www.bcplaw.com

BRYAN
CAVE
LEIGHTON
PAISNER 

ранее в России
Goltsblat BLP

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗА АПРЕЛЬ 2019 Г. – ВЫПУСК №4

Актуальные правовые позиции Верховного суда Российской Федерации (ВС РФ) и окружных арбитражных судов за апрель 2019 года по договорам аренды в новом обзоре юристов Практики разрешения споров компании Bryan Cave Leighton Paisner (ранее в России – Goltsblat BLP).

Позиции Верховного Суда РФ

1. Порядок применения подп.31.п.2 ст. 39.6 ЗК РФ

Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2019 по делу № 302-ЭС18-22715, А19-17524/2017 ([ссылка](#))

Прокуратура Иркутской области потребовала признать недействительным договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, заключенного между Казенным учреждением администрации Троицкого муниципального образования и предпринимателем. Основания недействительности были усмотрены в несоблюдении требований по заключению договора, проводимого без торгов.

Суды трех инстанций удовлетворили требования прокуратуры и признали недействительным договор аренды по причине отсутствия оснований для заключения договора без проведения торгов.

Верховный Суд РФ отменил акты судов нижестоящих инстанций и отметил, что предприниматель использовал спорный земельный участок на протяжении 10 лет по договорам аренды с 2006 года для ведения деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства и проводил необходимые сельскохозяйственные работы.

Верховный Суд РФ указал нижестоящим судам, что они должны были применить подп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ к рассматриваемым правоотношениям. Условия данного пункта были соблюдены арендатором и новый договор аренды земельного участка должен был быть заключен без проведения торгов.

Позиции окружных судов кассационной инстанции

2. Демонтаж нестационарного торгового объекта в связи с односторонним расторжением договора аренды

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.04.2019 № Ф02-554/2019 по делу № А19-24007/2017 ([ссылка](#))

Администрация известила предпринимателя об отказе от договора аренды земельного участка в одностороннем порядке. Предпринимателю было предложено освободить занимаемый земельный участок.

Нижестоящие суды отказали в удовлетворении требований Администрации о необходимости освобождения земельного участка и демонтажа нестационарного торгового объекта. Суды аргументировали это ссылкой на включение объекта предпринимателя в утвержденную схему размещения нестационарных торговых объектов.

Суд кассационной инстанции отменил акты нижестоящих судов и отметил, что помимо включения объекта в утвержденную схему, у арендатора также должен быть заключен действующий договор под размещение нестационарного объекта. Так как договор аренды был расторгнут, отсутствует одно из двух обязательных оснований для размещения нестационарного торгового объекта.

3. Преимущественное право заключения договора аренды помещения с арендатором

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.04.2019 № Ф05-623/2019 по делу № А40-226049/17 ([ссылка](#))

Суды должны исследовать добросовестность поведения арендодателя при предложении условий для заключения нового договора аренды с действующим арендатором.

В частности, недобросовестными признаются действия арендодателя, который предлагает заключить новый договор аренды на заведомо невыгодных для арендатора условиях, в том числе в виде повышенной арендной платы. В случае несогласия арендатора с данными условиями, арендодатель не может заключить с новым арендатором новый договор аренды на тех же условиях, но в течение короткого промежутка времени изменить условия договора на более лояльные. Данные действия свидетельствуют о недобросовестном поведении арендодателя и нарушении права арендатора на преимущественное заключение договора аренды.

4. Виндикация и кондикция владения при незаключенности договора аренды

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.04.2019 № Ф05-5405/2019 по делу № А40-85302/2016 ([ссылка](#))

При предъявлении требований об освобождении арендатором занимаемого объекта в связи с недействительностью договора аренды у арендодателя есть два конкурирующих способа защиты своего права.

Арендодатель может выбрать способ виндикационной защиты. В данном случае арендодателю наряду с незаключенностью договора аренды необходимо будет доказать право собственности на объект аренды. Подобным образом арендодатель поступил в рамках дела №А40-85302/2016. Договор аренды был признан незаключенным решением суда. По данному делу представитель РФ истребовал предоставленное по такому договору помещение. Суды удовлетворили виндикацию, как способ защиты нарушенного права.

Но арендодатель мог применить кондикционный способ защиты права на основании п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 и истребовать объект аренды. Арендодателю не пришлось бы доказывать право собственности на объект аренды. Необходимо было доказать лишь незаключенность договора аренды. Применение данного способа защиты права упростило бы процесс доказывания для арендодателя.

5. Необходимость соблюдения формы соглашения об изменении договора аренды

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11.04.2019 № Ф10-821/2019 по делу № А35-3196/2018 ([ссылка](#))

Согласно п. 1 ст. 51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. Регистрации подлежит не право аренды и не переход права аренды, а сам договор аренды. В этой связи, вывод судов о том, что регистрации подлежит переход права аренды, противоречит нормам действующего законодательства.

Для целей регистрации внесения изменений в договор аренды, заключенный в письменной форме и прошедший государственную регистрацию, недостаточно направления уведомления о передаче прав и обязанностей по договору аренды. Для регистрации изменений в договоре аренды уполномоченному органу

необходимо предоставить соглашение, составленное в письменной форме и прошедшее государственную регистрацию.

По всем вопросам обращайтесь:



Иван Веселов

Партнер, Практика разрешения споров
Т: +7 495 287 4444
М: +7 909 938 1563
E: Ivan.Veselov@bclplaw.com



Анжелика Догузова

Юрист, Практика разрешения споров
Т: +7 495 287 4444
М: +7 915 1768295
E: Angelika.Doguzova@bclplaw.com

Авторский коллектив Практики разрешения споров юридической фирмы Bryan Cave Leighton Paisner (Russia) LLP:

Павел Рявкин, младший юрист
Дмитрий Милешин, младший юрист
Андрей Савин, помощник юриста