

Обобщение судебной практики Арбитражного суда Волго-Вятского округа по спорам, связанным с арендой нежилых помещений

Обозначения, принятые в настоящем обобщении.

Гражданский кодекс Российской Федерации – ГК РФ;

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации – АПК РФ;

Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» – Закон № 98-ФЗ;

Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434 – Перечень № 434;

Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 – Требования № 439;

Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020) – Обзор № 2 по COVID-19.

А. Статистические данные

Рисунок 1



Рисунок 2



Основные виды споров, которые касаются применения норм об аренде нежилых помещений, можно, в общем виде, охарактеризовать следующими категориями:

1) о взыскании задолженности, неустойки (пеней, штрафа) по договору аренды нежилого помещения;

2) о расторжении или о признании расторгнутым с определенной даты договора аренды (субаренды) нежилого помещения, о признании недействительным одностороннего отказа от такого договора, в т.ч. с требованием об обязанности освободить (вернуть) арендуемое помещение; о признании договора аренды (субаренды) действующим;

3) об обязанности заключить договор аренды (субаренды) нежилого помещения, дополнительное соглашение к такому договору аренды (субаренды), или об изменении такого договора аренды (субаренды);

4) о взыскании убытков (ущерба, упущенной выгоды), возникших в связи с исполнением (неисполнением, ненадлежащим исполнением) договора аренды (субаренды);

5) о признании незаконными решений административного органа (глава 24 АПК РФ), в т.ч. об отказе в заключении договора аренды нежилого помещения без проведения торгов, по вопросу регистрационных действий;

6) о признании недействительным договора аренды (субаренды) нежилого помещения или дополнительного соглашения к нему;

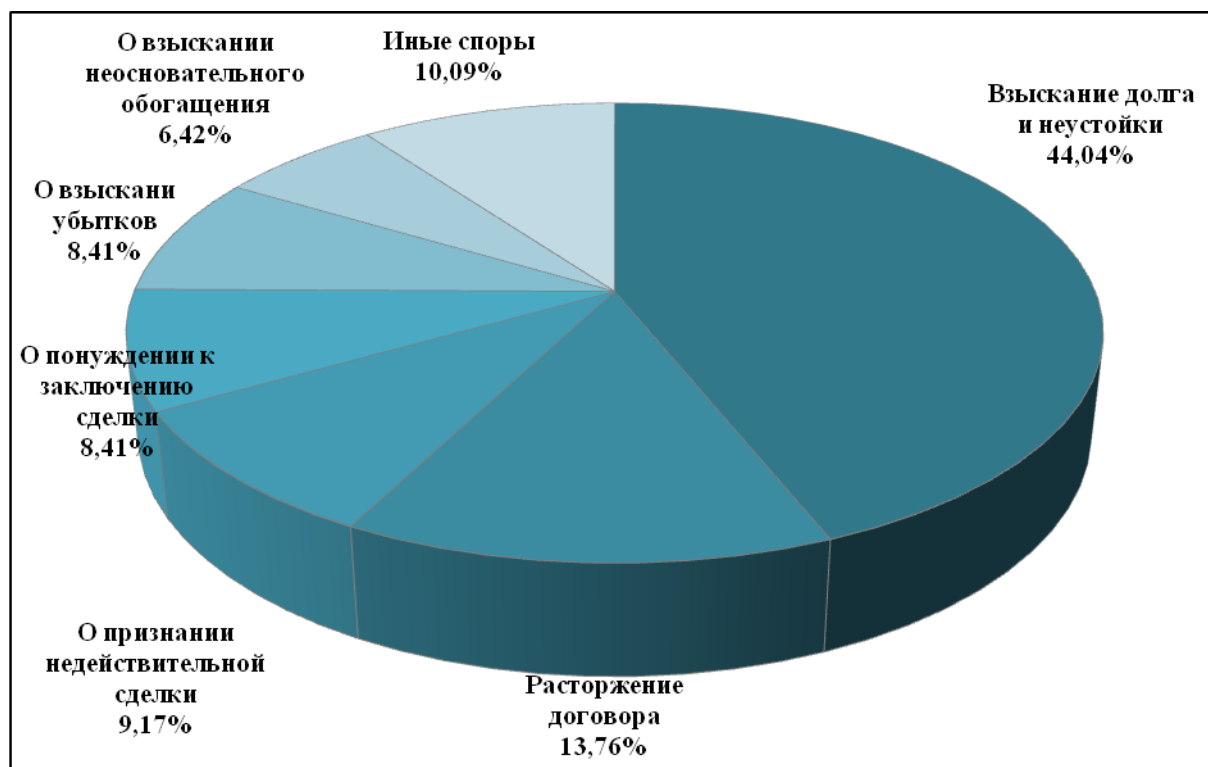
7) о взыскании неосновательного обогащения (переплата по договору аренды (субаренды) нежилого помещения);

8) о взыскании обеспечительного платежа по договору аренды (субаренды) нежилого помещения;

9) о взыскании стоимости неотделимых улучшений арендованного нежилого помещения.

В 2021 году структура споров, связанных с применением норм об аренде нежилых помещений, кассационные жалобы по которым были рассмотрены в Арбитражном суде Волго-Вятского округа, выглядит следующим образом:

Рисунок 3



Следует отметить, что, начиная с конца 2020 года и далее, структура споров, касающихся аренды нежилых помещений, существенно изменилась: львиная доля кассационных жалоб была подана в суд по спорам, которые касались применения статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Указанная норма предоставила ряду арендаторов, в т.ч. нежилых помещений, право на: уменьшение арендной платы, отсрочку ее внесения; понуждение арендодателя в судебном порядке к заключению дополнительных соглашений об уменьшении, отсрочке арендной платы; расторжение договора аренды. Такое право было предоставлено законодателем в связи с принятием в 2020 году решений о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19.

С учетом имевших место в 2020 – 2021 годах чрезвычайных обстоятельств важное место в настоящем обобщении занимают вопросы, связанные с проблемами применения положений Закона № 98-ФЗ в практике судов нашего округа.

Предметом настоящего анализа были материалы судебной практики Арбитражного суда Волго-Вятского округа за 2019 – первое полугодие 2022 года.

Б. Практика рассмотрения споров, связанных с арендой нежилых помещений

1. Применение статьи 19 Закона № 98-ФЗ

1.1. Факт того, что арендатор осуществляет деятельность в отрасли российской экономики, которая Правительством РФ отнесена к отраслям, в наибольшей степени пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (Перечень № 434) устанавливается как из сведений о видах экономической деятельности, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, так и с учетом фактических обстоятельств дела (фактический экономический вид деятельности в арендуемом помещении; наличие доказательств осуществления деятельности, не входящей или, напротив, входящей в Перечень № 434).

Так, в силу части 1 статьи 19 Закона 98-ФЗ в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В ответе на вопрос 4 Обзора № 2 по COVID-19 разъяснено, что право на отсрочку уплаты арендной платы на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ и на условиях, указанных в пункте 3 Требований № 439, имеют организации и индивидуальные предприниматели – арендаторы недвижимого имущества, за исключением жилых помещений, которые осуществляют деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Установление наличия иных дополнительных оснований или условий для предоставления отсрочки уплаты арендной платы в силу части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, в том числе невозможности пользоваться арендованным имуществом по назначению, в соответствии с положениями указанных правовых норм не требуется.

Например, в деле № А29-6898/2020 суды установили, что согласно выписке из ЕГРЮЛ в отношении Общества основным видом деятельности истца является розничная торговля лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках). Данный вид включен в Перечень № 434 с кодом ОКВЭД 47.73 – торговля розничная лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках). Эта группа включает розничную торговлю лекарственными средствами. Стороны не оспаривали, что арендованное помещение использовалось в целях организации розничной фармацевтической торговли. С учетом этого, суды однозначно указали, что деятельность истца входит в перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

В деле № А79-12465/2020 суды отметили, что согласно выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности истца является торговля розничная книгами в специализированных магазинах (код ОКВЭД 47.61), которая также входит в виды дея-

тельности, определенные в Перечне № 434. Согласно договору, помещения предоставлены истцу в аренду для реализации книжной продукции.

В другом деле № А82-15692/2020 суды установили, что основная деятельность арендатора – деятельность предприятий общественного питания по прочим видам организации питания включена в Перечень № 434 (код ОКВЭД 56.29). В деле № А38-7876/2020 суд также установил, что основная деятельность истца – торговля розничная в неспециализированных магазинах, а в частности деятельность по реализации парфюмерной и косметической продукции, тоже включена в Перечень № 434 (код ОКВЭД 47.1). В двух названных делах суд округа отметил, что осуществление организациями деятельности по соответствующему виду экономической деятельности определяется по коду основного вида деятельности, сведения о котором содержатся в ЕГРЮЛ (ЕГРИП).

В деле № А43-19177/2020 суд указал, что согласно выписке из ЕГРЮЛ в отношении ответчика, к его основному виду деятельности относится общая врачебная практика (код ОКВЭД 86.21), а в числе дополнительных присутствует предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты (код ОКВЭД 96.02). При этом в Перечень № 434 включен лишь вид деятельности по коду 96.02. Однако, в силу положений договора аренды спорное помещение арендовалось ответчиком с целью размещения салона красоты, врачебной терапевтической косметологии, физиотерапии, бальнеотерапии. На этом основании суды заключили, что деятельность ответчика попадает в Перечень № 434.

Аналогично, в деле № А82-8954/2020 суды установили, что согласно выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности арендатора является торговля розничная одеждой в специализированных магазинах (код ОКВЭД 47.71), а в числе дополнительных – деятельность по торговле розничной спортивным оборудованием и спортивными товарами в специализированных магазинах (код ОКВЭД 47.64.1). В то же время, согласно договору аренды спорное помещение арендовалось с целью размещения магазина товаров и спортивного питания. На этом основании суды также заключили, что деятельность ответчика попадает в Перечень № 434.

Анализ приведенной практики показывает, что для установления оснований для отсрочки внесения арендной платы в силу пункта 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ является достаточным включение основного вида деятельности арендатора в виды, перечисленные в Перечне № 434. При наличии аргументов о том, что фактически помещение используется по иному виду деятельности, судам следует руководствоваться условиями договора аренды, дополнительными видами деятельности арендатора, содержащимися в выписке из ЕГРЮЛ, и иными фактическими обстоятельствами и доказательствами.

Указанный вывод следует и из совокупного анализа положений постановлений Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 428, 434 и 439. Так, в постановлении № 428 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников» прямо указано на то, что мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов был введен в отношении, в т.ч. организаций и индивидуальные предприниматели, код *основного* вида деятельности которых в соответствии с ОКВЭД указан в списке отдельных сфер деятельности, наиболее пострадавших в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, для оказания

первоочередной адресной поддержки, утверждаемом Правительственной комиссией по повышению устойчивости развития российской экономики.

В определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 15.04.2021 № 305-ЭС20-22243 в отношении указанного положения отмечено, что мораторий распространяется на организации, в отношении которых код основного, а не дополнительных, видов деятельности, определяемый в соответствии с ОКВЭД и содержащийся в ЕГРЮЛ, включен в Перечень № 434. В свою очередь, Перечень № 434 устанавливает виды экономической деятельности, без разделения на основные и дополнительные. Требования № 439 также не конкретизируют данное указание.

1.2. В удовлетворении требования об отсрочке внесения арендной платы следует отказать, если требование арендатора, осуществляющего в помещении один из видов деятельности из Перечня № 434, является проявлением заведомо недобросовестного поведения (пункт 2 статьи 10 ГК РФ), то есть в случае, если арендатор в действительности не пострадал в условиях распространения COVID-19.

В ответе на вопрос 4 Обзора № 2 по COVID-19 разъяснено, что установление наличия иных дополнительных оснований или условий для предоставления отсрочки уплаты арендной платы в силу части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, в том числе невозможности пользоваться арендованным имуществом по назначению, в соответствии с положениями указанных правовых норм не требуется. Вместе с тем, если арендодателем будет доказано, что конкретный арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, и его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам), суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения может отказать в защите принадлежащего арендатору права полностью или частично.

Данная правовая позиция основана на пункте 2 статьи 10 ГК РФ, согласно которому в случае нарушения запрета на осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом), суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующей ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

К примеру, в деле № А29-6898/2020 суды на основании вида экономической деятельности арендатора и содержания Перечня № 434 пришли к выводу о наличии условий, установленных Требованиями № 439, для предоставления отсрочки уплаты арендной платы, и удовлетворили требования арендатора о заключении дополнительного соглашения к договору аренды

Между тем, суд округа отметил, что в возражениях на иск арендодатель заявил о недобросовестном поведении арендатора, который в период действия режима повышенной готовности использовал арендованное помещение без каких-либо ограничений для размещения аптеки, работающей в круглосуточном режиме; он предлагал затребовать информацию об использовании арендатором других мер государственной поддержки и о финансово-хозяйственной деятельности Общества за 5 месяцев 2020 года, а также за 2018 и 2019 годы.

В нарушение требований Пленума Верховного Суда РФ суд первой инстанции не исследовал доводы о недобросовестности арендатора, указав лишь на то, что в обязанности арендатора не входит представление доказательств, свидетельствующих об ухудшении его финансового положения.

В суде апелляционной инстанции арендодатель ходатайствовал об истребовании у арендатора копии бухгалтерской отчетности применительно к спорному аптечному пункту за текущий период 2020 года, а также за 2018 и 2019 годы. Суд апелляционной инстанции оставил ходатайство ответчика без удовлетворения, при этом указал на наличие у арендодателя обязанности доказать недобросовестное поведение истца с использованием иных доказательств.

Между тем из нормативных актов, принятых органами государственной власти Российской Федерации, следует, что необходимость применения мер государственной поддержки связана с введением режима повышенной готовности на территории конкретного субъекта Российской Федерации. Из анализа данных актов следовало, что работа аптек и аптечных пунктов не приостанавливалась. Следовательно, нормативно установленные ограничения розничной торговли на территории субъекта РФ не касались коммерческой деятельности арендатора по торговле лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках), осуществляемой в арендуемом помещении.

Суд округа отметил, что разъяснения, изложенные в ответе на вопрос 4 Обзора № 2 по COVID-19, не требуют установления наличия одновременно двух условий: отсутствия у арендатора негативных последствий от введения ограничений и недобросовестность его поведения. Изложенные разъяснения следует понимать так, что арендатор не пострадал в названной ситуации, а потому его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения.

Доводы арендодателя о том, что арендатор не является пострадавшим и его требования являются проявлением недобросовестности, не получили надлежащей оценки в судах нижестоящих инстанций. Суды в нарушение принципов равноправия и состязательности сторон (статьи 8 и 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) не создали условия для всестороннего и полного исследования доказательств и возражений ответчика. Арендодатель объективно не располагал такими документами бухгалтерской отчетности.

Суд округа отменил судебные акты двух инстанций и направил дело на новое рассмотрение. В первой инстанции арендатор отказался от иска.

1.3. Арендодатель не вправе отказать в продлении договора аренды при наличии совокупности обстоятельств, указанных в пункте 5 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, а именно: заключение договора по результатам проведения торгов до принятия в 2020 году режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ; надлежащее исполнение обязанности арендатором до принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ.

В силу части 5 статьи 19 Закона № 98-ФЗ арендодатель, являющийся владельцем государственного или муниципального недвижимого имущества, за исключением земельных участков, указанных в части 6 статьи, независимо от срока истечения договора аренды недвижимого имущества, заключенного по результатам проведения торгов в отношении недвижимого имущества до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, не вправе отказать арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности до принятия такого решения, в заключении в 2020 году дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды на срок до одного года на тех же условиях или иных согласованных сторонами условиях, не ухудшающих положение арендатора. Заключение такого дополнительного соглашения осуществляется без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды.

В деле № А29-14803/2020 суд округа указал, что для заключения дополнительного соглашения о продлении срока аренды необходимо соблюдение условий:

1) заключение договора по результатам проведения торгов до принятия в 2020 году режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации;

2) надлежащее исполнение обязанности арендатором до принятия решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции отклонил аргумент заявителя (арендодателя) о том, что понуждение к заключению договора допускается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом. Арендодатель не вправе отказать в продлении договора аренды при наличии совокупности обстоятельств, указанных в пункте 5 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Верховный Суд Российской Федерации определением от 10.01.2022 № 301-ЭС21-25412 отказал в передаче кассационной жалобы арендодателя в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

1.4. Арендатор нежилого помещения, осуществляющий вид деятельности, отнесенный к Перечню № 434, и утративший возможность использовать арендованное имущество по назначению, вправе требовать уменьшения размера арендной платы, а не освобождения от внесения арендных платежей в полном размере.

В силу статьи 19 Закона № 98-ФЗ, размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на террито-

рии субъекта Российской Федерации, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года. Арендатор недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием указанного решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

В ответе на вопрос 5 Обзора № 2 по COVID-19 указано, что арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила указанная невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы. Кроме того, арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

В деле № А82-15692/2020 суд округа заключил, что из указанных нормативных положений и разъяснений о порядке их применения следует, что арендатор недвижимого имущества, осуществляющий деятельность в отраслях российской экономики, признанных в наибольшей степени пострадавших в условиях распространения новой коронавирусной инфекции и утративший возможность использовать арендованное имущество по назначению, вправе требовать уменьшения размера арендной платы, но не освобождения от уплаты арендных платежей в полном размере.

В указанном деле суды установили, что Общество обращалось с письмом о приостановлении действия договора либо об изменении (уменьшении) арендной платы, согласовывало доступ в помещение для вывоза оборудования из арендуемых помещений от 12.05.2020. Учитывая доводы сторон в их совокупности и взаимосвязи, учитывая конкретные обстоятельства дела, связанные с приостановлением арендатором предусмотренной договором деятельности в арендуемом помещении с марта по июль 2020 года, суды пришли к обоснованному выводу о необходимости снижения размера ежемесячной арендной платы поэтапно: за период с 17.03.2020 по 15.05.2020 – на 30 процентов от предусмотренной договором арендной платы (отсутствие доступ в помещение), за период с 16.05.2020 по 07.07.2020 – на 70 процентов (период ограничения деятельности с наличием доступа в помещения).

Зачастую в качестве аргументов о необходимости полного снижения арендной платы арендатор ссылается на пункт 4 статьи 614 ГК РФ, согласно которому, если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Указанное положение также следует из пункта 1 статьи 612 ГК РФ, в котором указано, что при обнаружении недостатков арендуемого имущества, полно-

стью или частично препятствующие пользованию им, арендатор вправе по своему выбору, в т.ч. потребовать соразмерного уменьшения арендной платы.

Договор аренды носит взаимный характер, риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату (пункт 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденного его Президиумом 26.05.2015, пункт 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного его Президиумом 12.07.2017).

Подобные аргументы были заявлены арендатором в деле № А79-920/2021.

Суд округа отметил, что применительно к рассматриваемой ситуации, оснований для применения этих правовых позиций не имеется, поскольку невозможность осуществления деятельности фитнес-центра (т.е. пользование имуществом арендатором) непосредственно связана не с характеристиками (состоянием) имущества, предоставленного арендодателем в аренду, а обусловлена только видом экономической деятельности арендатора.

Полное освобождение от внесения арендной платы в данной ситуации не может иметь места. Это противоречило бы буквальному толкованию части 3 статьи 19 Закона № 19-ФЗ, пункта 3 Требований № 439.

Сказанное означает, что нормы статьи 19 Закона № 98-ФЗ об уменьшении арендной платы не корреспондируют пункту 4 статьи 614 ГК РФ, а регулируют другую правовую ситуацию, поскольку в данном случае риски арендодателя не могут быть в полной мере отнесены на него. Вопросы введения ограничительных мер не находятся в воле арендатора или арендодателя. Невозможность использования имущества не связана с ненадлежащим исполнением договора аренды (статьи 404 и 405 ГК РФ).

Приведенный выше правовой подход о невозможности полного освобождения арендатора от внесения арендной платы также поддержан Арбитражным судом Волго-Вятского округа в делах № А38-7876/2020 и А79-12465/2020. Также такой подход не был признан неправомерным Верховным Судом Российской Федерации (определения от 27.10.2021 № 305-ЭС21-20103, от 22.11.2021 № 306-ЭС21-15601).

1.5. Является несостоятельным довод арендодателя о том, что арендатор не обратился с самостоятельным или встречным иском о предоставлении отсрочки или уменьшении арендной платы в соответствии со статьей 19 Закона 98-ФЗ.

В Обзоре № 2 по COVID-19 разъяснено, что если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом № 98-ФЗ. В отсутствие такого информирования

арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований № 439.

Аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных пунктом 3 Требований (ответ на вопрос 3).

Арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации (ответ на вопрос 5).

В деле № А79-5406/2020 арендодатель сослался на то, что арендатор не требовал снижения (отсрочки) арендной платы, и с иском о понуждении к заключению дополнительного соглашения не обращался. Суд округа, руководствуясь ответом на вопрос 5 Обзора № 2 по COVID-19, отклонил данный аргумент, указав, что подачи самостоятельного иска об уменьшении арендной платы или ее отсрочки не требовалось. Из фактических обстоятельств дела следовало, что арендатор просил снизить арендную плату, однако, арендодатель ответ на данное письмо не направил.

1.6. Право на односторонний отказ от исполнения договора аренды нежилого помещения, заключенного на определенный срок, предоставленное арендатору в абзаце втором части 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, может быть реализовано при наличии двух условий: недостижения соглашения между арендатором и арендодателем об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы; отказ от договора заявлен арендатором в период с 08.06.2020 по 01.10.2020

В статье 19 Закона № 98-ФЗ определено, что арендатор по договору аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации (часть 3).

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» статья 19 Закона № 98-ФЗ дополнена в числе прочих частью 4. В силу названной нормы, при недостижении соглашения между арендатором и арендодателем об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы по договору аренды арендатор вправе

не позднее 01.10.2020 отказаться от указанного договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1 ГК РФ.

Согласно статье 24 Федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ, этот закон вступает в силу со дня его официального опубликования. Названный закон опубликован на официальном интернет-портале правовой информации 08.06.2020, что соответствует положениям Федерального закона от 14.06.1994 № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания».

В деле № А39-5142/2020 суды двух инстанций установили, что арендатор 30.04.2020 обратился к арендодателю с требованием о снижении арендной ставки на 50 процентов с 01.04.2020 по 31.12.2020 ввиду невозможности оплачивать арендные платежи в связи с падением выручки и введением режима повышенной готовности (самоизоляции); в этот же день в письме от 30.04.2020 заявил о расторжении договора аренды. Вместе с тем, арендодатель 15.06.2020 направил арендатору предложение об уменьшении арендной платы, где, в т.ч. было предложено в период с 28.03.2020 по дату отмены ограничений оплачивать эксплуатационную часть постоянной составляющей арендной платы частично, а базовую часть арендной платы не начислять.

Суд округа заключил, что арендодатель принял меры к уменьшению арендных платежей, тем самым цель защиты субъектов, пострадавших от ограничительных мер, могла быть достигнута без прекращения договора.

Таким образом, отказ арендатора от договора признан несостоявшимся, в силу того, что ему такое право не было предоставлено; арендатор уклонился от заключения дополнительного соглашения.

В деле № А82-8954/2020 суд округа отклонил довод арендатора о расторжении договора в связи с его односторонним отказом от договора, отметив, что право на односторонний отказ от договора вследствие введения ограничительных мер возникло у арендатора только после внесения в Закон № 98-ФЗ соответствующих изменений Федеральным законом от 08.06.2020 № 166-ФЗ.

Следовательно, на момент направления арендодателю отказа от договора 31.03.2020 арендатор таким правом не обладал.

1.7. Положения статьи 19 Закона № 98-ФЗ применимы и к договору о порядке владения и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, если плата за пользование таким имуществом установлена сторонами также как и арендная плата.

На основании статей 244 (пунктов 1 – 3), 245 (пункта 1), 246 (пункта 1), 247 (пункта 1) и 249 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В статье 19 (частях 2 и 3) Закона № 98-ФЗ определено, что размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

В частности, в деле № А43-42043/2020 суд округа отметил, что соглашение о порядке владения и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности по своей правовой природе отлично от договора аренды. Однако, спорные правоотношения сторон включают в себя пользование муниципальным имуществом за плату лицом, относящимся к лицам, наиболее пострадавшим от распространения коронавирусной инфекции. По своей экономической сути компенсация за пользование имуществом схожа с арендной платой, предусматривающей владение и пользование чужим имуществом.

Так, спорным соглашением предусмотрено, что другая сторона соглашения (которая не пользуется спорным имуществом) имеет право на получение ежемесячной компенсации за владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности в следующем порядке. Размер компенсации определяется по соглашению сторон согласно расчету, который является неотъемлемой частью соглашения. Расчет размера компенсации производится в порядке, аналогичном методике расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда. Размер компенсации может быть пересмотрен в одностороннем порядке в связи с изменением базовых ставок арендной платы или методики расчета арендной платы, устанавливаемой правовыми актами органов местного самоуправления города. В этом случае новый размер компенсации принимается пользователем помещения в безусловном порядке.

Таким образом, фактически с одной стороны взимается плата за пользование доли другой стороны в общем имуществе, названная плата равна арендной плате, которая учитывает как вид деятельности пользователя, так и площадь, соответствующую доле другой стороны и базовую ставку арендной платы.

2. Другие вопросы применения норм материального права, по спорам, связанным с арендой нежилых помещений

2.1. В удовлетворении требования о взыскании арендной платы по договору аренды нежилого помещения не может быть отказано по мотивам того, что договор аренды одновременно не заключен и расторгнут

Так, в деле № А29-1028/2017 суды установили, что Общество-1 (арендодатель) и Общество-2 (арендатор) 20.12.2014 заключили договор аренды нежилого помещения; помещение передано арендатору по акту приема-передачи. Стороны не отрицали факта подписания названных документов. Стороны согласовали арендную плату и установили порядок ее внесения. Несколько позднее, 23.12.2014 стороны заключили соглашение о расторжении договора аренды.

После этого, на основании договора от 28.01.2016 Общество-1 передало помещение в аренду С., директору Общества-2, по акту от 28.01.2018.

Суд первой инстанции, исходя из отсутствия доказательств внесения ответчиком за период с 21.12.2014 по 27.01.2016 платы за пользование спорным помещением, не возвращенным истцу после расторжения договора, пришел к выводу о правомерности предъявления требования о взыскании денежных средств за фактическое пользование спорным имуществом.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в иске. Он указал, что истец не представил доказательств пользования ответчиком спорным помещением в заявленный период и при условиях расторжения спорного договора, признания сторонами его незаключенным оснований для удовлетворения требований истца не имелось.

Суд округа, исходя из положений статей 433 (пункта 1), 607, 654 (пункта 1) ГК РФ, заключил, что договор аренды от 20.12.2014 был заключен; договор исполнялся сторонами; при расторжении договора договорные обязательства сторон прекращаются на будущее время. Этот признак отличает расторжение договора от признания его незаключенным. Незаключенным договор признается в силу отсутствия в нем существенных условий или из-за недостижения сторонами соглашения по этим условиям. В судебном заседании представитель ответчика подтвердил, что договор расторгнут в связи с тем, что им было найдено другое для аренды помещение, а не по мотиву несогласования условий договора.

Поскольку факт передачи помещения арендатору по акту сторонами не отрицается, то, с учетом положения статьи 655 ГК РФ для подтверждения факта возврата арендатором помещения арендодателю необходимо наличие акта о возврате или другого письменного документа, подписанных сторонами.

Такие доказательства не представлены в дело. Данное обстоятельство также установлено судами обеих инстанций.

С учетом изложенного суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

2.2. Вид улучшений арендованного имущества (отделимые или неотделимые) является существенным обстоятельством при рассмотрении требования о взыскании неосновательного обогащения в виде стоимости улучшений арендованного недвижимого имущества

Предприниматель обратилась с иском к арендодателю по договору аренды нежилого помещения, с требованием о взыскании неосновательного обогащения в виде стоимости улучшений арендованного имущества. Исковое требование мотивировано обязанностью ответчика в соответствии с условиями договора аренды возместить стоимость произведенных работ по капитальному ремонту арендованного помещения (дело № А29-8209/2018).

Суды установили, что согласно договору в случае проведения реконструкции и (или) капитального ремонта арендованного имущества арендатор имеет право возместить затраты в соответствии с законодательством.

По утверждению истца, им был заключен договор на проведение строительно-монтажных и отделочных работ в арендованном помещении. Предприниматель в письме арендодателю просил создать комиссию для приемки работ по капитальному ремонту, а также возместить их стоимость, но данные требования не исполнены.

Суды обеих инстанций, протолковав условия договора аренды и исследовав представленные доказательства, пришли к выводу об обоснованности заявленных требований в указанной истцом сумме.

Суд округа не согласился с данным выводом, признав его преждевременным.

Согласно пункту 1 статьи 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Спорным договором аренды предусмотрено иное, а именно: выполнение работ по капитальному ремонту арендатором.

Улучшения подразделяются на отделимые и неотделимые; они могут быть результатом положительного воздействия на арендованное имущество арендатором в целях повышения эффективности его использования. Вместе с тем улучшения арендуемого имущества могут быть результатом его текущего или капитального ремонта, произведенного арендатором. Но независимо от этого судьба указанных улучшений определяется по правилам статьи 623 ГК РФ.

В соответствии со статьей 623 ГК РФ произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

По смыслу названной нормы необходимое согласие арендодателя предполагает согласование с ним не только самого факта выполнения работ и производства улучшений, но также объема и стоимости таких работ.

Судами обеих инстанций установлено, что характер и объем работ в период действия договора арендатор не согласовывал, все документы для согласования он направил арендодателю только после расторжения договора и возвращения его арендодателю. В ходе рассмотрения дела суды установили факт выполнения работ в арендованном помещении, которые привели к улучшению его технического со-

стояния, однако суды не исследовали вопрос – к какому типу улучшений относятся результаты данных работ.

Установление вида улучшений арендованного имущества в связи с произведенными работами, их объема и понесенных затрат является ключевым моментом для правильного разрешения настоящего спора. Из установленных судом обстоятельств не представляется возможным определить относятся ли произведенные арендатором улучшения к делимым либо неделимым.

С учетом того, что арендатор не обладает правом на возмещение неделимых улучшений, вопрос о том, какие улучшения появились в арендованном помещении после ремонта Предпринимателя, имеет принципиальное значение для рассмотрения настоящего спора. Данное обстоятельство явилось основанием для отмены обжалованных судебных актов и направления дела на новое рассмотрение.

2.3. Отсутствие предварительного согласия арендодателя на производство улучшений арендованного имущества, неделимых без вреда для имущества, не исключает применения пункта 2 статьи 623 ГК РФ в случае получения последующего согласия арендодателя на такие улучшения

Общество обратилось с иском к Предпринимателю о взыскании стоимости неделимых улучшений арендованного помещения (дело № А43-38829/2018).

Исковые требования были мотивированы наличием в связи с прекращением договора аренды права на возмещение стоимости произведенных им за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшений помещения.

Суды двух инстанций отказали в удовлетворении иска, поскольку исходили из того, что в силу договора, арендатор обязан не производить без предварительного письменного согласия арендодателя переустройство помещения (переоборудование, перепланировку) капитального характера; он имеет право производить перепланировку помещения, получив письменное разрешение арендодателя. В деле не имеется доказательств получения истцом такого предварительного письменного согласия арендодателя на проведение работ по улучшению спорного имущества.

Суд округа отменил судебные акты судов двух инстанций и направил дело на новое рассмотрение.

Действительно, в статье 623 ГК РФ определено, что если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (пункт 2). Стоимость неделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (пункт 3).

Указанная норма о возмещении арендатором стоимости неделимых улучшений является диспозитивной и подлежит применению в случаях, когда стороны договора не исключили ее применение либо не установили условие, отличное от предусмотренного в ней.

Вопреки позиции судов из договора аренды не усматривается, что стороны ограничили применение статьи 623 ГК РФ к связывающим их арендным правоотношениям. Из буквального толкования договора аренды следует, что арендатор обязан заручиться предварительным письменным согласием арендодателя в случае осуществления им переустройств помещения (перепланировки, переоборудования)

капитального характера. При этом отсутствие предварительного согласия не исключает применения к спорным правоотношениям пункта 2 статьи 623 ГК РФ при получении последующего согласия арендодателя на произведенные улучшения.

Суды неверно определили в качестве юридически значимого обстоятельства для дела отсутствие именно предварительного согласия на выполнение спорных работ, притом, что факт согласования арендодателем локального сметного расчета судом апелляционной инстанции не отвергнут, поэтому применение пункта 2 статьи 623 ГК РФ к спорным отношениям не исключено.

Суды не проверяли характер произведенных на объекте работ, возможность квалификации их в качестве неотделимых улучшений, действительную стоимость последних на момент возврата имущества арендодателю.

2.4. В состав подлежащих возмещению убытков в виде упущенной выгоды могут входить не только расходы на осуществление мер и приготовлений к получению выгоды. Правовое значение при рассмотрении споров о взыскании упущенной выгоды имеет не только реальность таких мер и приготовлений, но и отсутствие объективных препятствий для получения выгоды при обычных условиях гражданского оборота

Предприниматель обратился к Обществу о взыскании, в том числе, упущенной выгоды в связи с невозможностью сдачи помещений в спорном здании в аренду (дело № А11-12325/2016).

Исковое требование было мотивировано тем, что арендатор возвратил арендодателю объект аренды с недостатками, препятствующими его использованию по назначению. Суды установили, что арендатор воспользовался правом на односторонний отказ от договора, направив арендодателю уведомление о прекращении договорных отношений с 15.01.2016. Однако, акт возврата помещения подписан не был. Представители сторон составили акт осмотра объекта, в котором указали технические характеристики и повреждения помещений, а также отразили, что осмотр закончен 21.02.2016.

Согласно представленному истцом заключению, состояние перекрытий здания магазина определено как «недопустимое», входной группы – «аварийное», остальных строительных конструкций здания – «ограниченно работоспособное».

Суды двух инстанций отказали во взыскании упущенной выгоды. Суды посчитали, что истец не представил доказательств реальной возможности передачи здания на спорный период по заявленной цене, совершения им конкретных действий и сделанных с этой целью приготовлений, а также того, что допущенное ответчиком нарушение явилось единственным препятствием, не позволившим ему получить упущенную выгоду.

Суд округа не согласился с таким выводом судов, отменил в этой части судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 ГК РФ).

В силу пунктов 1 и 2 статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере; под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или по-

вреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», упущенной выгодой является неполученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, право которого нарушено, если бы нарушения не было. Она представляет собой неполученный доход, поэтому при разрешении споров, связанных с ее возмещением, следует принимать во внимание, что ее расчет, представленный истцом, как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер. Это обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа в иске. При рассмотрении дел о возмещении убытков следует иметь в виду, что положение пункта 4 статьи 393 ГК РФ не означает, что в состав подлежащих возмещению убытков могут входить только расходы на осуществление таких мер и приготовлений.

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее их возмещения, в силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитором убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГГК РФ).

Факт ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды в части возврата объекта аренды установлен судами при взыскании стоимости восстановительного ремонта объекта аренды и не оспорен сторонами.

Суды двух инстанций не дали оценки выводам экспертов применительно к требованию о взыскании упущенной выгоды.

В соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание или сооружение должно быть спроектировано и построено, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, должна быть благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям – пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Использование объекта недвижимости с нарушением указанных требований законом не допускается.

При таких обстоятельствах вывод судов об отсутствии в деле доказательств того, что допущенное ответчиком нарушение являлось единственным препятствием, не позволившим ему получить упущенную выгоду, противоречат имеющимся в материалах дела доказательствам и приведенным нормам права.

Кроме того, суд округа дополнительно отметил, что объективная сложность доказывания убытков и их размера, равно как и причинно-следственной связи, не должна снижать уровень правовой защищенности участников гражданских правоотношений при необоснованном посягательстве на их права. Ответчик в наруше-

ние условий договора аренды не обеспечил передачу арендодателю здания в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по назначению. Экспертные заключения составлены в 2016, 2018 и 2019 годах, соответственно, на протяжении указанного времени истец был лишен возможности пользоваться принадлежащим ему зданием, распоряжаться им по собственному усмотрению, в том числе посредством передачи на праве аренды, то есть извлекать возможную прибыль.

При таких обстоятельствах, освобождение ответчика от взыскания убытков в виде упущенной выгоды нарушает баланс интересов сторон спора и снижает уровень правовой защищенности добросовестного участника гражданского оборота.

3. Вопросы применения норм процессуального права по спорам, связанным с арендой нежилых помещений

3.1. Решение об отказе во взыскании арендной платы за период, когда в силу перехода права собственности на арендуемое помещение права и обязанности арендодателя перешли к иному лицу, а прежний собственник выбыл из правоотношений по аренде, может затрагивать права нового собственника. При наличии аргументов истца о сохранении им права на получение платы от арендатора, в силу договоренности с новым собственником, судам следует выяснить данные обстоятельства и привлечь к участию в деле нового собственника

Предприниматель-1 обратился с иском к Предпринимателю-2 о взыскании задолженности и неустоек по договору аренды нежилого помещения (дело № А43-21870/2021).

Суды установили, что 19.06.2018 зарегистрирован переход права собственности на спорное нежилое помещение к новому собственнику, заключившему договор купли-продажи. О переходе права собственности Предприниматель-1 уведомил арендатора.

Предприниматель-2 в письме указывал, что Предприниматель-1 уведомил ее о продаже объекта аренды и о расторжении договора, в связи с чем срок договора истекает 08.08.2018, в связи с чем гарантировала, что до указанной даты она освободит занимаемое помещение. Предприниматель-1 в письме от 01.07.2018 уведомил о запрете доступа в помещение, указав, что арендная плата подлежит внесению новому собственнику помещения.

Предприниматель-2 в заявлении от 25.06.2018 указала на наличие нарушений со стороны арендодателя, сообщив, что с новым собственником правоотношения продолжать не будет, т.к. договор заключен именно с Предпринимателем-1.

По акту от 08.08.2018, подписанному Предпринимателем-1, Предпринимателем-2 и новым собственником помещение сдано арендодателю.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска, сославшись на то, что истец утратил права на получение указанных им сумм по договору аренды.

Суд округа отменил судебные акты на основании пункта 4 части 4 статьи 288 АПК РФ и направил дело на новое рассмотрение.

В соответствии со статьями 608 и 617 (пункта 1) ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Переход

права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В связи со сменой собственника арендованного имущества прежний арендодатель перестает быть стороной по договору аренды. Данная правовая позиция отмечена в пункте 24 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

В силу пункта 1 статьи 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Таким образом, лицо, к которому перешло право собственности на арендуемое имущество, вне зависимости от волеизъявления арендатора в силу закона приобретает права и обязанности арендодателя. Прежний собственник этого имущества выбывает из правоотношений по его аренде, независимо от того, внесены изменения в договор аренды или нет, а соответствующий договор продолжает регулировать отношения между новым арендодателем и арендатором. Следовательно, к новому арендодателю переходят не отдельные права выбывшего лица, а вся совокупность его прав и обязанностей, имеющаяся в наличии на момент перехода права собственности. Указанное толкование приведенных положений дано в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2020 № 305-ЭС20-14025.

Суд кассационной инстанции отметил, что в акте о возврате помещения арендодателю Предприниматель-1 обозначен как «арендодатель», а новый собственник – как «собственник помещения».

Несмотря на то, что формально права на получение дохода от имущества перешло к новому собственнику, и в силу закона он с момента перехода права собственности на арендуемое помещение приобретает права и обязанности арендодателя, фактически именно прежний собственник продолжал использовать объем прав, принадлежащих арендодателю по спорному договору.

При этом истец в судах первой и апелляционной инстанций ссылалась на наличие у нее полномочий в отношении спорного помещения до окончания договора аренды, переданных ей новым собственником. На признание арендодателем истца после перехода права собственности указывает и содержание акта от 08.08.2018.

Суд первой инстанции отказал в отложении судебного разбирательства, а суд апелляционной инстанции – в приобщении дополнительных доказательств, указывающих на наличие правоотношений между новым и прежним собственником по поводу осуществления полномочий арендодателя. Суды не привлекли нового собственника к участию в деле и не выяснили его правовую позицию по настоящему спору, хотя фактически, рассматривая спор о взыскании по договору аренды, пришли к выводу о том, что арендодателем является новый собственник – лицо, не привлеченное к участию в деле.

Обозначенные обстоятельства и выводы судов, без выяснения наличия (отсутствия) каких-либо правоотношений между новым и прежним собственником по поводу спорного помещения (в том числе, наличия конкретных устных или письменных договоренностей), содержания которых могут затрагивать права и обязан-

ности нового собственника, поэтому его участие в деле является существенным для правильного его разрешения.