

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗА АПРЕЛЬ 2024 ГОДА

Актуальные правовые позиции судов кассационной инстанции в новом обзоре юристов Практики разрешения споров **ALUMNI Partners**.

Аренда и доверительное управление

1. **С доверительного управляющего не могут быть взысканы штрафные санкции за несвоевременное внесение арендных платежей, поскольку он не является обязанным лицом по договору аренды**

Постановление АС СЗО от 26.04.2024 по делу № А56-1857/2023 ([ссылка](#))

Между собственником и доверительным управляющим был заключен договор доверительного управления недвижимым имуществом, которое было передано последним в аренду третьему лицу.

Поскольку собственник недвижимого имущества был признан банкротом, договор доверительного управления прекратил свое действие. С этого момента, по мнению собственника, арендные платежи подлежали уплате ему непосредственно, что сделано не было. Данное обстоятельство послужило основанием для обращения в суд с требованием о взыскании задолженности по арендным платежам и штрафным санкциям, предусмотренным договором аренды.

Суды нижестоящих инстанций требования собственника удовлетворили в полном объеме. Тем не менее суд кассационной инстанции не согласился с подходом судов, указав следующее.

Договор доверительного управления действительно прекратился с момента признания собственника банкротом, в связи с чем на стороне доверительного управляющего образовалось неосновательное обогащение в размере арендной платы, полученной за спорный период.

Тем не менее, с доверительного управляющего не могли быть взысканы штрафные санкции, предусмотренные договором аренды, поскольку он не являлся обязанным лицом по договору аренды.

Квалификация правоотношений в качестве арендных

2. **Вне зависимости от наименования договора, в случае, если оборудование размещается на конструктивных элементах объекта недвижимости, спорные правоотношения регулируются положениями о договоре аренды**

Постановление АС СЗО от 25.04.2024 по делу № А03-3472/2023 ([ссылка](#))

Здание, находящееся в муниципальной собственности, было передано Обществу в управление по концессионному соглашению, предусматривающему запрет на его отчуждение / обременение правами третьих лиц.

Несмотря на запрет, на здании была размещена вышка сотовой связи, которая эксплуатировалась Третьим лицом по договору возмездного оказания услуг по размещению оборудования.

Посчитав, что договор возмездного оказания услуг заключен в нарушение прямого договорного запрета, Комитет обратился к Третьему лицу с иском о взыскании неосновательного обогащения за бездоговорное размещение и пользование имуществом здания.

Суды нижестоящих инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований, указав, что концессионное соглашение не устанавливало запрет на заключение договора возмездного оказания

услуг по размещению оборудования на здании и предоставлению доступа к имуществу. Тем не менее суд кассационной инстанции не согласился с подходом судов, указав следующее.

Вне зависимости от наименования договора, заключенного сторонами, в случае, если оборудование размещается на конструктивных элементах объекта недвижимости, спорные правоотношения регулируются положениями о договоре аренды.

В настоящем деле Общество не оказывало услуг по размещению оборудования, а фактически предоставило часть здания в пользование Третьему лицу.

При этом тот факт, что здание не выбыло из владения Общества, не препятствует квалифицировать спорные правоотношения в качестве арендных, поскольку указанное условие не является необходимым для установления арендных правоотношений¹.

Плавающая ставка арендной платы

3. Арендная плата может определяться по плавающей ставке, в том числе с учетом площади фактически занимаемой арендатором

Постановление АС СКО от 24.04.2024 по делу № А32-54850/2022 ([ссылка](#))

Между Предпринимателем и Обществом был заключен договор аренды ангара, находящийся в аренде еще нескольких лиц. Поскольку на стороне Общества возникла задолженность по внесению арендных платежей, Предприниматель обратился в суд с соответствующими требованиями.

Судами нижестоящих инстанций требований Предпринимателя были удовлетворены в полном объеме. Суд кассационной инстанции не согласился с подходом судов, указав следующее.

Как указал суд, нижестоящие инстанции не приняли во внимание, что ежемесячно занимаемая арендатором площадь изменялась, исходя из фактических нужд Общества, а также нахождения в спорном помещении иных арендаторов.

Ввиду указанного размер арендной платы являлся плавающим и подлежал определению ежемесячно на основании двухсторонних актов, отражающих фактически занимаемую арендатором площадь, а также стоимость аренды за квадратный метр.

¹ П. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73.

Информационные письма ALUMNI Partners являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практики и не должны рассматриваться в качестве правового заключения или консультации.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии в связи с настоящим обзором практики, пожалуйста, свяжитесь с нами, и мы будем рады их обсудить.



Иван Веселов

Партнер, Практика разрешения споров

ALUMNI Partners

+7 (495) 968-8-968

ivan.veselov@alumnipartners.ru



Дмитрий Милешин

Старший юрист, Практика разрешения споров

ALUMNI Partners

+7 (495) 968-8-968

dmitry.milieshin@alumnipartners.ru

Авторский коллектив Практики разрешения споров **ALUMNI Partners**:

- **Анна Карачун**, младший юрист;
- **Даниил Черняков**, помощник юриста.