

СПРАВКА
по результатам анализа судебной практики рассмотрения споров,
возникающих из арендных правоотношений.

В соответствии с планом работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда на второе полугодие 2017 года проведен анализ рассмотрения апелляционным судом споров, возникающих из арендных правоотношений.

Справка подготовлена судьями второго судебного состава (по договорному праву) Двенадцатого арбитражного апелляционного суда и ведущим консультантом отдела анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики М.Ш. Текеевым.

Современное российское государство предоставляет юридическим и физическим лицам широкие возможности для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Субъекты гражданских правоотношений вступают в различные сделки экономического характера, используют свои способности, денежные средства и имущество.

Вместе с тем, использование имущества в предпринимательских целях не обусловлено лишь правом собственности на него.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендные отношения являются одним из элементов общих правоотношений и этот институт достаточно полно регулируется гражданским законодательством.

В частности, в главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) закрепляются следующие виды договоров 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).

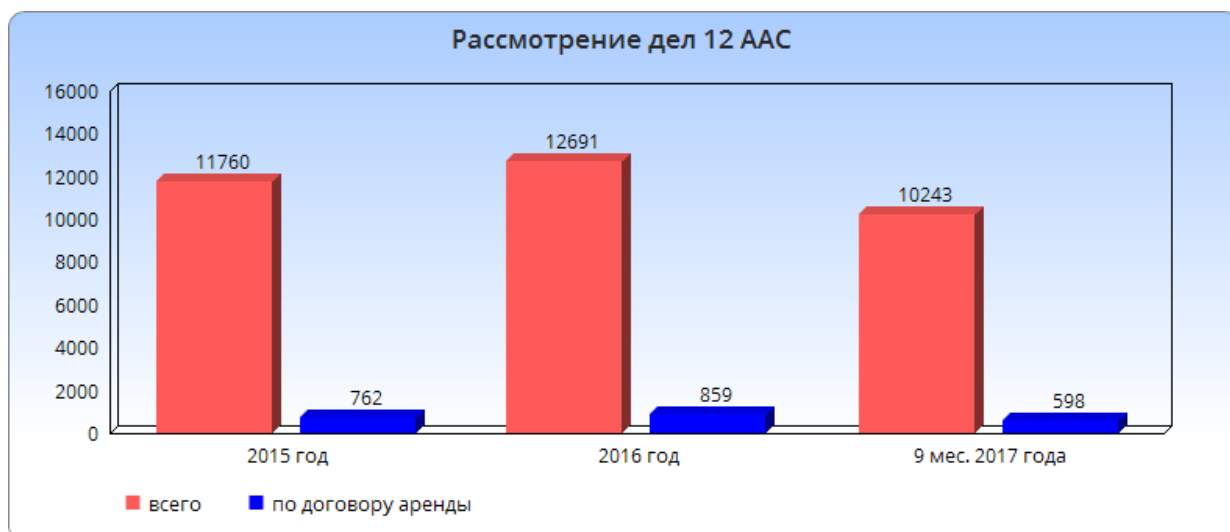
Несмотря на развитость отечественного гражданского законодательства в судебной практике возникает множество вопросов по применению регионального законодательства, отсутствует единообразие по применению тех или иных положений гражданского законодательства, регулирующих арендные отношения.

Необходимо отметить, что в за период с 01.01.2015 по 30.09.2017 в Двенадцатом арбитражном апелляционном суде (далее – 12 ААС) было рассмотрено 34694 дела, из них дел, вытекающих из договора аренды 2219 дел, или 6,4 % от всех рассмотренных судом дел.

Так, в 2015 году судом рассмотрено 11760 дел, из них споров, вытекающих из договора аренды - 762 дела, что составило 6,5 % от всех рассмотренных судом дел. По рассмотренным делам данной категории в апелляционном порядке было отменено (изменено) 168 судебных актов судов первой инстанции, что составило 22 % от дел данной категории.

В 2016 году судом рассмотрено 12691 дело, из них споров, вытекающих из договора аренды - 859 дел, что составило 6,7 % от всех рассмотренных судом дел. По рассмотренным делам данной категории в апелляционном порядке было отменено (изменено) 153 судебных акта судов первой инстанции, что составило 17,8 % от дел данной категории.

За 9 месяцев 2017 года судом рассмотрено 10243 дела, из них споров, вытекающих из договора аренды - 598 дел, что составило 5,8 % от всех рассмотренных судом дел. По рассмотренным делам данной категории в апелляционном порядке было отменено (изменено) 118 судебных актов судов первой инстанции, что составило 19,7 % от дел данной категории.



При рассмотрении данной категории споров судьи руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», постановления Правительства РФ № 582 от 16.07.2009 «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», Постановления Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», иными нормативно-правовыми актами, регулирующими арендные отношения.

В справке сформулированы некоторые правовые позиции, возникающие при рассмотрении дел данной категории.

Справка носит информационно-аналитический характер, может использоваться в целях обеспечения единообразия судебной практики. В справку включены выводы, основанные на судебных актах Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, с учетом позиций вышестоящих судов. Содержание справки согласовано с Арбитражным судом Поволжского округа.

1. Применение регулируемой арендной платы к договору аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, обусловлено датой его заключения.

Администрация муниципального образования обратилась в суд к обществу с иском о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка и неустойки.

Решением суда иск удовлетворен частично.

Постановлением апелляционного суда решение суда первой инстанции

изменено, при этом суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что расчет арендной платы, произведённый на основании нормативных актов, принятых после заключения договора и в отсутствие доказательств соблюдения арендодателем установленного договором порядка изменения арендной платы, не соответствует закону.

Расчет задолженности по арендной плате за период с 01.01.2008 по 30.09.2015 произведен истцом на основании Постановления Правительства Саратовской области № 412-П от 27.11.2007 «Об установлении размера арендной платы и сроков ее внесения», Постановления Правительства Саратовской области от № 270-П 07.07.2009 «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области».

Регулируемая арендная плата может применяться к договору, заключенному до вступления в силу федерального закона, только в том случае, если стороны такого договора связали изменение размера арендной платы с изменением нормативных актов, подлежащих применению к их отношениям. Равным образом к договору аренды, заключенному до вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования арендной платы, подлежит применению данное регулирование, если арендодателю договором предоставлено право на изменение размера арендной платы в одностороннем порядке и соответствующее волеизъявление о применении к договору регулируемой арендной платы было сделано арендодателем и получено арендатором (пункт 16 Постановления Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 73 от 17.11.2011).

В рассматриваемом случае спорный договор заключен в 1997 году, то есть до вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы (25.10.2001, Земельный кодекс Российской Федерации, статья 65).

При заключении договора стороны договора установили, что размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти и местного самоуправления, централизованно устанавливающими оценочные зоны, размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость земельного участка), базовые ставки арендной

платы и льготы (уменьшение арендной платы или полного освобождения от нее) с письменным уведомлением арендатора (пункт 2.1 Договора).

Таким образом, в силу вышеизложенных норм права, а также принимая во внимание условия договора, истец должен был направить в адрес ответчика уведомление о необходимости уплаты арендной платы с учётом вышеуказанных нормативных актов.

Доказательств направления истцом в адрес ответчика уведомлений в 2013 и 2014 г.г. в материалы не представлено, ответчик факт их получения отрицал.

Поскольку положения договора, заключенного до вступления в силу федерального закона, предусматривают письменное уведомление арендодателем арендатора в случае пересмотра арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти и местного самоуправления централизованно устанавливающими оценочные зоны, размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость земельного участка), базовые ставки арендной платы и льготы (уменьшение арендной платы или полного освобождения от нее), принятие субъектом Российской Федерации постановлений само по себе не может повлечь за собой автоматического пересмотра размера платежей за пользование земельным участком, который подлежит применению к отношениям сторон в силу заключенного между сторонами договора.

(Дело № А57-29314/2015, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций не обжаловались в суд кассационной инстанции).

2. Стоимость аренды муниципальных и (или) государственных нежилых помещений не относится к категории регулируемых цен.

Комитет по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации муниципального района Саратовской области обратился в суд к обществу с иском о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды объекта муниципальной собственности и пени за её несвоевременное внесение.

Решением иск удовлетворен.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменено.

Изменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд указал на отсутствие федерального закона, предусматривающий необходимость государственного регулирования арендной платы за нежилые помещения, а также на отсутствие в договоре аренды муниципального имущества условия о том, что размер арендной платы изменяется при изменении актов публично-правового образования.

Цена пользования объектом аренды недвижимого имущества, за исключением земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, а также неразграниченной собственности, законом не регулируется. Следовательно, стоимость аренды муниципальных (равно как и государственных) нежилых помещений не относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким имуществом определяется условиями, предусмотренными договором аренды. Принятие уполномоченным органом нормативного правового акта, изменяющего размер арендной платы и (или) методику определения размера арендной платы не влечет автоматического изменения отношений сторон по договору в части размера арендной платы.

Арбитражный суд Поволжского округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции, при этом указал, что спорный договор аренды не предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в зависимости от принятия органом местного самоуправления муниципального правового акта.

(Дело № А57-30778/2015, постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 09.12.2016).

3. Договор аренды, заключенный на срок более года, но не прошедший государственную регистрацию, связывает стороны обязательствами по его исполнению. Распространение действия договора на отношения, возникшие до его заключения, не влечет начисление пеней до даты его заключения.

Комитет по управлению государственным имуществом обратился в суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды и пеней.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен в части.

Судами установлено, что договор аренды земельного участка от 24.12.2014 заключен на срок 5 лет с распространением его действия на отношения, возникшие у сторон с 16.05.2011, который был зарегистрирован в установленном законом порядке 27.04.2016.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 609 ГК РФ).

Из разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенных в пункте 14 Постановлении Пленума № 73 от 17.11.2011 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» следует, что в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но он не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего. Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 данного Кодекса не имеется. Отсутствие государственной регистрации договора (дополнительного соглашения к договору), подлежащего такой регистрации в силу требований федерального закона, не освобождает лиц, подписавших соответствующий документ, при достижении между ними согласия по всем существенным условиям сделки, от исполнения принятых на себя обязательств в рамках, содержащихся в тексте договора (соглашения) условий.

Кроме того, в пункте 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 165 от 25.02.2014 содержится правовой подход, согласно которому сторона договора, не прошедшего

необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

Следовательно, отсутствие государственной регистрации договора аренды не препятствовало обществу исполнять условия договора в части внесения арендных платежей, в связи с чем, требования комитета о взыскании суммы образовавшейся задолженности обоснованы.

Арбитражный суд Поволжского округа согласился с выводами судов в указанной части.

Окружной суд признал выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии оснований для взыскания с общества платы за пользование земельным участком, в том числе до даты заключения договора законными и обоснованными, но изменил судебные акты в части взыскания неустойки, указав, что до даты заключения договора нет оснований считать, что общество должно нести ответственность за нарушение договорных условий.

В силу статьи 331 ГК РФ соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме.

Исходя из положений пункта 1 статьи 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Следовательно, распространение действия договора на отношения, возникшие до его заключения, не влечет для общества наступление ответственности по обязательствам, предшествующим заключению договора.

(Дело № А12-34006/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций изменены постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 28.04.2017 в части периода взыскания пеней. Определением Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС17-10673 от 17.08.2017 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации).

4. Закупка у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) может осуществляться заказчиком в случае аренды нежилого здания, строения, сооружения, нежилого помещения для обеспечения федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд только

при условии, что обоснована невозможность или нецелесообразности использования иных способов определения поставщика (подрядчика, исполнителя), а также при условии расчета и обоснования цены контракта. Фактическое оказание истцом услуг ответчику не может влечь возникновение на стороне ответчика неосновательного обогащения.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к государственному бюджетному учреждению (далее - ГБУ) о взыскании задолженности по арендной плате по договорам аренды нежилых помещений.

Государственное бюджетное учреждение обратилось с встречным иском к индивидуальному предпринимателю о признании недействительными договоров аренды.

Решением арбитражного суда первой инстанции с государственного бюджетного учреждения в пользу индивидуального предпринимателя взыскана сумма основного долга.

В удовлетворении встречных исковых требований государственному бюджетному учреждению отказано.

Апелляционный суд решение отменил. В иске индивидуальному предпринимателю отказал, встречный иск государственного бюджетного учреждения удовлетворил, признав недействительными договоры аренды.

Федеральный закон № 223-ФЗ от 18.07.2011 «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» устанавливает общие принципы закупки товаров, работ, услуг и основные требования к закупке товаров, работ, услуг определенным кругом субъектов, к которым относится ГБУ. При этом регламентированный частью 4 статьи 1 данного Закона перечень отношений, на которые не распространяются требования этого Закона, не включает арендные отношения.

Если при заключении договора аренды заказчик является арендатором, удовлетворение потребностей в имуществе, предоставляемом в аренду, является закупкой, осуществляемой в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

Соответствующие разъяснения содержатся в письме ФАС России № АД/30947/14 от 01.08.2014 «О рассмотрении обращения».

По смыслу статьи 3 Федерального закона № 223-ФЗ от 18.07.2011 положение о закупке должно предусматривать применяемые предприятием способы закупки, в том числе иные, помимо конкурса или аукциона, а также порядок закупки указанными способами.

Доказательств, подтверждающих размещение ГБУ положения о закупке, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 223-ФЗ от 18.07.2011, а также доказательств расчета и обоснования цены договоров аренды, обоснования невозможности и нецелесообразности использования иных способов выбора поставщика в случае осуществления закупки у единственного поставщика, стороны не представили.

Спорные договоры аренды не содержали расчета и обоснования цены контракта. Наличие документально оформленного отчета о невозможности или нецелесообразности использования иных способов определения поставщика (подрядчика, исполнителя), а также цены контракта и иных существенных условий контракта материалы дела не содержали.

Поскольку сделки аренды и оказания услуг заключены без проведения конкурентных процедур и с нарушением установленного порядка формирования стоимости контракта, заключаемого с единственным поставщиком, а также принимая во внимание цели законодательного регулирования, данные сделки являются недействительными (ничтожными) как совершенные с нарушением требований указанных законов и при этом посягающих на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц (статья 168 ГК РФ) и совершенными в обход данных законов (статья 10 ГК РФ).

При рассмотрении вопроса о возможности взыскания с ответчика спорной суммы в качестве неосновательного обогащения апелляционный суд учел правовую позицию, изложенную в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 18045/12 от 28.05.2013 и № 37/13 от 04.06.2013 по делу № А23-584/2011, а также в Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2015) (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (определение № 305-ЭС14-240), согласно которой в условиях отсутствия государственного контракта, заключенного с соблюдением требований, предусмотренных законом, фактическое оказание

истцом услуг ответчику не может влечь возникновения на стороне ответчика неосновательного обогащения.

(Дело № А06-6059/2016, постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 26.09.2017).

5. Началом срока применения повышающего коэффициента в расчете арендной платы за пользование земельным участком, предоставленном под строительство объекта, является дата фактического предоставления его в аренду лицу для этих целей. Принятие компетентным органом решения о предоставлении участка в аренду на новый срок и переоформление арендных отношений на новый срок между теми же лицами не является основанием считать, что участок был предоставлен в момент заключения сторонами такого договора аренды, а не ранее.

Комитет обратился в арбитражный суд первой инстанции к обществу с исковым заявлением о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 13.10.2014.

Решением арбитражного суда исковое заявление удовлетворено частично.

С общества в пользу комитета задолженность по арендной плате взыскана частично.

Суд апелляционной инстанции согласился с позицией суда первой инстанции.

27.06.2011 между комитетом (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, под строительство спортивно - оздоровительного комплекса, сроком с 31.05.2011 до 31.05.2014. В дальнейшем, 13.10.2014, был заключён новый договор аренды земельного участка, с видом разрешенного использования - земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта (строительство спортивно - оздоровительного комплекса).

С 24.09.2015 вид разрешенного использования был изменён на земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения (под строительство пансионата).

В рассматриваемом случае договор заключен после вступления в силу Федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы (29.10.2001, Земельный кодекс Российской Федерации, статья 65), в связи с чем, при определении её размера надлежит руководствоваться порядком, устанавливаемым уполномоченным органом в соответствии с данным федеральным законом, соответственно, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержден Постановлением Администрации Волгоградской области № 469-п от 22.08.2011 (далее - Постановление № 469-п).

Постановлением администрации городского округа Волжский Волгоградской области от 07.12.2015, изданным по результатам рассмотрения заявления общества об изменении с 24.09.2015 вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного под строительство спортивно-оздоровительного комплекса на другой вид - под строительство пансионата на 60 мест, вид разрешенного использования изменен: «земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения (под строительство пансионата на 60 мест)».

Дополнительным соглашением от 08.12.2015 к договору в пункт 1.3. внесены изменения, указанный пункт изложен в редакции: «1.3. Вид разрешенного использования - земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения (под строительство пансионата на 60 мест)».

Земельный участок предоставлен обществу под строительство, при этом изначально с видом разрешенного использования - земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, а с 24.09.2015 - земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения. Доказательств ввода объекта в эксплуатацию обществом не представлено, следовательно, строительство объекта (пансионата на 60 мест) не завершено.

Согласно пункту 2.1.5 Постановления № 469-п от 22.08.2011 в редакции Постановления Правительства Волгоградской области № 380-п от 18.09.2012, размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

При таких обстоятельствах, правоотношения сторон, возникшие в 2011 году в результате заключения договора аренды, фактически не прекращались, в связи с чем, заключение договора аренды от 13.10.2014 не прервало сложившиеся правоотношения сторон, возникшие с 2011 года.

Началом срока применения повышающего коэффициента в расчете арендной платы за пользование земельным участком является дата фактического предоставления его в аренду лицу, являющемуся арендатором.

Принятие компетентным органом решения о предоставлении участка в аренду на новый срок и переоформление арендных отношений на новый срок между теми же лицами не является основанием считать, что участок был предоставлен в момент заключения сторонами такого договора аренды, а не ранее.

Согласно позиции, изложенной в пункте 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2015, п. 2.1.5 Постановления № 469-п от 22.08.2011 подлежит применению с момента вступления в силу этого нормативно-правового акта и не требует дополнительного изменения договора.

Поскольку трехлетний срок с момента первоначального заключения договора аренды истек 27.06.2014, однако объекты недвижимости, под строительство которых предоставлялся спорный земельный участок, в рассматриваемый период не введены в эксплуатацию, является правомерным увеличение истцом арендной платы в два раза в период с 01.08.2015 по 31.01.2016.

(Дело № А12-9418/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 18.09.2017 оставлены без изменения).

6. Арендная плата за земельный участок, имеющий более чем один вид разрешенного использования, подлежит расчету исходя из наибольшего коэффициента дифференциации за весь земельный участок.

Комитет обратился в арбитражный суд к обществу о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка.

Решением арбитражного суда первой инстанции в удовлетворении искового заявления комитету отказан. Постановлениями арбитражного апелляционного суда решения арбитражного суда в части отказа в удовлетворении исковых заявлений комитета о взыскании с общества задолженности по арендной плате по данным делам были отменены с принятием новых судебных актов об их удовлетворении.

Как следует из материалов дела, обществу на праве собственности принадлежит комплекс зданий и сооружений туристической базы.

Между администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого обществу в аренду предоставлен земельный участок для оздоровительных целей под базу отдыха.

Постановлением Администрации Волгоградской области № 469-П от 22.08.2011 утвержден порядок расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, по формуле $A = KCЗУ \times K_{ви} \times K_{до}$, где: А - величина арендной платы рассчитываемая за 12 месяцев; КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка; Кви - коэффициент вида функционального использования земельного участка; Кдо - коэффициент дифференциации в зависимости о назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель особо охраняемых территорий и объектов.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда по другому делу удовлетворены исковые требования общества о взыскании с администрации неосновательного обогащения в виде переплат по арендной плате.

В рамках указанного дела было установлено, что принадлежащая обществу база отдыха по функциональному назначению предназначена для сезонного проживания, в связи с чем, для расчета арендной платы за земельный участок подлежит применению соответствующий коэффициент дифференциации в

зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов (КДО).

С согласия комитета между обществом (арендатор) и индивидуальным предпринимателем (субарендатор) заключен договор субаренды земельного участка, по условиям которого предпринимателю в субаренду на срок 11 месяцев передана часть земельного участка общей площадью 4200 кв. м из состава вышеуказанного земельного участка общей площадью 5,4 га, для оздоровительных целей под базу отдыха.

Согласно свидетельству о присвоении категории объекта туристской индустрии на спорном земельном участке индивидуальным предпринимателем организована туристская база, осуществляющая круглогодичную деятельность.

Учитывая круглогодичный характер туристической базы, комитетом произведён перерасчёт арендной платы за спорный земельный участок, исходя из кадастровой стоимости спорного земельного участка и коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов (КДО) с учетом круглогодичной деятельности туристической базы.

Суд первой инстанции, установив, что база отдыха предназначена для сезонного проживания, а туристическая база для круглогодичного проживания, принимая во внимание условия договора субаренды земельного участка, который фактически устанавливает порядок пользования спорным земельным участком, пришел к выводу о том, что размер арендной платы для каждой из частей земельного участка подлежит самостоятельному определению исходя из назначения объектов, расположенных на них.

Суд апелляционной инстанции, принимая во внимание положения пункта 2.1.16 Приказа Минэкономразвития РФ № 222 от 12.08.2006 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка», пришел к выводу о том, что арендная плата подлежит расчету исходя из наибольшего коэффициента дифференциации за весь земельный участок, в связи с чем отменил решение суда первой инстанции в части отказа в

удовлетворении искового заявления комитета о взыскании с общества задолженности по арендной плате.

Таким образом, поправочный коэффициент при расчете размера арендной платы за земельный участок с несколькими видами разрешенного использования выбирается по принципу его наибольшего значения.

Аналогичная позиция изложена в определениях Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС16-14540 от 09.01.2017 по делу № А65-23104/2015, № 306-ЭС17-4516 от 18.05.2017, постановлениях Арбитражного суда Поволжского округа от 03.05.2017 по делу № А65-10819/2016, от 09.10.2013 по делу № А65-22530/2012.

(Дело № А12-52875/2016, постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 19.07.2017).

7. Арендная плата за пользование земельным участком под многоквартирным домом может быть исключена лишь с момента формирования и постановки на кадастровый учет земельного участка, а не даты введения в эксплуатацию многоквартирного дома.

Комитет обратился в арбитражный суд первой инстанции с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка.

Решением арбитражного суда первой инстанции заявленные требования были удовлетворены частично.

При установлении размера арендной платы, подлежащей уплате за спорный земельный участок, суд первой инстанции произвёл его самостоятельный расчёт, исключив площадь земельного участка под многоквартирным домом, введённом в эксплуатацию, в результате чего его площадь была разделена и определена площадь образованного земельного участка с исключением общей площади строений, принадлежащих истцу на праве собственности.

Отменяя решение суда в обжалуемой части, апелляционная инстанция исходила из следующего.

В силу части 1 статьи 16 Федерального закона от № 189-ФЗ 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

В пункте 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведён государственный кадастровый учёт, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

На основании договора аренды земельного участка обществу передан в аренду сроком на 25 лет земельный участок для проектирования и строительства жилого дома переменной этажности.

В дальнейшем, в связи с постройкой на спорном земельном участке жилого многоквартирного дома переменной этажности, была утверждена схема расположения на кадастровом плане территории земельного участка из земель населённых пунктов.

Учитывая, что земельный участок под многоквартирным домом перешёл в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме после заявленного искового периода, вывод арбитражного суда первой инстанции об исключении из расчёта размера арендной платы, подлежащей уплате за спорный земельный участок за исковой период, площади земельного участка под многоквартирным домом, введённом в эксплуатацию, сделан при неправильном применении норм права и несоответствии материалам и обстоятельствам дела, в связи с формированием и постановкой на государственный кадастровый учёт

земельного участка, расположенного под таким многоквартирным домом, после заявленного искового периода.

Кассационная инстанция согласилась с выводами апелляционного суда, а Определением от 23.10.2017 Верховный Суд Российской Федерации отказал в принятии кассационной жалобы на постановления судов апелляционной и кассационной инстанций.

(Дело № А57-27154/2015, постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 30.06.2017. Определением Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС17-15451 от 23.10.2017 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации).

8. В случае изменения вида целевого использования земельного участка в процессе его эксплуатации размер арендной платы за земельный участок определяется исходя из фактического использования земельного участка.

Администрация обратилась в арбитражный суд первой инстанции с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании долга по арендной плате за земельный участок.

Предприниматель при обжаловании судебного акта, которым были удовлетворены заявленные требования, указал на неправильное применение коэффициентов относительно вида деятельности - объекта недвижимости, расположенного на спорном земельном участке.

Апелляционный суд согласился с постановленным судебным актом исходя из следующего. На основании постановления администрация (арендодатель), передала в аренду, а арендатор (предприниматель), принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов для использования «в целях корректировки проектно-сметной документации на строительство пятиэтажного 24-квартирного жилого дома с магазином».

Постановлением администрации изменён вид разрешенного использования земельного участка на завершение строительства здания магазина.

Ответчик в апелляционной жалобе указывал на отсутствие в правовых актах, регулирующих порядок определения арендной платы, коэффициента по виду деятельности – объекты строительства зданий торговли.

Вместе с тем, арбитражный суд правомерно применил коэффициент по виду – здание магазина, исходя из фактического использования земельного участка.

В постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2016 по делу № А06-5127/2014 с аналогичными основаниями иска, кассационная инстанция поддержала данный подход судов двух инстанций.

(Дело № А06-3844/2017, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций не обжаловались в суд кассационной инстанции).

9. Решение об одностороннем отказе от исполнения контракта нельзя рассматривать как требование, основанное на положениях главы 24 АПК РФ. Заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта только в случае, если контракт содержит положение, предусматривающее такую возможность.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд первой инстанции с иском к государственному бюджетному учреждению здравоохранения (далее – ГБУЗ) о признании решения об одностороннем отказе от исполнения контракта от 28.07.2016 недействительным.

Решением арбитражного суда заявленные требования удовлетворены, решение об одностороннем отказе от исполнения контракта от 28.07.2016 признано незаконным.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Как следует из материалов дела, 28.07.2016 между индивидуальным предприятием и ГБУЗ заключен контракт, по условиям которого исполнитель (арендодатель) обязуется «оказать услугу по предоставлению в аренду нежилого строения с целью организации медицинского учреждения на условиях, в порядке и в сроки, определяемые сторонами в контракте, а заказчик (арендатор) обязуется принять и оплатить стоимость оказываемых услуг».

Ответчик 02.08.2016 направил в адрес истца решение об одностороннем отказе от исполнения контракта от 28.07.2016г, указав, что нежилое помещение не соответствует требованиям, предъявляемым к нему заказчиком в техническом задании аукционной документации и в приложении № 1 к контракту.

Полагая, что данный отказ является незаконным, истец обратился в суд с требованием о признании недействительным решения заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта от 28.07.2016.

Суд первой инстанции, руководствуясь частью 8 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе), статьей 431 ГК РФ и принимая во внимание результаты проведенной по делу судебной экспертизы, которой установлен факт соответствия нежилого здания, требованиям, указанным в техническом задании и государственному контракту от 28.07.2016, пришёл к выводу о незаконности одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта и о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям, предусмотренным ГК РФ для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств, при условии, если это было предусмотрено контрактом (ч. 9 ст. 95 Закона о контрактной системе).

В соответствии с пунктом 12.2. расторжение контракта допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны контракта от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством.

Условия пункта 4.2.4 о возможности принятия решения об одностороннем отказе от исполнения контракта по основаниям предусмотренным ГК РФ для исполнения отдельных видов обязательств, нельзя рассматривать как безусловное право на односторонний отказ в арендных правоотношениях.

Заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта только в случае, если контракт содержит положение, предусматривающее такую возможность. В данном случае, условия контракта от 28.07.2016 (раздел 2) не предоставляют заказчику право в одностороннем порядке

отказаться от договора. Положения пункта 12.2 об одностороннем расторжении контракта отсылают к нормам гражданского законодательства. Право на односторонний отказ от исполнения договора допускается в том случае, если это предусмотрено законом или соглашением сторон (ст. 450 ГК РФ). Кроме того, согласно пункту 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении условий договора другой стороной.

В силу части 3 статьи 94 Закона о контрактной системе для проверки предоставленных поставщиком (подрядчиком, исполнителем) результатов, предусмотренных контрактом, в части их соответствия условиям контракта заказчик обязан провести экспертизу.

Если заказчиком проведена экспертиза поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги с привлечением экспертов, экспертных организаций, решение об одностороннем отказе от исполнения контракта может быть принято заказчиком только при условии, что по результатам экспертизы поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги в заключении эксперта, экспертной организации будут подтверждены нарушения условий контракта, послужившие основанием для одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта (часть 11 статьи 95 Закона о контрактной системе).

Как установлено судом первой инстанции, нежилое здание, являющееся предметом контракта, соответствует требованиям, указанным в техническом задании аукционной документации и в приложении № 1 к контракту. Указанный вывод основан на заключении судебной экспертизы.

В тоже время, решения ГБУЗ об одностороннем отказе от исполнения контракта, нельзя рассматривать как требование, основанное на положениях Главы 24 АПК РФ. В данном случае, возникло обязательство из арендных правоотношений.

В силу части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт,

решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. Вместе с тем, отсутствует административный акт в понимании главы 24 АПК РФ. В связи с чем, спорный контракт может быть расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении условий договора; в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Кроме того, суд приходит к выводу о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

(Дело № А06-11457/2016, постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 19.07.2017).

10. При исполнении арендатором требований, изложенных в претензии, в установленный в ней срок и до обращения арендодателя с иском в суд, иск о расторжении договора и выселении из нежилого помещения удовлетворению не подлежит.

Департамент муниципального имущества обратился в арбитражный суд первой инстанции с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате, расторжении договора и выселении из занимаемого нежилого помещения.

Решением арбитражного суда взысканы с индивидуального предпринимателя в пользу истца задолженность по арендной плате и пени. Договор расторгнут, индивидуальный предприниматель выселен из нежилого помещения.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Как следует из материалов дела, 12.09.2012 между департаментом муниципального имущества (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем

заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной имущественной казны Волгограда – нежилого помещения.

Срок действия договора сторонами определен на 10 лет и вступает в силу с момента передачи недвижимого имущества путем подписания акта приема - передачи (пункт 8. 1. договора).

На основании пункта 4. 1. договора размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке.

Уведомлением № 16269/3 от 31.12.2014 к договору, размер арендной платы с 01.01.2015 стал составлять 3 135 руб. 60 коп. в месяц.

Ссылаясь на то, что ответчиком условия договора в части внесения арендной платы исполнялись ненадлежащим образом, образовалась задолженность по арендной плате, истец обратился в суд с иском.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии со статьей 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Пунктом 6. 1. 3. договора предусмотрено, что договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов в случае невнесения арендатором арендной платы более 2-х раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством независимо от ее последующего внесения. Частью 5 статьи 4 АПК РФ установлено, что если для определенной категории споров федеральным законом установлен претензионный или иной досудебный порядок урегулирования или он предусмотрен договором, спор передается на разрешение арбитражного суда после соблюдения такого порядка.

Положениями статьи 619 ГК РФ установлено, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору

письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Из смысла указанной нормы и пункта 2 статьи 452 ГК РФ следует, что для расторжения договора аренды в связи с неисполнением арендатором возложенных на него обязанностей арендодатель, до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора должен направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательства в разумный срок, а также предложение расторгнуть договор.

Материалами дела подтверждается, что письмо департамента муниципального имущества от 23.12.2015 о погашении задолженности по арендной плате с июня по ноябрь 2015 года в сумме 18813,60 руб. и пени в сумме 1799,82 руб., содержит в тексте указание о расторжении договора в случае не оплаты имеющейся задолженности до 25.01.2016.

Судом установлено и из материалов дела следует, что платежным поручением от 30.12.2015 индивидуальным предпринимателем оплачена арендная плата в сумме 20 500 руб., т.е. исполнена обязанность по погашению задолженности.

На основании статьи 49 АПК РФ истец отказался от исковых требований в части взыскания долга по арендной плате (период с июня по ноябрь 2015 года) в сумме 20 500 руб., в связи с её погашением, а также уточнил требования в части взыскания неустойки, просил взыскать с ответчика неустойку за период со 02.07.2015 по 10.06.2016 в размере 2 597 руб. 56 коп.

26.01.2017 между истцом и ответчиком подписан акт сверки задолженности по арендной плате за период с 01.06.2015 по 31.12.2016, из которого следует, что ответчиком полностью оплачена имеющаяся задолженность по арендной плате и пени.

Таким образом, ответчик в установленный арендодателем срок исполнил обязательства по погашению задолженности за весь период, включая сумму начисленной пени.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что во исполнение требования истца о погашении задолженности, ответчик надлежащим образом устранил допущенные нарушения.

Однако, заявляя требования о взыскании долга за ноябрь, декабрь 2016 года, истец не направил претензию о расторжении договора в связи с неоплатой.

Поскольку задолженность, указанную в претензии истца (с июня по ноябрь 2015 года) ответчик уплатил в добровольном порядке до обращения департамента муниципального имущества с данным иском в суд и у ответчика отсутствовала задолженность на дату вынесения решения, оснований для применения пункта 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 73 от 17.11.2011 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» и удовлетворения иска о расторжении договора не имелось.

Ссылка департамента муниципального имущества на иной период просрочки по сравнению с указанным в претензии истца периодом, без направления арендатору нового письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, не может считаться соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14 от 05.05.1997 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров», требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Необходимо также отметить, что право требовать расторжения договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующие нарушения (пункт 29 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 66 от 11.01.2002 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», Определение Верховного Суда Российской Федерации № 304-КГ15-12987 от 08.10.2015).

Поэтому, оснований для расторжения договора аренды земельного участка, в связи с неисполнением арендатором обязательства об уплате арендных платежей за иной период, в отсутствие претензии, не имеется.

(Дело № А12-12663/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанции не обжаловались в суд кассационной инстанции).