

**ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
ЗА МАЙ 2024 ГОДА**

Актуальные правовые позиции Верховного Суда РФ и судов кассационной инстанций в новом обзоре юристов Практики разрешения споров **ALUMNI Partners**.

Аренда общего имущества**1. Использование фасада МКД как элемента общедомового имущества для размещения рекламных и иных информационных конструкций возможно только с согласия собственников МКД**

Определение СКЭС ВС РФ от 31.05.2024 № 302-ЭС22-17603 по делу № А33-12112/2021 ([ссылка](#))

Предпринимателю принадлежало нежилое помещение, расположенное на первом этаже многоквартирного дома, которое использовалось в качестве магазина. Ссылаясь на использование Предпринимателем фасада здания, являющегося общедомовым имуществом, для размещения рекламных конструкций без оформления договорных отношений, Управляющая компания МКД предъявила иск о взыскании неосновательного обогащения.

Суды нижестоящих инстанций в удовлетворении исковых требований к Предпринимателю отказали, в то время как ВС РФ не согласился с выводами судов, указав следующее.

ВС РФ указал, что фасад, расположенный в границах нежилого помещения, принадлежащего Предпринимателю, также является частью общего имущества МКД.

В этой связи арендаторы и субарендаторы обязаны согласовать его использование не только для размещения рекламных, но и информационных конструкций (в т.ч. вывески магазина) с общим собранием собственников дома¹.

Одностороннее изменение арендной платы**2. В судебной защите права на одностороннее изменение размера арендной платы может быть отказано полностью или частично, если суд признает такое увеличение ставки необоснованным (п. 2 ст. 10 ГК РФ)**

Постановление АС Северо-Западного округа от 27.05.2024 по делу № А56-122864/2022 ([ссылка](#))

По договору аренды недвижимого имущества Арендодатель имел право на одностороннее изменение размера арендной платы – не чаще одного раза в год и не более, чем в полуторакратном размере уровня инфляции.

Несмотря на такое условие Арендатор не согласился с односторонним порядком увеличения арендной платы и продолжил ее выплату в прежнем размере, что привело к обращению Арендодателя в суд с требованием о взыскании задолженности по договору аренды.

Решением суда первой инстанции, подтвержденным постановлением суда апелляционной инстанции, требования Арендодателя были удовлетворены.

Тем не менее с данным подходом не согласился суд кассационной инстанции, указав следующее.

Суд отметил, что при рассмотрении вопроса обоснованности изменения арендной платы в одностороннем порядке должно быть исследовано, было ли допущено арендодателем непропорциональное увеличение средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период.

¹ Пункт 3 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации» № 3 (2023).

При этом суд может отказать в защите договорного права на одностороннее изменение размера арендной платы, в том числе во взыскании арендной платы в части, превышающей средние рыночные ставки, в порядке п. 2 ст. 10 ГК РФ, если признает такое увеличение ставки необоснованным.

Невозможность использования арендуемого помещения

3. Арендатор может требовать изменения или расторжения договора аренды, если по объективным причинам не сможет использовать арендуемое имущество для целей, заявленных при заключении договора

Постановление АС Северо-Западного округа от 30.05.2024 по делу № А56-115637/2022 ([ссылка](#))

Комитет (арендодатель) и Предприниматель (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения, находящегося в здании, которое относилось к объектам культурного наследия. В качестве цели заключения договора стороны указали «обустройство хостела».

Поскольку Предпринимателю было запрещено осуществлять деятельность хостела в здании, последний обратился к Комитету с требованием о расторжении договора аренды и взыскании неосновательного обогащения.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали Предпринимателю в удовлетворении требований. В свою очередь, суд кассационной инстанции отменил акты судов нижестоящих инстанций и отправил дело на новое рассмотрение, указав следующее.

Суд отметил, что, если в силу конструктивных особенностей или особого правового статуса арендуемое помещение не может быть использовано для целей, имеющих существенное значение для арендатора при заключении договора, то он имеет право требовать изменения или расторжения договора аренды.

В свою очередь, арендодатель не имеет права требовать внесения арендных платежей, если изначально осознавал невозможность использования помещений для целей, обозначенных в договоре аренды, и не мог повлиять на изменение порядка и условий его использования².

² П. 4 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации» № 2 (2015).

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.