

**ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО СПОРАМ ИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
ЗА ЯНВАРЬ – МАРТ 2024 ГОДА**

Актуальные правовые позиции Верховного Суда РФ в новом обзоре юристов Практики по разрешению споров **ALUMNI Partners**.

Аренда и реорганизация**1. Переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка в связи с реорганизацией юридического лица является случаем перенайма, произошедшего в силу закона**

Определение СКЭС Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2024 № 304-ЭС23-20473 по делу № А03-890/2022 ([ссылка](#))

Общество-1 арендовало у Министерства земельный участок лесного фонда. В результате корпоративных преобразований компания была реорганизована в Общество-2.

Впоследствии реорганизованная компания обратилась в Министерство с заявлением о внесении изменений в договор аренды в связи с существенными изменениями характеристик земельного участка. Однако Министерство ответило отказом, указав, что Общество-2 является неуполномоченным лицом, права по договору к которому перешли в отсутствие согласия арендодателя.

В этой связи Общество-2 обратилось в суд с иском, Министерством также был заявлен встречный иск о прекращении договора в связи с ликвидацией первоначального арендатора.

Суды нижестоящих инстанций удовлетворили встречные требования и отказали в иске, однако ВС РФ не согласился с подходами судов.

ВС РФ указал, что передача прав и обязанностей по договору аренды участка лесного фонда лицу, образованному в рамках процедур реорганизации, должна быть квалифицирована как перенаям в силу закона. При этом ВС РФ также отметил, что, если арендодатель долгое время не возражал против передачи прав по договору третьему лицу (в т.ч. получал арендную плату), то требование о прекращении договора в связи с ликвидацией бывшего арендатора должно рассматриваться в качестве недобросовестного поведения¹.

Юридически значимые сообщения по договору аренды**2. Уведомление арендодателя о приостановлении приема платежей является юридически значимым сообщением и не может быть квалифицировано как сделка под отлагательным условием**

Определение СКЭС Верховного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 № 305-ЭС23-22770 по делу № А41-60677/2022 ([ссылка](#))

Имущество, находящееся в общей долевой собственности, было передано Кооперативу по договору аренды. После заключения договора один из собственников уведомил Кооператив о том, что он находится в процессе постановки на налоговый учет и открытия расчетного счета в банке, в связи с чем попросил приостановить платежи до окончания процедур.

Уклонение Кооператива от внесения арендных платежей после открытия собственником расчетного счета в банке, послужило причиной для обращения последнего в суд с требованием о взыскании задолженности.

Суды нижестоящих инстанций посчитали, что уведомлением стороны поставили обязанность по внесению арендных платежей под наступление отлагательных условий – открытие собственником расчетного счета и постановку на налоговый учет. В связи с тем, что одно из условий не наступило (постановка на налоговый

¹ П. 5 ст. 166 ГК РФ и п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

учет не состоялась), основания для удовлетворения требований собственника отсутствовали. Однако ВС РФ не согласился с подходом судов нижестоящих инстанций и указал следующее.

Уведомление собственника, в котором он просит не осуществлять в свой адрес платежи до наступления ряда условий, по своей правовой природе является юридически значимым сообщением и не может быть квалифицировано как сделка под отлагательным условием. В этой связи Кооператив с момента получения уведомления о возможности возобновления платежей должен был внести арендную плату за периоды до открытия расчетного счета, не дожидаясь постановки собственника на налоговый учет.

Договор аренды и неосновательное обогащение

3. Для спора о неосновательном обогащении не имеет значения был ли переход прав по договору оформлен надлежащим образом, поскольку ключевой вопрос – наличие / отсутствие факта пользования земельным участком

Определение СКЭС Верховного Суда Российской Федерации от 08.02.2024 №305-ЭС23-18765 по делу № А40-127277/2022 ([ссылка](#))

Общество-1 и Департамент заключили инвестиционный контракт, включающий договор аренды земельного участка. В результате того, что Общество-1 было признано банкротом, права требования по инвестиционному контракту были реализованы на торгах Обществу-2.

Когда права требования по договору уже были уступлены, Департамент обратился с иском и взыскал задолженность по арендным платежам с Общества-1. Последнее послужило основанием для обращения компании с иском о взыскании неосновательного обогащения к Обществу-2.

Суды нижестоящих инстанций отказали в удовлетворении иска в силу того, что отсутствовали (1) согласие Департамента на заключение договора уступки, а также (2) государственная регистрация перехода права, что по мнению судов значит, что арендные обязательства сохранились за Обществом-1. Тем не менее ВС РФ не согласился с подходом судов, указав следующее.

Поскольку заявлен иск о неосновательном обогащении, судам надлежало установить наличие или отсутствие факта пользования земельным участком Обществом-2. Отсутствие согласия Департамента на уступку права из договора аренды, как и отсутствие государственной регистрации перехода прав не могут повлиять на наличие обязанности по внесению арендной платы со стороны фактического владельца имущества, получившего его даже по недействительной сделке.

Мораторий на банкротство и неустойка

4. Если арендатор является банкротом, то на требования арендодателя о выплате неустойки мораторий не применяется

Постановление СКЭС Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2024 № 306-ЭС23-13597 по делу № А12-20744/2022 ([ссылка](#))

Управление и Общество заключили договор аренды земельного участка. Управление обратилось с иском в суд о взыскании задолженности по арендным платежам и неустойки.

Суды нижестоящих инстанций отказали во взыскании неустойки за период с 11.04.2022 по 10.07.2022, сославшись на действие моратория на банкротство. Однако ВС РФ не согласился с выводами судов и указал следующее.

В 2018 году в отношении Общества введено конкурсное производство. В отношении лиц, которые на дату введения моратория обладают признаками неплатежеспособности и деятельность которых, по общему правилу, не может быть восстановлена, такая мера государственной поддержки не применяется, а взыскание с них неустойки не угрожает стабильности гражданского оборота.

Индексация арендной платы за земли, находящиеся в публичной собственности

5. Индексация предельной ставки арендной платы за земли, находящиеся публичной собственности, на размер уровня инфляции прямо предусмотрена законодательством

Определение СКЭС Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2024 № 306-ЭС23-21322 по делу № А12-12039/2022 ([ссылка](#))

Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка. Впоследствии Комитет обратился в суд с требованием о взыскании задолженности по арендным платежам. Расчет задолженности был произведен, исходя из предельной ставки арендной платы².

Суды нижестоящих инстанций пришли к выводу о наличии оснований для взыскания с Общества долга, рассчитанного по предельной ставке без ее индексации на размер уровня инфляции, и неустойки, начисленной на сумму долга. ВС РФ не согласился с судами нижестоящих инстанций и указал следующее.

ВС РФ отметил, что нормативным правовым актом, устанавливающим размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, являются Правила, утвержденные Постановлением № 582³, однако судами не было учтено, что индексация предельной ставки арендной платы на размер уровня инфляции возможна и прямо предусмотрена нормами действующего законодательства (пункт 8 Правил).

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.mileshin@alumnipartners.ru

Обзор подготовлен при участии юристов практики разрешения споров ALUMNI Partners:

- **Анна Карачун**, младший юрист;
- **Артем Мирзоян**, помощник юриста.

² Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.09.2011 № 507 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей)» («**Приказ № 507**»).

³ Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «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» («**Правила**»).