

**ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
ЗА ИЮНЬ-ИЮЛЬ 2024 ГОДА**

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

Преимущественное право на выкуп земельного участка**1. Преимущественное право арендатора на покупку арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения законом не предусмотрено. В связи с этим условие договора об этом, сформулированное без указания на последствия нарушения такого права, защите не подлежит**

Определение СКГД Верховного Суда РФ от 23.07.2024 по делу № 41-КГ24-16-К4 ([ССЫЛКА](#))

Кооператив заключил с собственниками земельных участков договоры аренды, где было предусмотрено условие о том, что Кооператив имеет преимущественное право покупки земельного участка. Собственники продали земельные участки третьему лицу без учета этого права. Кооператив обратился в суд с иском о переводе на себя прав и обязанностей покупателя в связи с нарушением преимущественного права покупки.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, указав, что правило о преимущественном праве покупки имущества, находящегося в долевой собственности, предусмотренное ст. 250 ГК РФ, не применимо к договорам купли-продажи земельных участков, а условия договора аренды правового значения для третьих лиц не имеют.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился и указал, что условие о преимущественном праве покупки закону не противоречит, не допускает разных вариантов толкования и никем не оспорены, в связи с чем иск подлежит удовлетворению.

ВС РФ установил существенное нарушение норм права и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в связи со следующим.

Ст. 250 ГК РФ предусматривает способ защиты права преимущественной покупки в случае перехода доли в праве собственности. Земельные участки не находились в долевой собственности. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, являясь специальным законом, не содержит аналогичных правил. В связи с этим ст. 250 ГК РФ к данным правоотношениям не применяется.

Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения указывает, что преимущественным правом покупки земельного участка обладает субъект РФ или муниципальное образование. Преимущественное право арендатора на покупку арендуемого земельного участка не предусмотрено.

Действующее законодательство также не содержит правовых норм, регулирующих преимущественное право арендатора земельного участка на его приобретение и защиту прав арендатора в случае нарушения такого права. Условие договора аренды само по себе не может ограничивать прав собственника земельного участка.

Нарушение условий договора влечет последствия, предусмотренные договором или законом. Какие-либо последствия в договоре стороны не установили, а законом такие последствия не предусмотрены. В связи с этим суды апелляционной и кассационной инстанций, удовлетворяя иск, допустили существенное нарушение норм права, а дело подлежит новому рассмотрению.

Бремя арендатора по содержанию имущества

2. По общему правилу, в обязанность арендатора по содержанию имущества в исправном состоянии не входит оплата услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами («ТКО»)

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24.06.2024 по делу № А55-21306/2023 ([ссылка](#))

Региональный оператор обратился к Обществу-арендатору помещения с иском о взыскании задолженности за услуги по обращению с ТКО.

Суды нижестоящих инстанций, удовлетворяя исковые требования, пришли к выводу, что факт наличия задолженности подтвержден. Суд кассационной инстанции отменил акты нижестоящих инстанций и направил дело на новое рассмотрение с учетом следующего.

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества¹ установлена в отношениях с арендодателем, а не исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

Поэтому в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

Следовательно, судам необходимо было исследовать факт заключения Обществом договора с ресурсоснабжающей организацией, поскольку сам по себе факт пользования последним помещением не мог являться основанием для взыскания с последнего платы за услуги по обращению с ТКО.

Заключение договора аренды под НТО

3. Если прежний договор аренды был прекращен по причине виновных действий арендатора, ему должно быть отказано в повторном предоставлении земельного участка под НТО

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.06.2024 по делу № А55-19610/2023 ([ссылка](#))

Между Администрацией и Обществом был заключен договор аренды земельного участка, который был прекращен Администрацией в одностороннем порядке по причине допущенных нарушений в пользовании земельным участком.

Поскольку на земельном участке был расположен нестационарный торговый объект («НТО»), утвержденный Администрацией, Общество обратилось с требованием о предоставлении земельного участка в аренду под НТО без проведения торгов. Получив отказ, Общество обратилось в суд.

Суды первой и апелляционной инстанций требования Общества удовлетворили, посчитав, что сам по себе факт прекращения договора аренды не исключает право Общества обратиться с заявлением о заключении с ним договора на размещение НТО при наличии его в схеме размещения на территории соответствующего муниципального образования. Вместе с тем суд кассационной инстанции не согласился с таким подходом, указав следующее.

Прежний договор аренды был прекращен по причине допущенных Обществом нарушений в пользовании земельным участком, что исключает право такого арендатора на заключение договора на размещение НТО без проведения аукциона. В этой связи подобные действия Общества могут свидетельствовать о намерении преодолеть неблагоприятные последствия своего неправомерного поведения.

¹ П. 2 ст. 616 ГК РФ.

4. Утверждение схемы размещения НТО не может быть основанием для пересмотра использования НТО, если работа над ними по договорам аренды началась до утверждения этой схемы

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.06.2024 по делу № А81-12263/2022 ([ссылка](#))

Между Департаментом имущества (арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, для эксплуатации движимого торгового павильона.

Департамент указал, что после истечения срока договора ИП продолжила пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, в связи с чем договор аренды земельного участка возобновился на неопределенный срок. Письменным уведомлением Департамент сообщил ИП об отказе от договора и обратился в суд с требованием о возвращении земельного участка во владение Департамента.

ИП обратилась к Департаменту со встречным иском в связи с исключением торгового павильона из схемы размещения НТО.

Суды нижестоящих инстанций, удовлетворяя первоначальные исковые требования и отказывая в удовлетворении встречного иска, ссылались на недопустимость ограничения права арендодателя на отказ от договора, и, как следствие, на допустимость отказа Департамента. Суд кассационной инстанции не согласился с данным выводом на основании следующего.

Согласно пункту 1 статьи 39.36 ЗК РФ основанием для такого размещения НТО на землях или земельных участках, находящихся в публичной собственности, является схема размещения НТО. Суду не представили обоснования исключения торгового павильона ИП из схемы размещения НТО. При этом утверждение схемы размещения НТО, равно как и внесение в нее изменений, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы.

В связи с тем, что суды проигнорировали заключение договора аренды до утверждения схемы размещения НТО и стремление ИП продлить действие договора, суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение.

Распределение бремени доказывания при возобновлении договора аренды

5. Договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок, если арендодатель докажет факт пользования арендатором спорным помещением

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.06.2024 по делу № А41-102502/2022 ([ссылка](#))

Общество обратилось в суд с требованием к Учреждению о взыскании задолженности по арендной плате за период пользования помещением после истечения действия договора аренды.

Суды нижестоящих инстанций удовлетворили исковые требования, ссылаясь на то, что Учреждение не доказало, что прекратило пользование арендованным имуществом, в силу чего договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. С данным решением не согласился суд кассационной инстанции, указав следующее.

Для возобновления договора аренды на неопределенный срок арендодатель должен доказать, что арендатор продолжал пользоваться арендованным имуществом, а не наоборот. Без установления указанных обстоятельств у судов не имелось законных оснований для взыскания арендной платы.

Поскольку в рассматриваемом деле суды не уделили достаточного внимания переписке сторон в период после окончания срока договора аренды, дело было направлено на новое рассмотрение.

Информационные письма *ALUMNI Partners* являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике 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**:

- **Даниил Черняков**, помощник юриста;
- **Артем Мирзоян**, помощник юриста.