

УТВЕРЖДЕНО
постановлением президиума
Седьмого кассационного
суда общей юрисдикции
от 22 августа 2025 года №12

СПРАВКА

по отдельным вопросам судебной практики, связанным с особенностями рассмотрения споров, вытекающих из договоров аренды.

По результатам изучения и обобщения рассмотренных дел, в целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами споров, вытекающих из договоров аренды, судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции предлагает для изучения следующие правовые позиции.

1. При заключении без согласия арендодателя договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка к новому арендатору переходит обязанность по внесению арендной платы за все периоды пользования имуществом, в том числе до вступления нового арендатора в договор аренды.

ТУ Росимущества обратилось в суд с иском к М. о взыскании задолженности по договору аренды за период с 01.01.2016 по 31.08.2020.

В обоснование иска указано, что 23.11.2015 между ТУ Росимущества и ЗАО «А.» заключен договор аренды земельного участка, в соответствии с которым в пользование арендатору ЗАО «А.» передан земельный участок на срок до 18.03.2022. 20.04.2018 между ЗАО «А.» и М. заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды указанного земельного участка. Принятые на себя обязательства по договору аренды земельного участка М. исполняет ненадлежащим образом, имеет задолженность по договору аренды за период с 01.01.2016 по 31.08.2020.

Разрешая исковые требования, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований ТУ Росимущества о взыскании задолженности за период с 01.01.2016 по 19.04.2018, указав, что соответствующие долги по договору аренды не перешли к арендатору.

Кассационный суд общей юрисдикции с выводами нижестоящих судов не согласился.

Согласно пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование

имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

По общему правилу, закрепленному в пункте 2 статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации, перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

В то же время в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

На основании статьи 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», по смыслу статьи 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны договора и третье лицо вправе согласовать переход всех прав и обязанностей одной из сторон договора третьему лицу. В этом случае к третьему лицу переходит комплекс прав и обязанностей по договору в целом, в том числе в отношении которых не предполагается совершение отдельной уступки или перевода долга, в частности, по отношению к третьему лицу, вступившему в договор, у кредитора сохраняется право на безакцептное списание денежных средств, если это право было предоставлено кредитору по отношению к первоначальному должнику.

По смыслу статей 392.3 и 391 Гражданского кодекса Российской Федерации, если с согласия арендодателя арендатор и третье лицо заключили договор перенайма, то третье лицо полностью заменяет первоначального должника в отношениях с кредитором и обязано вносить арендную плату за все периоды пользования имуществом, в том числе до вступления в договор, если в соглашении о передаче договора не предусмотрено иное. Вместе с тем, если такой перенаем правомерно происходит без согласия арендодателя, например, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, первоначальный и новый арендаторы, по общему правилу, несут солидарную ответственность перед арендодателем за встречное исполнение в ответ на исполнение, осуществленное арендодателем

до заключения соглашения о передаче договора (статья 323 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 323 Гражданского кодекса Российской Федерации при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

Данная норма устанавливает право кредитора требовать исполнения обязательств как со всех солидарных должников, так и с одного с последующим возникновением права регресса у последнего.

Из приведенных правовых норм и акта их толкования следует, что при заключении без согласия арендодателя договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка к новому арендатору переходит обязанность по внесению арендной платы за все периоды пользования имуществом, в том числе до его вступления в договор аренды.

Между тем суд первой и апелляционной инстанции, отказывая во взыскании с ответчика М. задолженности по арендной плате за период с 01.01.2016 по 19.04.2018 (до заключения М. договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка), не применили положения статей 323, 391, 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, данных в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки».

Определение № 88-13192/2021

2. С момента возникновения права собственности на нежилое помещение к ответчикам как к сингулярным правопреемникам перешли права и обязанности по договору аренды земельного участка, с учетом чего на них распространяются все условия данного договора аренды, в том числе об уплате неустойки за нарушение обязанности по внесению арендной платы.

Администрация обратилась в суд с иском к С.А., С.Е. о солидарном взыскании задолженности по договору аренды земельного участка. Требования мотивированы тем, что по договору от 28.09.2009 ЗАО «К.» передан в аренду земельный участок, для строительства и дальнейшей эксплуатации гостиниц и пристроенного паркинга на 180 машино-мест. Ответчики, приобретшие в собственность нежилое помещение, площадью 37,1 кв.м, расположенное на указанном земельном участке, не исполняют обязанность по внесению арендной платы за земельный участок, в связи с чем

образовалась задолженность, в том числе пени за несвоевременное внесение арендной платы.

Суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, удовлетворяя исковые требования Администрации о взыскании задолженности по арендной плате, руководствуясь статьями 271, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что ответчики, являясь собственниками нежилого помещения, фактически пользуются соответствующей частью земельного участка без внесения платы. Отказывая в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки, суды указали на отсутствие доказательств осведомленности ответчиков о наличии обязательств перед истцом, доказательств направления им платежных документов, в том числе расчетов арендной платы, доказательств заключения с ответчиками дополнительного соглашения к договору аренды в связи с переходом к ним прав на объект недвижимости, расположенный на арендованном земельном участке.

Кассационный суд общей юрисдикции с выводами нижестоящих судов об отсутствии оснований для взыскания неустойки не согласился, отменив судебные акты в данной части.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что согласно пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (пункт 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

В абзаце 2 пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, с момента возникновения права собственности на нежилое помещение ответчики приобрели права и обязанности по договору аренды земельного участка, считающемуся заключенным со множественностью лиц на стороне арендатора, то есть являются сингулярными правопреемниками арендатора. В связи с этим на них распространяются все условия договора аренды, в том числе и в части неустойки, независимо от заключения дополнительного соглашения к договору аренды.

Письменная форма соглашения о неустойке, как того предписывают положения статьи 331 Гражданского кодекса Российской Федерации, в данном случае соблюдена.

Определение № 88-3092/2022

3. По общему правилу сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. При этом изменение регулируемого размера арендной платы не влечет за собой изменение определенных договором сроков ее внесения.

Администрация г. Екатеринбурга обратилась с иском к У. о взыскании задолженности по договору аренды, пени.

В обоснование требований указано, что 05.09.2003 между истцом и ПГЭЖ «Автодом-9» заключен договор аренды земельного участка, для эксплуатации гаражей боксового типа. У. является собственником гаража, расположенного на данном участке, вместе с тем обязанность по оплате арендных платежей выполняет ненадлежащим образом.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 271, пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что при приобретении права собственности на гараж к ответчику перешло право аренды на земельный участок, на котором расположен гараж, и, следовательно, все обязательства арендатора. Применив по заявлению ответчика на основании статей 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности, районный суд взыскал с У. арендную плату за 2019 и 2020 годы, договорную неустойку за период с 01.12.2019 по

01.12.2020, уменьшив ее размер в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из обстоятельств дела, имущественного положения должника, длительности допущенной просрочки.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы районного суда о переходе к ответчику прав и обязанностей по договору аренды. Вместе с тем не согласился с размером взысканной арендной платы и пени. Счел, что на основании подпункта 1 пункта 8 постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области» арендная плата подлежит внесению до 01 декабря текущего года единовременно за соответствующий год, в связи с чем срок исковой давности за 2018 год истцом не пропущен. С учетом изменения размера подлежащей взысканию арендной платы и срока ее внесения, суд апелляционной инстанции иным образом рассчитал неустойку, пришел к выводу об отсутствии оснований для ее уменьшения, учитывая период просрочки, незначительность взыскиваемой суммы.

Суд кассационной инстанции отменил апелляционное определение, указав, что в силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Судом кассационной инстанции отмечено, что положения договора аренды в части размера и сроков внесения арендной платы истолкованы судом апелляционной инстанции с нарушением требований статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации. Оставлено без внимания, что возможность одностороннего изменения условий договора установлена только в отношении непосредственно размера арендной платы, являющегося регулируемым. Тогда как в отношении сроков внесения арендной платы в договоре указано, что они определены в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью договора; если иные периодичности и сроки внесения платы не установлены договором, арендная плата вносится ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала, подлежащего оплате.

Определение № 88-1795/2022

4. При рассмотрении исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате возражения ответчика (арендатора) о наличии в действиях истца (арендодателя) признаков злоупотребления правом вследствие отказа в выкупе земельного участка подлежат проверке по существу вне зависимости от того, оспаривались ли

соответствующие решения, действия арендодателя в судебном порядке.

Департамент обратился в суд с иском к Т. о взыскании задолженности по договору аренды, неустойки, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязанностей по внесению арендных платежей, предусмотренных договором аренды земельного участка.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 309, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что поскольку земельный участок передан ответчику в собственность 09.06.2023, до указанного момента ответчик обязан вносить арендную плату за спорный период.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции не согласилась с выводами нижестоящих судов, отметив следующее.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения таких требований суд, арбитражный суд или третейский 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.

Возражая против удовлетворения исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате и неустойке за период с 10.05.2021 по 05.12.2022, ответчик указывал на обращение 09.04.2021 в Департамент с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность после завершения строительства жилого дома и необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в собственность (заключение договора купли-продажи только в 2023 году, после переписки с истцом), то есть фактически указывал на наличие в действиях истца признаков злоупотребления правом.

Судом кассационной инстанции отмечено, что то обстоятельство, что решение Департамента от 23.04.2021 ответчиком не оспаривалось, не освобождало суд, рассматривающий спор о взыскании арендной платы, от проверки правомерности такого отказа, тем более, что после повторного обращения в 2023 году с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность за плату с Т. был заключен договор купли-продажи земельного участка от 09.06.2023.

Рассмотрение заявлений граждан о выкупе земельного участка регламентировано положениями статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей порядок, сроки, а также необходимость

совершения определенных действий уполномоченным органом в результате рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно части 5 данной статьи, в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

В соответствии с указанной нормой процедура рассмотрения заявления о выкупе должна быть завершена подготовкой проекта договора купли-продажи.

В данном случае суды не учли, что отсутствие признания ненормативного правового акта в судебном порядке недействительным, а также решения или действия (бездействия) государственного органа незаконными, само по себе не является основанием для отказа в проверке возражений ответчика о наличии в действиях истца признаков злоупотребления правом, в том числе проверки законности решения Департамента об отказе в предоставлении в собственность земельного участка при рассмотрении иска о взыскании арендной платы. Судами не принято во внимание, что в случае обоснованности возражений ответчика о незаконности отказа от 23.04.2021 в предоставлении в собственность земельного участка у арендатора прекратилось бы обязательство по внесению арендной платы по договору и возникла бы обязанность уплачивать за земельный участок земельный налог, сумма которого меньше арендной платы за соответствующий период.

Суды при рассмотрении спора должны проверить возражения ответчика против иска о злоупотреблении правом со стороны истца, поскольку

установление данного обстоятельства могло повлечь отказ в иске полностью либо в части.

Определение № 88-3219/2024

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.07.2021 по делу № 88-10316/2021 по иску Департамента имущественных отношений Тюменской области к С.Д. о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка.

5. Если при расторжении договора аренды основное обязательство не прекращается, сохраняется обязанность должника по возврату полученного имущества кредитору и по внесению соответствующей платы за пользование имуществом, то взысканию подлежат не только установленные договором платежи за пользование имуществом, но и неустойка за просрочку их уплаты.

Истец обратился в суд с иском к К. о взыскании задолженности по арендной плате, в том числе неустойки за просрочку внесения арендных платежей, с начислением данной неустойки по день фактического исполнения обязательства.

Требования мотивированы тем, что 01.05.2022 между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) был заключен договор аренды нежилого помещения. 01.03.2023 договор аренды расторгнут, однако нежилое помещение истцу не возвращено.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 309, 310, 329, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив, что помещение по акту приема-передачи не возвращено, ключи от помещения не переданы, соглашение о расторжении договора не подписано, пришел к выводу о взыскании арендной платы, а также договорной неустойки за весь искомый период.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции в части разрешения требований о взыскании неустойки за просрочку уплаты арендных платежей, посчитав необходимым снизить данную неустойку на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, сославшись на положения статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации и расторжение договора аренды, суд апелляционной инстанции не усмотрел оснований для взыскания неустойки за просрочку арендных платежей по договору за период с 19.05.2023 по день фактического погашения задолженности.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции не согласилась с выводами суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований о взыскании неустойки за просрочку арендных платежей по договору за период с

19.05.2023 по день фактического погашения задолженности, отметив следующее.

В силу пункта 1 статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии с пунктом 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что если при расторжении договора основное обязательство не прекращается, например, при передаче имущества в аренду, ссуду, заем и кредит, и сохраняется обязанность должника по возврату полученного имущества кредитору и по внесению соответствующей платы за пользование имуществом, то взысканию подлежат не только установленные договором платежи за пользование имуществом, но и неустойка за просрочку их уплаты (статья 622, статья 689, пункт 1 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В порядке статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, отраженной в пункте 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018, плата за фактическое пользование арендуемым имуществом после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором. Прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, поэтому требования о взыскании арендной платы за фактическое пользование имуществом вытекают из договорных отношений, а не из обязательства о неосновательном обогащении.

С учетом того, что неустойка в силу пункта 1 статьи 329, пункта 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации является способом обеспечения обязательства, представляющим собой определенную законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения, а по настоящему делу установлено, что после расторжения 01.04.2023 договора аренды нежилое помещение не было возвращено арендодателю, суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии оснований для начисления неустойки за просрочку оплаты арендных платежей по договору аренды противоречит закону, в силу которого факт расторжения договора не влечет прекращения всех обязательств по договору, включая обязанности стороны уплачивать неустойку за нарушение обязательств.

Определение № 88-5064/2024

6. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, рассчитывается в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

ТУ Росимущества по Пермскому краю обратилось в суд с иском к М.А.А., Г. о взыскании задолженности по арендной плате пропорционально долям в праве общей долевой собственности на административное здание.

В обоснование исковых требований указало, что 12.03.2007 между ТУ Росимущества (арендодатель) по Пермскому краю и С. (арендатор) был заключен договор о передаче в аренду земельного участка. 14.04.2010 соглашением в договор аренды внесены изменения в части смены арендатора С. на М.А.А. и Г. в равных долях. Ответчики ненадлежащим образом исполняют договор аренды в части оплаты арендных платежей.

М.А.А., Г. обратились в суд со встречным иском к ТУ Росимущества по Пермскому краю о признании недействительным пункта 1.1 договора аренды в части определения площади земельного участка, об изменении условий договора в части сведений об объекте и расчете стоимости арендной платы, о перерасчете стоимости аренды за период с 2010 по 2022 годы.

В обоснование встречных исковых требований указали, что часть арендуемого земельного участка площадью 963 кв.м находится под местами общего пользования (улично-дорожная сеть), не может быть использована арендаторами для эксплуатации принадлежащего им здания. Также ссылались на неверное определение арендной платы, исходя из неактуальной рыночной стоимости арендуемого земельного участка, непрозрачность формирования ежегодного размера арендной платы в направляемых уведомлениях.

Разрешая исковые требования, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями

606, 614, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 42, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, установив, что сторонами согласованы все существенные условия договора аренды, в том числе размер арендной платы, порядок оплаты и арендуемая площадь земельного участка, ответчиками не исполнено обязательство по внесению арендной платы, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения первоначальных требований ТУ Росимущества и отказе во встречных исковых требованиях.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции не согласилась с выводами нижестоящих судов о соответствии рассчитанного истцом размера арендной платы требованиям закона и условиям договора, исходя из следующего.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

На основании пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации плата за пользование спорным земельным участком относится к категории регулируемых цен. Из этого следует, что законодательное изменение формулы, по которой определяется размер арендной платы, влечет изменение регулируемой арендной платы и стороны обязаны руководствоваться нормативно установленным размером арендной платы. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

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

Проанализировав положения пункта 6 данных Правил № 582 в редакции, действовавшей на момент заключения сторонами дополнительного соглашения от 14.04.2010, равно как изменения, внесенные в данный пункт постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2017 № 531, суд кассационной инстанции отметил, что арендная плата по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, с 01.01.2018 подлежит определению только на основании рыночной стоимости аренды.

Таким образом, определение арендодателями и судами размера годовой арендной платы в периоды после 01.01.2018 на основании рыночной

стоимости земельного участка (из чего исходили стороны, устанавливая ранее действовавший размер арендной платы), противоречит законодательно установленной методике ее определения - на основании рыночной стоимости права аренды этого участка, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, поделенной на общий срок договора аренды земельного участка.

То обстоятельство, что арендатор в самостоятельном порядке не оспорил уведомления арендодателя об изменении размера арендной платы как одностороннюю сделку, не признано судом кассационной инстанции препятствием для заявления соответствующих возражений при рассмотрении иска арендодателя о взыскании спорной арендной платы.

Определение № 88-16862/2023

7. В связи с расторжением по требованию арендодателя договора аренды с правом выкупа и изъятием им предмета аренды отпали основания для удержания арендодателем той части денежных средств, которые были уплачены арендатором в счет погашения выкупной цены предмета аренды с правом выкупа.

Я. обратился в суд с иском к Д. о признании договора аренды транспортного средства с правом выкупа от 16.05.2020 незаключенным, взыскании в качестве неосновательного обогащения денежных средств в размере 312 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что 16.05.2020 между Д. (арендодатель) и Я. (арендатор) заключен договор аренды транспортного средства LADA, с правом выкупа, стоимость автомобиля сторонами определена в размере 675 000 руб., арендная плата подлежит уплате арендатором в размере 1 000 руб. ежедневно. Ответчиком в одностороннем порядке 23.07.2021 спорный автомобиль был изъят у истца. За время действия указанного договора истец выплатил ответчику 312 000 руб.

Д. обратился со встречным иском к Я. о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.05.2021 по 23.07.2021 в размере 83 000 руб., а также пени.

В обоснование встречных исковых требований указано на неисполнение арендатором условий договора аренды транспортного средства в части выплаты арендной платы, расторжение договора аренды в одностороннем порядке в связи с допуском Я. просрочек по платежам.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Я. о признании договора аренды с правом выкупа незаключенным и взыскании неосновательного обогащения в виде произведенных им платежей, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 421, 431, 606, 624, 1102, 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что при заключении договора

стороны согласовали все существенные условия, арендатор принял от арендодателя автомобиль во владение и пользование, вносил оплату по договору, при наличии договорных обязательств произведенные арендатором платежи не являются неосновательным обогащением арендодателя.

Разрешая встречные требования Д. о взыскании задолженности за период пользования спорным автомобилем с 01.05.2021 по день изъятия автомобиля и неустойки, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 333, 431, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о наличии оснований для взыскания установленной договором арендной платы (1 000 руб. в день), снизив размер неустойки с учетом принципа разумности и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции не согласилась с выводами нижестоящих судов, указав следующее.

Согласно пункту 3 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624 Гражданского кодекса Российской Федерации), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (пункт 1 статьи 624 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор, предусматривающий выкуп арендованного имущества, следует рассматривать как смешанный (пункт 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации), содержащий в себе элементы договоров аренды и купли-продажи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В рассматриваемом случае в связи с расторжением по требованию арендодателя договора аренды с правом выкупа и изъятием им предмета аренды прекратилось обязательство арендодателя по передаче транспортного средства арендатору в собственность. Следовательно, отпали основания для удержания той части денежных средств, которые были уплачены арендатором в счет погашения выкупной цены предмета аренды с правом выкупа.

В пункте 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество

(приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьями 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, если после расторжения договора имеет место удержание арендодателем - стороной возмездной сделки - оплаченной части выкупной цены без предоставления арендатору в части, касающейся выкупа, встречного исполнения, выводы судов нижестоящих инстанций об отсутствии на стороне арендодателя обязанности по возврату денежных средств, перечисленных в счет погашения выкупной цены, и как следствие неосновательного обогащения, признаны судом кассационной инстанции ошибочными, не соответствующими правовому регулированию возникших между сторонами спора правоотношений.

Судом кассационной инстанции отмечено, что отказывая в удовлетворении требований Я., суды не установили факт возврата ему арендодателем после изъятия автомобиля денежных средств, перечисленных в счет погашения выкупной цены, либо факт невыплаты арендатором какой-либо части выкупной цены, в то время как данные обстоятельства являются значимыми для правильного разрешения настоящего дела.

Определение № 88-20925/2023

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Седьмого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-11956/2021, по иску ИП А.Р. к К. о взыскании неосновательного обогащения

8. Условия договора аренды о невозвращении арендной платы при расторжении договора должны оцениваться судами с точки зрения того, являлась ли уплаченная по договору сумма за весь срок аренды существенным условием проведения аукциона и одновременно существенным условием заключенного по итогам аукциона договора аренды земельного участка.

В. обратилась в суд с иском к УФК, в котором просила обязать ответчика осуществить возврат излишне уплаченных платежей (неосновательного обогащения) в размере 107 820,90 руб. на счет П.

К участию в деле в качестве соответчика судом первой инстанции был привлечен Департамент.

В обоснование исковых требований указано, что 29.06.2018 В. заключила с Департаментом договор аренды земельного участка, сроком на 20 лет, для строительства жилого дома. По условиям договора арендная плата вносится арендодателем единовременно за весь срок договора в размере 135 100 руб. за вычетом суммы задатка. Сумма задатка в размере 1 351 руб. перечислена истцом на счет арендодателя в соответствии с условиями участия в аукционе. Остальная сумма в размере 133 749 руб. оплачена П. за В. в счет

арендной платы. В связи с затруднительным материальным положением и невозможностью строительства жилого дома на арендуемом земельном участке, на основании заявления истца договор аренды расторгнут, земельный участок передан Департаменту по акту приема-передачи 12.07.2022. Ввиду отказа осуществить возврат арендных платежей после расторжения договора истец считает, что на стороне Департамента возникло неосновательное обогащение.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, проанализировав условия договора аренды (в том числе пункт 6.3 договора), пришел к выводу об отсутствии на стороне ответчика неосновательного обогащения, поскольку соглашение о расторжении договора аренды земельного участка не содержит пунктов о возврате уплаченной суммы. Также суд указал на отсутствие у истца полномочий на обращение в суд с иском в интересах П., пропуск истцом срока (предусмотренного пунктом 2 статьи 40.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации) на подачу заявления на возврат излишне уплаченного платежа.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно отметив, что истец не заявляла требований к Департаменту, привлеченному судом в качестве соответчика.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции отменила судебные акты, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Указала, что на основании пункта 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с пунктом 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

В случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60 Гражданского кодекса Российской Федерации), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Суд кассационной инстанции отметил, что совокупность приведенных норм закона в их системном единстве предполагает, что при расторжении договора, в том числе по соглашению сторон, определяющее значение имеет соблюдение требования эквивалентности взаимных предоставлений. Это

означает, что только в том случае, если до расторжения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, применяются правила о неосновательном обогащении.

На основании статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

С учетом изложенного, при расторжении договора аренды, заключенного на длительный период (в данном случае - договор аренды заключен на 20 лет, соглашение о расторжении договора аренды подписано 01.07.2022, то есть через 4 года с момента заключения договора, и земельный участок возвращен арендатором Департаменту 12.07.2022), нижестоящие суды должны оценить, является ли предусмотренная договором аренды арендная плата, уплаченная арендатором за весь срок действия договора (135 100 руб.), равноценным предоставлением.

В силу пункта 3 статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, данных в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством при расторжении договора.

Суд кассационной инстанции, с учетом пунктов 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, отметил, что условия пункта 6.3 договора аренды о том, что при досрочном расторжении (прекращении) договора внесенная в соответствии с пунктом 3.1 договора сумма (часть суммы) не возвращается, должны быть предметом оценки судов с точки зрения наличия (отсутствия) злоупотребления правом со стороны арендодателя при включении данного пункта в договор аренды, заключаемый с гражданином, который не может повлиять на условия данного договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

На основании пункта 16 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Таким образом, условия пункта 6.3 договора аренды о невозврате арендной платы при расторжении договора должны оцениваться судами с точки зрения того, являлась ли уплаченная по договору сумма в размере 135 100 руб. (за весь срок аренды) существенным условием проведения аукциона и одновременно существенным условием заключения договора аренды земельного участка; установить, не является ли сумма арендной платы (135 100 руб.), с учетом характеристик арендуемого земельного участка и его фактического возврата арендатором арендодателю (соответственно, возможности повторного выставления данного земельного участка на торги) неравноценным предоставлением, в том числе учесть требования закона о недопустимости злоупотребления правом при установлении договорных отношений.

Определение № 88-20202/2023

9. При определении размера обязательства по оплате за использование неделимого земельного участка каждого из собственников расположенных на этом земельном участке объекта недвижимости, в том числе, если требования предъявлены только к одному из собственников здания, сооружения, необходимо определять долю данного обязательства, исходя из площади принадлежащего каждому из собственников объекта недвижимости.

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям обратился в суд с иском к С.В. о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком по договору аренды, пени за нарушение сроков внесения арендной платы.

В обоснование иска указано, что на земельном участке площадью 16 616 кв.м расположено нежилое здание площадью 895,1 кв.м, собственником которого в спорный период являлся С.В., не вносивший плату за пользование земельным участком по договору аренды от 03.06.2010, обязанности арендатора по которому перешли к С.В. при приобретении здания.

Удовлетворяя исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, исходил из обязанности арендатора вносить плату за пользование земельным участком исходя из площади всего участка, поскольку предыдущий правообладатель нежилого здания заключил договор аренды от 03.06.2010 для размещения данного здания.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции о наличии оснований для взыскания с ответчика как собственника здания платы за пользование всем земельным участком площадью 16 616 кв.м, отметив, что на земельном участке также находятся другие нежилые здания, принадлежащие иным лицам, к которым в силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации перешло право пользования земельным участком, необходимым для использования данных зданий. Также суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что земельный участок является неделимым и для эксплуатации здания ответчика необходим земельный участок площадью 2 630,07 кв.м, соответственно, размер задолженности за пользование земельным участком подлежит определению пропорционально площади застройки данного здания по отношению к другим.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции об отсутствии оснований для взыскания с ответчика С.В. платы за пользование всем земельным участком, исходя из того, что на земельном участке, кроме принадлежащего С.В. здания, находятся также другие нежилые здания, для эксплуатации которых также необходим этот земельный участок.

В то же время судом кассационной инстанции отмечено, что на основании пункта 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, то эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Размер обязательства по договору аренды неделимого земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка должен быть соразмерен долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда (пункт 10 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации).

Площадь застройки земельного участка для определения размера обязательств за пользование неделимым земельным участком не имеет значения, поскольку по смыслу указанных норм в их взаимосвязи размер обязательств лиц, использующих неделимый земельный участок, зависит от размера (площади) принадлежащих им объектов недвижимости, находящихся на неделимом земельном участке.

Таким образом, при определении размера обязательства по оплате за использование неделимого земельного участка каждого из собственников расположенных на земельном участке объектов недвижимости, в том числе, если требования предъявлены только к одному из них, необходимо определять долю данного обязательства, исходя из размера принадлежащего каждому лицу объекта недвижимости. Данные обстоятельства судом апелляционной инстанции не были установлены, что привело к неправильному разрешению спора.

Определение № 88-17694/2021

10. При обращении в суд с иском о понуждении заключить договор он считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда. При рассмотрении дела судебной оценке и проверке соответствия положениям действующего законодательства подлежат все условия договора, по которым ответчиком заявлены возражения.

Администрация города обратилась в суд с иском к Р.И. о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка площадью 3 520 кв.м на предложенных условиях.

В обоснование требований истец сослался на положения статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статей 421 и 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, указал, что Р.И. является собственником нежилого здания, которое расположено на земельном участке площадью 3520 кв.м. Права на земельный участок у собственника объекта недвижимости надлежащим образом не оформлены. 17.03.2021 в адрес ответчика отправлено письмо с предложением о заключении договора аренды земельного участка и приложением текста договора, однако договор ответчиком не подписан.

Ответчик против удовлетворения требований возражал, в том числе, ссылаясь на неправильное определение площади, предназначенной для эксплуатации принадлежащего ему объекта недвижимости, ошибочность расчета арендной платы.

Удовлетворяя исковые требования Администрации, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 420, 421, 422, 424, 425, 432, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 39.20, 65 Земельного кодекса

Российской Федерации, установив, что в адрес ответчика направлен проект договора аренды земельного участка, возможность к понуждению заключения которого в судебном порядке предусмотрена действующим законодательством, пришел к выводу об удовлетворении исковых требований.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами нижестоящих судов о наличии на стороне ответчика обязанности по заключению договора аренды, в то же время указал, что судами не принята во внимание площадь, необходимая для эксплуатации принадлежащего ответчику объекта и установленная вступившим в законную силу судебным актом, оставлено без внимания отсутствие доказательств необходимости использования земельного участка указанной истцом площади.

Также суд кассационной инстанции указал, что в соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

По смыслу статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении публичного договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 названного Кодекса условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Если при рассмотрении искового заявления о понуждении заключить договор или об урегулировании разногласий по условиям договора суд установит, что стороны не сослались на необходимость согласования какого-либо существенного условия и соглашение сторон по нему отсутствует, вопрос о таком условии выносится судом на обсуждение сторон (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Равным образом в случае, когда между сторонами отсутствует спор по части условий, суд может вынести на обсуждение сторон вопрос о соотношении таких условий со спорными условиями. По итогам обсуждения суд, учитывая, в частности, мнения сторон по названным вопросам, обычную договорную практику, особенности конкретного договора и иные обстоятельства дела, принимает решение о редакции условий договора, в том числе отличной от предложенных сторонами (пункт 4 статьи 445, пункт 1 статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации) (пункт 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»).

При рассмотрении преддоговорных споров обязанностью суда является обеспечение защиты прав лица, обратившегося с требованием о понуждении к заключению договора. Разрешение судом спора о понуждении к заключению договора и при уклонении от заключения договора, и при возникновении разногласий по конкретным его условиям сводится, по существу, к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке. Установление судом или изменение при рассмотрении спора о понуждении к заключению договора фактических обстоятельств, влияющих на формулировку искового требования, не меняют его предмета как спора о заключении договора и не должны приводить к отказу в понуждении к его заключению.

Таким образом, суд не может отказать истцу в иске в том случае, когда предложенные им редакции условий договора не соответствуют требованиям действующего законодательства. В этом случае при урегулировании спорного условия суд исходит из императивной либо диспозитивной нормы законодательства, регулирующего правоотношения сторон (статьи 421 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Между тем, при рассмотрении заявленного иска в части согласования момента заключения договора суд не учел отсутствие согласия стороны арендатора на распространение условий договора на отношения, возникшие до вступления в законную силу решения суда.

Определение № 88-15872/2022

11. У собственника объекта незавершенного строительства, изъятого по решению суда путем продажи с публичных торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, сохраняется обязанность по внесению платы за пользование земельным участком до момента регистрации права собственности за новым собственником (покупателем по результатам торгов). При наличии соответствующих возражений ответчика неисполнение публично-правовым образованием установленной законом обязанности по определению судьбы изъятого объекта, повлекшее просрочку кредитора, может явиться основанием для отказа во взыскании арендной платы за пользование землей в период неправомерного бездействия.

Комитет по управлению имуществом обратился с иском к П. о взыскании арендной платы за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 за пользование земельным участком и пени, указав, что вступившим в законную силу 19.11.2019 решением суда объект незавершенного строительства изъят у ответчика путем продажи с публичных торгов, до настоящего времени не отчужден.

Удовлетворяя требования истца, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 614, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что плата за фактическое пользование арендуемым имуществом после истечения срока действия договора производится в размере,

определенном этим договором, прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы; на момент обращения с настоящим иском в суд земельный участок ответчиком истцу по акту приема-передачи не возвращен, арендные платежи ответчиком также не уплачены, доказательств принятия мер для возврата имущества арендодателю и уклонении последнего от приемки земельного участка, не имеется.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился, указав, что после прекращения действия договора аренды и изъятия объекта недвижимости фактически участок поступил во владение арендодателя и не мог быть использован арендатором в тех целях, которые указаны в договоре аренды по причинам, от него независящим, в связи с изъятием у него объекта недвижимости, для завершения строительства которого заключен договор аренды.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами суда апелляционной инстанции, отметив, что подпунктом 7 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации закреплен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

По смыслу статей 606, 614, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение арендодателем заключенного сторонами договора аренды, который имеет взаимный характер.

Взаимный характер предполагает, что исполнение арендатором обязанности по перечислению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации), исполнив обязанность по передаче имущества должнику, арендодатель вправе требовать арендную плату за весь период пользования имуществом.

В пункте 25 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» изложена правовая позиция о том, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

То есть покупатель объектов недвижимости обязан платить за пользование публичным земельным участком с момента государственной

регистрации перехода к нему права собственности на объекты, соответственно, до этого момента такая обязанность сохраняется за прежним собственником.

Прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю, взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором (пункт 2 статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Право собственности на недвижимое имущество возникает и прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 8.1, статьи 131, 223 Гражданского кодекса Российской Федерации). Вступление в законную силу решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи его с публичных торгов в порядке статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, к иным случаям определения момента прекращения права собственности законом не отнесено.

Таким образом, у собственника объекта незавершенного строительства, изъятых по решению суда путем продажи с публичных торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, сохраняется обязанность по внесению платы за пользование земельным участком до момента регистрации права собственности за новым собственником (покупателем по результатам торгов).

Определение № 88-16939/2022

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Седьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-19648/2022 по иску Управления имущественных отношений к Г. о взыскании неустойки за несвоевременное внесение арендной платы по договору аренды.

Дополнительно судом кассационной инстанции отмечено, что на основании пункта 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Как разъяснено в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств», если обязательства были прекращены зачетом, однако одна из

сторон обратилась в суд с иском об исполнении прекращенного обязательства либо о взыскании убытков или иных санкций в связи с ненадлежащим исполнением или неисполнением обязательства, ответчик вправе заявить о состоявшемся зачете в возражении на иск. С учетом чего, в случае, если Управлением не предприняты необходимые действия, направленные на исполнение предусмотренной законом обязанности провести торги по продаже объектов незавершенного строительства, ответчик вправе приводить возражения об отсутствии у него обязанности вносить плату за пользование земельным участком.

Таким образом, в предмет доказывания по спорам о взыскании с лица, у которого изъят объект незавершенного строительства, платы за пользование земельным участком и последующей судебной оценки должно входить поведение органа власти, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах, на стадии исполнения судебного акта на предмет соответствия стандарту разумного и добросовестного поведения, включая законность и полноту реализации возложенных на него обязанностей по определению судьбы изъятых объектов (и земельного участка под ним) путем своевременного проведения открытого аукциона.

Неисполнение публично-правовым образованием такой обязанности, выразившееся в необоснованном уклонении от организации торгов или иной необоснованной просрочке, повлекшей формальное сохранение за ответчиком права собственности на изъятый по решению суда объект незавершенного строительства, в силу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пункте 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», может служить основанием для отказа во взыскании платы за пользование земельным участком в период этого неправомерного бездействия.

Судебная коллегия по гражданским делам
Седьмого кассационного суда общей юрисдикции