

**Обобщение судебной практики  
по спорам, вытекающим из договоров аренды  
в период с января 2013 года по апрель 2014 года.**

В соответствии с п. 2.14 плана работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2014 года судьями судебной коллегии по рассмотрению споров, возникающих из гражданских и иных правоотношений и отделом анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики подготовлено обобщение судебной практики по спорам, вытекающим из договоров аренды в период с января 2013 года по апрель 2014 года.

Современное российское государство в целях своего развития предоставляет юридическим и физическим лицам широкие, законодательно закрепленные, и самое главное, обеспеченные силами и средствами государства, возможности для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Это обусловлено тем, что субъекты права вступают в различные отношения экономического характера, используют свои способности, денежные средства и имущество.

Вместе с тем, использование имущества для предпринимательских целей не обусловлено лишь правом собственности на него, что предполагает осуществление предпринимательской деятельности и за счет (либо посредством) арендованного имущества (объекта).

Аренда (от лат. *arrendare* - отдавать внаем) - это предоставление имущества его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях за плату.

Арендные отношения являются одним из элементов общих правоотношений и достаточно полно регулируются гражданским законодательством.

В частности, в главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляются следующие виды договора аренды:

- прокат (ст. ст. 626 - 631 ГК РФ);
- аренда транспортного средства (с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632 - 641 ГК РФ) и без предоставления таких услуг (ст. ст. 642 - 649 ГК РФ));
- аренда зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ);
- аренда предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ);
- финансовая аренда (лизинг) (ст. ст. 665 - 670 ГК РФ).

Несмотря на развитость отечественного гражданского законодательства в судебной практике возникают сложные правовые вопросы, отсутствует единообразие по применению тех или иных положений гражданского законодательства регулирующих арендные отношения.

Необходимо отметить, что в соответствующий период в суде было рассмотрено 12890 дел, из них дел вытекающих из договора аренды 746 дел, или 5,8 % от всех дел рассмотренных судом.

По рассмотренным делам данной категории 131 судебный акт в апелляционном порядке был отменен (изменен), что составило 17,6% от дел данной категории.

В суде кассационной инстанции с января 2013 года по апрель 2014 года был отменен 21 судебный акт апелляционного суда по спорам, вытекающим из договора аренды, что составило 2,8% от дел данной категории, рассмотренных в апелляционном суде.

В порядке надзора дела по данной категории споров не отменялись. Следует отметить, что при рассмотрении дел данной категории споров, судьи Двенадцатого арбитражного апелляционного суда в обязательном порядке учитывают

сложившуюся судебную практику Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Федерального арбитражного суда Поволжского округа. Не оставлены без внимания и правовые позиции, выработанные иными федеральными арбитражными судами.

При рассмотрении данной категории споров следует руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 21.07.1997г. (в ред. от 02.11.2013) №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона от 29.07.1998 (в ред. от 12.03.2014) № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 16.07.1998 (в ред. от 21.12.2013) № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами, регулирующими арендные отношения.

Особое внимание при рассмотрении дел данной категории споров следует обращать на рекомендации, изложенные в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (в ред. от 25.01.2013 № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», Постановлении Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», Информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», Информационном письме Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Значительную практическую помощь при рассмотрении дел по применению положений гражданского законодательства о договоре аренды оказывают разъяснения, содержащиеся в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, например:

- Постановление Президиума ВАС РФ от 03.07.2007 № 3484/07 по делу № А05-2829/06 (методика расчета арендной платы);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 02.02.2010 № 12404/09 по делу № А58-2302/2008 (изменение размера арендной платы);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11487/09 по делу № А59-3535/07 (изменение размера арендной платы в связи с принятием нормативного акта);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 № 2015/10 по делу № А40-26457/09 (условия договора аренды об изменении размера арендной платы);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1709/11 по делу № А55-35889/09 (изменение методики расчета арендной платы);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 13.10.2011 № 4408/11 по делу № А68-6859/10 (взыскание арендной платы при переходе права собственности на объект аренды);

- Постановление Президиума ВАС РФ от 10.11.2011 № 8472/11 по делу № А40-70298/10 (порядок уплаты арендной платы при переходе объекта аренды из публичной собственности в собственность арендатора);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11 по делу № А47-7623/2010 (о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 15117/11 по делу № А57-13223/2010 (о взыскании задолженности по договору аренды);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 13140/11 по делу № А41-22005/10 (о взыскании долга и неустойки по договору аренды);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 09.04.2013 № 13689/12 по делу N А67-3141/2011 (о взыскании арендной платы);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 10782/13 по делу N А47-11260/2012 (о взыскании долга по договору аренды земельного участка),
- Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 № 13846/13 по делу № А19-2903/10-58 (оспаривание размера арендной платы по договору субаренды);
- Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17540/11 по делу № А51-2845/2011 (отказ в предоставлении в аренду земельного участка) и другие.
- Постановление Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 15534/13 по делу N А07-20211/2012 (изменение размера арендной платы) и другие.

В целях формирования единообразной судебной практики по рассмотрению дел соответствующей категории, следует руководствоваться и рекомендациями Научно – консультативного совета при ФАС Поволжского округа.

Следует обратить внимание, что настоящее Обобщение судебной практики, включает в свое содержание и вопросы, затрагивающие кадастровую стоимость земельного участка. Обусловлено это тем, что установление кадастровой стоимости земельного участка влияет на налоговую базу для подлежащего уплате земельного налога и определение размера арендной платы по договорам аренды.

**1. В отсутствие нормативного правового акта, определяющего результаты кадастровой оценки спорного земельного участка, размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (дело № А57-2865/2013).**

Управление (арендодатель) обратилось к предпринимателю (арендатору) с иском о взыскании задолженности по арендной плате и пени по договору аренды земельного участка.

Иск мотивирован тем, что региональным нормативным актом изменен удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, ответчик внес арендную плату без учета изменения удельного показателя.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены в полном объеме.

Апелляционный суд решение суда изменил, указал на то, что правовых оснований для применения истцом при расчете задолженности арендной платы удельного показателя кадастровой стоимости в указанном размере не имелось, поскольку судом общей юрисдикции указанный региональный нормативный акт в части определения размера среднего удельного показателя кадастровой стоимости

одного квадратного метра земельных участков для кадастрового квартала, в котором находится спорный земельный участок, признан недействующим и не подлежащим к применению.

В силу чего с даты вступления в законную силу названного судебного акта истец неправоммерно применил в расчёте задолженности по арендной плате за спорный период новый удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков.

Поскольку в спорный период отсутствовал нормативный правовой акт, определяющий результаты кадастровой оценки земельного участка, суд руководствовался положениями постановления Правительства РФ №582, согласно которым одним из способов определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, предусмотрено его определение на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Предпринимателем в материалы дела представлен отчет по определению рыночной стоимости объекта недвижимости – спорного земельного участка, признанный судом апелляционной инстанции отвечающим требованиям относимости и допустимости доказательств по настоящему делу.

Доказательств, подтверждающих иную рыночную стоимость спорного земельного участка, а также недостоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, определенной отчетом, занижения рыночной стоимости спорного объекта, доказательств несоответствия указанного требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Комитетом в материалы дела не представлено.

При указанных обстоятельствах, суд апелляционной инстанции правоммерно установил, что задолженность по арендной плате в спорный период за земельный участок следует рассчитывать, исходя из рыночной стоимости земельного участка.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 19.05.2014 по делу А57-2865/2013 постановление апелляционного суда оставлено без изменения. Определением ВАС РФ от 18.06.2014 №7117/14 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ).*

**2. Установленное нормативным правовым актом двукратное увеличение размера арендной платы за земельный участок, в случаях, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды, не распространяется на правоотношения, возникшие до даты введения его в действие (№ А12-16986/2013).**

Предприниматель (арендатор) обратился в арбитражный суд с иском к Комитету (арендодатель) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка в части определения размера арендной платы.

Спор возник относительно включения арендодателем в формулу расчёта дополнительного повышающего коэффициента, введённого постановлением Правительства области и подлежащего применению в случаях, когда объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Принимая редакцию истца и определяя размер арендной платы без учёта повышающего коэффициента, суд первой инстанции указал, что постановление Правительства, вводящее указанный коэффициент в формулу определения арендной платы, было принято после заключения между сторонами первоначального договора аренды земельного участка, в связи с чем не распространяется на отношения, возникшие после даты вступления его в силу.

Суды апелляционной и кассационной инстанций решение суда оставили без изменения со ссылкой на положения ч. 1 ст. 4 ГК РФ, согласно которой акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 19.02.2014 по делу № А12-16986/2013 судебные акты нижестоящих судов оставлены без изменения).*

В другом деле о взыскании арендной платы, суд апелляционной инстанции, с учетом положений постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 пришел к выводу о правомерности исключения судом первой инстанции из расчёта истца повышающего коэффициента, предусматривающего двукратное увеличение размера арендной платы в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости на земельном участке по истечении трехгодичного срока.

Согласно указанному постановлению Правительства РФ установлены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При установлении порядка определения размера арендной платы органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны руководствоваться указанными Основными принципами.

К основным принципам определения арендной платы, подлежащим применению ко всем публичным землям на территории Российской Федерации, отнесены, в том числе, принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, с учетом единства экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, соблюдения баланса интересов хозяйствующих субъектов предпринимательской деятельности.

Поскольку, в данном конкретном случае, на момент заключения договора аренды отсутствовал нормативный правовой акт, закрепляющий спорный коэффициент, то арендатор при заключении договора не мог разумно предвидеть правовых последствий. Следовательно, можно предположить, что договор вообще не был бы им заключен или был бы заключен на значительно отличающихся от предусмотренных договором условиях.

Кроме того, предусмотренное двукратное увеличение арендной платы суд апелляционной инстанции расценивает как меру ответственности арендатора в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости на земельном участке по истечении трехгодичного срока, что не является применением регулируемой арендной платы по смыслу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

*(Постановления 12 ААС по делам №№ А12-400/2014, А12-2284/2014, А12-31378/2013, А12-31876/2013. В кассационном порядке не пересматривались))*

**3. При смене собственника объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, находящемся в публичной собственности, обязанность по уплате арендных платежей возникает у нового собственника объекта даже при отсутствии заключенного договора аренды с собственником земельного участка. Поскольку ставки арендной платы являются регулируруемыми ценами и зависят от принятия нормативного акта, изменение размера арендной платы осуществляется в одностороннем порядке без дополнительного изменения договора аренды (дело № А12-20934/2013).**

Комитет обратился с иском к Обществу о внесении изменений в договор аренды земельного участка в редакции дополнительного соглашения в части размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости и методики расчёта арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с принятым региональным нормативным актом.

Материалами дела установлено, что между обществом 1 (арендатор) и Комитетом (арендодатель) заключен договор аренды земельного участка под объектами недвижимости, принадлежащими обществу на праве собственности.

Впоследствии на основании договора купли-продажи объекты недвижимости перешли к обществу 2, право собственности на которые зарегистрировано.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены.

Постановлением апелляционного суда решение арбитражного суда отменено.

При этом апелляционный суд указал, согласно п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11, 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. Приобретателю объектов недвижимости в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на них перешло право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объёме, что было у прежнего их собственника.

Из положений п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 следует, что по смыслу статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и статьи 25.5 Закона о госрегистрации 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 неё 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).

Исходя из толкования вышеуказанных норм права, при переходе права собственности на объекты недвижимости, у Общества возникло право на использование земли, независимо от оформления в установленном порядке договора аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка и как следствие, в соответствии с положениями статей 309, 310 ГК РФ и пункта 1 статьи 65 ЗК РФ обязанность оплаты фактического использования спорного земельного участка с момента приобретения прав на недвижимое имущество, находящееся на нём.

Согласно пункту 3 статьи 65 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Учитывая, что ставки арендной платы в силу статьи 65 ЗК РФ являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

При этом независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 ГК РФ.

В дополнении к этому в постановлениях Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11 и от 15.03.2012 № 15117/11, сформулирована правовая позиция о том, что арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом обязательного подписания дополнительного соглашения к договору не требуется.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 06.05.2014 по делу № А12-20934/2013 постановление апелляционного суда оставлено без изменения).*

#### **4. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды (дело № А12-5317/2013).**

Компания обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу о взыскании задолженности по арендной плате по договору субаренды.

Решением суда первой инстанции заявленные требования в части суммы основного долга, пени удовлетворены полностью.

Постановлением апелляционного суда, оставленным без изменения судебной коллегией суда кассационной инстанции, решение отменено.

В удовлетворении исковых требований в указанной части отказано.

Судами установлено, что между Компанией (арендатор) и Обществом (субарендатор) заключен договор субаренды нежилых помещений.

Компанией помещения получены по договору аренды от Банка, являющегося собственником имущества.

Общество направило Компании уведомление о расторжении договора субаренды, соглашение о расторжении договора и акт приемки-передачи арендованного имущества, однако, со стороны последнего указанные соглашение и акт не были подписаны и возвращены ответчику.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суд первой инстанции исходил из наличия между сторонами в спорный период субарендных отношений, подтвержденных вступившим в законную силу судебным актом по другому делу.

Отменяя судебный акт первой инстанции, арбитражный апелляционный суд исходил из того, что решение по названному делу вынесено судом первой инстанции по неполно исследованным материалам дела, в котором установлены

обстоятельства, отличные от обстоятельств, установленных по настоящему делу, в том числе в части объема представленных доказательств.

При этом судом апелляционной инстанции отмечено, что по настоящему делу обстоятельством, подлежащим установлению, являются период, в который сохранялись договорные отношения между истцом и ответчиком и доказанность факта возврата имущества.

Из представленных суду апелляционной инстанции дополнительных доказательств следует, что договор аренды, заключенный между Компанией и Банком, прекратил своё действие в связи с истечением срока, указанного в договоре.

Согласно пункту 1 статьи 618 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Таким образом, прекращение договора аренды между Банком и Компанией повлекло прекращение договора субаренды в части спорных помещений.

Поскольку договором аренды между Банком и истцом иные условия по сохранению субарендных отношений предусмотрены не были, в силу вышеуказанной нормы права договор субаренды полностью прекратил свое действие с момента прекращения действия договора аренды.

Установив, что на день прекращения договора субаренды (дата расторжения договора аренды) помещения были освобождены ответчиком, а также отсутствие доказательств владения и пользования Обществом спорными помещениями после прекращения в силу закона договора субаренды, апелляционный суд обоснованно в иске отказал.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 26.05.2014г. по делу № А12-5317/2013 постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения).*

#### **5. Направление арендатором уведомления о расторжении договора аренды лицу, не уполномоченному представлять арендодателя, не влечет прекращение арендных отношений и не освобождает арендатора от обязанности по уплате арендных платежей (дело № А57-8303/2013).**

Конкурсный управляющий Должника (арендодатель) обратился в суд с иском к Обществу (арендатор) о взыскании задолженности по арендной плате и пени по договору аренды.

Судом первой инстанции в иске отказано. При этом суд указал, что сторонами было достигнуто соглашение о расторжении договоров аренды, поскольку арендатором было передано арендодателю письмо, в котором арендатор просил обеспечить явку представителя для передачи арендованного имущества. Поскольку арендодатель уклонился от получения объектов аренды от арендатора, что влечёт для ответчика такое правовое последствие, как освобождение от уплаты арендных платежей до момента фактической передачи предмета договора аренды арендодателю.

Апелляционный суд решение отменил, заявленные требования удовлетворил.

При этом суд указал, что в соответствии с п. 38 Информационного письма ВАС РФ от 11.01.2002 № 66, прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращение обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.



По смыслу названного пункта информационного письма ВАС РФ уклонение в данном случае подразумевает под собой неоднократность попыток вернуть имущество со стороны арендатора, неоднократное уклонение от его принятия со стороны арендодателя, а также добросовестность и разумность действий обеих сторон договора.

Материалами дела установлено, что письмо арендатора о расторжении договора аренды было направлено в адрес конкурсного управляющего арендодателя, который был к моменту получения данного письма определением арбитражного суда был отстранен от исполнения возложенных на него обязанностей. Таким образом, письмо было направлено неуполномоченному лицу, что в свою очередь не влечет прекращения арендных отношений и не освобождает арендатора от обязанности уплачивать арендную плату.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 07.05.2014 по делу № А57-8303/2013 постановление апелляционного суда оставлено без изменения).*

**6. Приобретение арендатором по договору купли-продажи объекта аренды (исключительно земельный участок), находящегося в публичной собственности, влечёт прекращение его обязательства по уплате арендной платы лишь с момента государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.**

Территориальное управление Росимущества обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании задолженности по договору аренды.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования удовлетворены.

Обращаясь с кассационной жалобой, Общество сослалось на то, что с даты заключения договора купли-продажи ранее арендованного земельного участка обязательства по уплате арендной платы у Общества прекратились.

Суд кассационной инстанции принятые по делу судебные акты оставил без изменения и в обоснование своих выводов указал следующее.

Статьей 65 ЗК РФ предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ право не имущество, подлежащие государственной регистрации, возникает с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 ст. 131 ГК РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

В соответствии с п. 1 ст. 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 покупатель – бывший арендатор, обязанность которого по внесению арендной платы прекратилась, – до государственной регистрации перехода права собственности на землю не является плательщиком земельного налога и поэтому обязан в соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ возместить продавцу (арендодателю) расходы по уплате этого налога.

Вместе с тем, поскольку публично-правовое образование не уплачивает земельный налог, то в случае, если оно выступает продавцом (арендодателем) земельного участка, в силу подп. 7 п. 1 ст. 1 и ст. 65 ЗК РФ до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется. Следовательно, в этом случае ввиду платности использования земли стороны не вправе установить иной момент прекращения обязанности по внесению арендной платы.

Исходя из указанного постановления Пленума ВАС РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в период действия договора аренды заключивший в установленном порядке с арендодателем договор купли-продажи земельного участка, обязан уплачивать арендную плату до момента перехода права собственности на землю.

Кроме того, как разъяснено в п. 1 постановления Пленума ВАС РФ № 54, за исключениями, оговоренными в пунктах 4 и 5 настоящего постановления, плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок.

Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Данная правовая позиция согласуется с выводами, изложенными в постановлениях Президиума ВАС РФ от 04.10.2011 № 5934/11 по делу № А12-7121/2010 и от 15.11.2011 № 8251/11 по делу № А57-12992/09-5.

**7. Наличие на арендованном земельном участке объектов недвижимости, находящихся в собственности у арендатора, не может служить основанием для отказа в удовлетворении требований арендодателя о расторжении договора аренды (дело № А06-5700/2013).**

Между Обществом - собственником объектов недвижимости (арендатор) и Администрацией - собственником земельного участка (арендодатель) заключен договор аренды земельного участка.

Поскольку арендатор не исполнял обязанность по внесению арендной платы, Администрация обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с арендатора задолженности по арендной плате и расторжении договора аренды.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме. При этом суд указал, что в соответствии со ст. 619 ГК РФ договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (ст. 450 ГК РФ).

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды, может быть расторгнут досрочно, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока не вносит арендную плату.

Поскольку Общество в 2011, 2012, 2013 г.г. не вносило арендную плату, чем неоднократно нарушало договорные обязательства, предусматривающие оплату аренды равными долями ежемесячно, требования Администрации о расторжении договора аренды являются обоснованными.

Постановлением апелляционного суда решение суда в части расторжения договора аренды отменено. При этом апелляционный суд исходил из того, что нарушение условий договора, устранённое в разумный срок, не является существенным и не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка. Кроме того, на земельном участке, переданном в аренду Обществу, расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, поэтому в силу статьи 36 ЗК РФ оно имеет исключительное право на приобретение указанных земельных участков в собственность или приобретение права аренды, в связи с чем расторжение договора аренды спорного земельного участка повлечёт прекращение права пользования ответчика земельным участком.

ФАС Поволжского округа отменил постановление апелляционного суда, решение суда оставлено без изменения. При этом суд кассационной инстанции указал, что выводы суда апелляционной инстанции о нарушении расторжением договора исключительных прав истца, являющегося собственником объектов недвижимости, на право пользования земельным участком, право приватизации или приобретения права аренды, противоречат действующему законодательству, в частности, ст. 36 ЗК РФ. Суд первой инстанции, расторгнув договор аренды, не нарушил исключительных прав истца на право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации объектов недвижимости, поскольку истцом требование об освобождении земельного участка не заявлено.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 15.04.2014г. по делу № А06-5700/2013 постановление апелляционной инстанции отменено, оставлено в силе решение суда первой инстанции).*

**8. Переход права собственности на объект аренды, за исключением земельных участков, находящихся в публичной собственности, от арендодателя (продавец) к арендатору (покупатель) влечёт прекращение обязательства по внесению арендной платы с момента заключения договора купли-продажи (дело № А12-8625/2013).**

Общество обратилось в суд с иском к Администрации о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченных денежных средств по договору аренды недвижимого имущества (помещения).

Из материалов дела следует, что между сторонами ранее был заключен договор аренды недвижимого имущества. Впоследствии арендатор (Общество) выкупил предмет аренды у арендодателя (Администрации), но продолжал вносить арендные платежи. Поскольку с момента заключения договора купли-продажи обязательства по внесению арендных платежей у арендатора прекратились, соответственно на стороне арендодателя возникло неосновательное обогащение.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иски удовлетворены.

При этом суды исходили из того, что поскольку к моменту заключения договора купли-продажи продаваемая вещь уже находится во владении покупателя, то она считается в силу п. 2 ст. 224 ГК РФ переданной ему с этого момента. Следовательно, в случае продажи арендатору арендованного имущества обязанность продавца по передаче вещи считается исполненной в момент заключения договора купли-продажи и покупатель владеет ею на основании договора купли-продажи.

Заключая договор купли-продажи, продавец (арендодатель) и покупатель (арендатор) тем самым прекращают на будущее время обязательство по внесению арендной платы (п. 1 ст. 407 ГК РФ).

Заключение сторонами договора купли-продажи объектов недвижимости и его фактическое исполнение продавцом в форме передачи имущества покупателю создает определенный вещно-правовой эффект в период владения (пользования) имуществом покупателем (законный владелец) до государственной регистрации перехода к нему права собственности на объект недвижимости.

Наделение законодателем покупателя, владеющего предметом продажи в указанный период, статусом законного владельца означает, что продавец утрачивает право пользования и владения переданным покупателю объектом любым образом (в том числе и в виде получения арендной платы), не вправе требовать от покупателя также платы за фактическое пользование переданным ему предметом договора продажи, имея право на получение стоимости проданного имущества.

В силу ст. 425, п. 1, 2 ст. 433 ГК РФ договор купли-продажи недвижимости вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента достижения ими соглашения по всем существенным условиям, то есть с момента его заключения.

Таким образом, Общество с даты заключения договора купли-продажи спорного объекта недвижимости стало законным владельцем недвижимого имущества, в связи с чем у него прекратились обязательства по оплате арендных платежей с указанной даты.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 17.12.2013 судебные акты оставлены без изменения).*

**9. Незаконные действия (бездействия) уполномоченного органа по предоставлению в собственность Арендатору находящегося у него на праве аренды земельного участка лишают его права требовать от Арендатора уплаты арендной платы с момента, когда тот вправе был рассчитывать заключить договор купли-продажи земельного участка (дело № А12-2159/2013).**

Между Комитетом (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, который арендатором был приобретен в собственность по договору купли-продажи в порядке ст. 36 ЗК.

Полагая, что Общество до государственной регистрации договора купли-продажи обязано уплачивать арендную плату, Комитет обратился в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании задолженности по арендной плате.

Решением суда первой инстанции иски удовлетворены.

Постановлением апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

При этом судом было установлено, что ранее Общество обращалось к Комитету с заявлением о приватизации (выкупе) данного земельного участка, но получило отказ.

Решением арбитражного суда по другому делу об оспаривании отказа Комитета по заключению с Обществом договора купли-продажи земельного участка, решение органа признано недействительным, суд обязал Комитет заключить договор купли-продажи.

С учетом ранее вынесенного судебного акта, апелляционный суд указал, что если бы исключительное право ответчика на приватизацию земельного участка не было нарушено истцом в результате незаконных действий (бездействия), признанных таковыми вступившим в законную силу судебным актом, и уполномоченный на распоряжение земельным участком государственный орган совершил действия по его предоставлению в порядке и сроки, установленные ст. 36 ЗК, то Общество вправе было бы рассчитывать заключить договор купли-продажи земельного участка по истечении трёхмесячного срока после подачи заявления о выкупе земельного участка, что позволяло бы в дальнейшем после указанной даты не нести расходы, связанные с пользованием имуществом в виде арендной платы, а уплачивать земельный налог.

В связи с чем, в иске о взыскании задолженности по арендной плате за указанный период было отказано.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 26.12.2013 по делу № А12-2159/2013 постановление апелляционного суда оставлено без изменения. Определением ВАС РФ от 07.03.2014 №2118/14 отказано в передаче в Президиум ВАС РФ данного дела).*

**10. При удовлетворении требований об обращении взыскания на имущество находящееся в ипотеке, отношения по аренде данного имущества, в случае, если аренда возникла позже ипотеки имущества или без согласия держателя ипотеки, подлежат прекращению (дело № А57-3353/2013).**

Между Должником, собственником объектов недвижимости (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды указанных объектов.

До заключения договора аренды с Обществом Должником спорные помещения переданы Банку в качестве предмета залога в рамках заключенного с последним договора ипотеки.

Должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Решением арбитражного суда с Должника в пользу Банка взыскана задолженность и обращено взыскание на заложенное имущество.

Конкурсный управляющий Должника и Банк обратились в суд с иском к Обществу о признании договора аренды нежилого помещения прекращённым, освобождении помещений.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, в иске отказано, поскольку в силу ст. 126 Закона о банкротстве принудительное исполнение решения об обращении взыскания на заложенное имущество приостанавливается в процедурах наблюдения, финансового оздоровления и внешнего управления и прекращается в процедуре конкурсного производства. Объекты недвижимости были реконструированы, а существование арендных отношений между Должником и Обществом подтверждено судебными актами по другим делам.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты и удовлетворил заявленные требования в полном объеме в виду следующего.

Согласно п. 2 ст. 40 Закона об ипотеке в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются.

Аналогичные разъяснения содержатся в п. 22 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге».

Указанная норма императивно устанавливает прекращение арендных правоотношений с даты вступления в силу судебного акта об обращении взыскания на имущество, являющегося предметом залога в рамках договора ипотеки.

*(Постановление ФАС Поволжского округа от 17.04.2014 по делу № А57-3353/2013).*

**11. По искам о взыскании доходов, извлечённых от сдачи неуправомоченным лицом имущества в аренду, подлежит доказыванию как факт добросовестности/недобросовестности арендодателя, так и, в случае добросовестности арендодателя, - момент, с которого он узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду (дело № А12-13921/2013).**

Теруправление обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации о взыскании суммы неосновательного обогащения в виде уплаченных денежных средств по договору аренды земельного участка, заключенного между Администрацией (арендодатель) и Обществом (арендатор). Требования истца основаны на вступившем в силу судебном акте, установившем, что имущество, переданное в аренду ответчиком, является федеральной собственностью в силу закона, а государственная регистрация муниципальной собственности на спорное имущество, совершена в нарушение закона и не влечет прекращения права собственности Российской Федерации.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда исковые требования удовлетворены.

При этом суды исходили из того, что в силу п.1 ст. 209 ГК право распоряжения имуществом принадлежит его собственнику.

Поскольку ответчик не являлся собственником спорного земельного участка, следовательно, не мог быть арендодателем и не имел права на получение доходов от сдачи спорного земельного участка в аренду.

Суд кассационной инстанции отменяя судебные акты указал, что из положения п. 12 постановления Пленума ВАС РФ №73 следует, что собственник вещи, которая была сдана в аренду неуправомоченным лицом, при возврате ее из незаконного владения вправе на основании ст. 303 ГК РФ предъявить иск к лицу, которое заключило договор аренды, не обладая правом собственности на эту вещь и не будучи управомоченным законом или собственником сдавать ее в аренду, и получало платежи за пользование ею от арендатора, о взыскании всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь, при условии, что оно при заключении договора аренды действовало недобросовестно, то есть знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу вещи в аренду. От добросовестного арендодателя собственник вправе потребовать возврата или

возмещения всех доходов, которые тот извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду.

Довод ответчика о добросовестности при заключении договора аренды подлежал проверке, так как из приведенных выше разъяснений следует, что факт добросовестности/недобросовестности арендодателя подлежит включению в предмет доказывания, а в случае добросовестности арендодателя подлежит доказыванию также момент, с которого он узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду.

Судебные акты, принятые без проверки доводов ответчика, имеющих существенное значение, нельзя признать законными и обоснованными.

*(Постановления ФАС Поволжского округа от 7.04.2014 по делу № А12-13921/2013).*

**12. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, ранее предоставленном продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, на нового собственника объектов недвижимости распространяется законодательно закреплённая льгота, позволяющая исчислять арендную плату в размере, не превышающем 2% от кадастровой стоимости земельного участка (дело № А12-24898/2013).**

Общество обратилось в суд с исковыми требованиями к Министерству о внесении изменений в договор аренды земельного участка в части размера арендной платы, указав, что размер арендной платы не должен превышать 2 % кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

В обоснование иска Общество указало, что является собственником объектов недвижимости, расположенных на арендованном земельном участке, объекты недвижимости приобретены по договору купли-продажи у третьего лица, которому земельный участок предоставлялся на праве постоянного (бессрочного) пользования. Общество переформило право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, возникшее с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, на право аренды, в связи с чем к арендным отношениям, в части размера арендной платы, применяется положение п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» об установлении годового размера арендной платы за земельные участки в пределах 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Решением суда первой инстанции в иске отказано, суд исходил из отсутствия доказательств наличия у Общества права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, требования истца удовлетворил. При этом суд с учетом положений ст. 35 ЗК, п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», п. 25 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 пришел к выводу о том, что Общество после государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества в силу закона приобрело право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской

Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами ст. 36 ЗК.

Таким образом, в силу ст. 20 ЗК РФ истец не мог обладать правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, в связи с чем, это право переоформлено Обществом на право аренды.

Из положений подп. «д» п.3 постановления Правительства РФ №582 следует, что арендная плата за земельный участок рассчитывается в размере 2% от кадастровой стоимости такого земельного участка, если земельный участок не указан в подпунктах «а» - «г» настоящего пункта и право аренды на него переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Постановлением администрации области установлена арендная плата за аренду спорного земельного участка в размере 2 процентов кадастровой стоимости данного участка.

Таким образом, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в федеральной собственности, указанными выше Правилами установлен предельный размер арендной платы, который составляет 2% от кадастровой стоимости таких земельных участков.

Аналогичный вывод следует из постановления Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 13140/11.

*(В кассационном порядке судебные акты не пересматривались).*

**13. Право на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подлежит реализации только посредством проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных законом. При этом заключение договора аренды лесного участка с победителем торгов должно производиться с учетом наличия (либо отсутствия) у прежнего арендатора преимущественного права (дело № А57-52/2013).**

Институт обратился в суд с иском к Министерству и Обществу о признании недействительным открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, расположенного в лесничестве, для осуществления рекреационной деятельности, сроком на 49 лет, проведенный Министерством, признании недействительным заключенного по результатам торгов договора аренды указанного лесного участка, заключенного между Министерством и Обществом.

Решением суда первой инстанции в иске отказано.

Апелляционный суд, решение отменил, исковые требования удовлетворил в полном объеме. Суд исходил из наличия у Института преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка лесного фонда на новый срок, в связи с надлежащим исполнением обязанностей арендатора, в том числе обязанности по постановке лесного участка на кадастровый учет, в связи с чем пришел к выводу о том, что Министерство не имело право проводить аукцион по продаже права на заключение договора аренды спорного лесного участка.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционного суда, решение суда первой инстанции оставлено без изменения.



При этом суд кассационной инстанции указал, что в соответствии с ч. 2 и 3 ст. 71 ЛК РФ предоставление гражданам, юридическим лицам в аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

Частью 5 ст. 72 ЛК РФ предусмотрено, что арендатор, надлежащим образом исполнивший договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

В силу ч. 1 ст. 74 ЛК РФ договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора, за исключением случаев, установленных частью 3 настоящей статьи.

Между тем, спорные правоотношения не подпадают под действие нормы ч. 3 ст. 74 ЛК РФ, допускающей заключение договора аренды лесного участка без проведения аукциона.

Из положений п. 1-3 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 следует, что в случаях, предусмотренных законом (например, ст. 74 ЛК РФ), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу ст. 621 ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с тем, если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора, либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (ст. 10 ГК).

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что Институт имеет преимущественное право на заключение договора аренды лесного участка без проведения аукциона, поскольку надлежащим образом исполняло обязанности арендатора, является ошибочным.

При этом заключение договора аренды лесного участка с победителем торгов должно производиться с учетом наличия (либо отсутствия) у прежнего арендатора преимущественного права.

*(Постановление ФАС Поволжского округа от 11.03.2014 по делу №А57-52/2013).*

**14. Уведомление о досрочном расторжении договора аренды, направленное арендодателем в адрес арендатора, должно содержать в себе действительную волю стороны и намерения расторгнуть договор аренды. При этом, указание в уведомлении лишь на обязанность арендатора погасить задолженность по договору нельзя расценивать как волеизъявление арендодателя на расторжение договора аренды (дело № А57-6894/2013).**

Комитет обратился с иском к Обществу о расторжении договора аренды и выселении из нежилого помещения.

Решением суда исковые требования удовлетворены. Решение мотивировано тем, что истец направлял в адрес уведомления, которые содержат указание на расторжение договора в судебном порядке и определенно выражают волю лица, направленную именно на прекращение обязательственных правоотношений на будущее время.

Постановлением апелляционного суда решение суда отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

В соответствии с пунктами 2 статей 450, 452 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, другими законами или договором, при этом требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В силу ч. 3 ст. 619 ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Из положений п. 29 Информационного письма ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 следует, что по смыслу п. 3 ст. 619 ГК РФ, указанное предупреждение само по себе не является предложением об изменении или расторжении договора аренды. Право требовать расторжения указанного договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующие нарушения.

Из направленных в адрес Общества уведомлений следует, что истцом ставился вопрос только о необходимости погасить задолженность по арендной плате и пени. Предложение расторгнуть договор в случае неисполнения этой обязанности в разумный срок в данных уведомлениях не содержится.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что ссылки в уведомлениях на то, что Комитет будет вынужден обратиться в арбитражный суд с требованием о расторжении договора и выселении из занимаемого помещения, не могут отождествляться с действием (волевым актом) арендодателя, направленным на расторжение договора с установлением срока контрагенту для соответствующего ответа (акцепт), а потому указание в уведомлениях о праве на обращение в арбитражный суд с требованием о расторжении договора при неисполнении обязанности по внесению арендных платежей само по себе не свидетельствует о наличии выраженной арендодателем воли и не является предложением арендатору расторгнуть договор.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 12.02.2014 по делу №А57-6894/2013 постановление апелляционного суда оставлено без изменения).*

**15. Если размер арендной платы за пользование земельным участком определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены, то одновременное изменение в течение одного года размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка и с учетом изменения уровня инфляции не допускается (дело № А12-338/2014).**

Министерство обратилось в суд с исковыми требованиями к Обществу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка.

Решением арбитражного суда исковые требования удовлетворены в части. При этом арбитражный суд из расчета размера арендной платы исключил коэффициент увеличения арендной платы на уровень инфляции.

Постановлением апелляционного суда решение суда оставлено без изменения.

При этом апелляционный суд указал, что согласно положениям ст. 65 ЗК стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды.

Из положений п. 8 постановления Правительства РФ №582 следует, что при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Пункт 9 данного постановления закрепляет, что при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 8 настоящих Правил, не проводится.

Материалами дела установлено, что при заключении договора аренды земельного участка применен метод расчета арендных платежей исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Региональным нормативным актом в 2012 году изменена кадастровая стоимость спорного земельного участка, которая применяется с 1 января 2013 года.

Поскольку кадастровая стоимость земельного участка была изменена нормативным актом и подлежала применению со следующего календарного года, то с учетом положений пунктов 8, 9 постановления Правительства РФ №582 у Министерства отсутствовали основания для изменения размера арендной платы и на уровень инфляции.

*(В кассационном порядке судебные акты не пересматривались).*

(Аналогичный вывод содержится в постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2014 по делу №А12-31376/2013).

**16. Сделка по расторжению договора аренды земельного участка, право по которому передано в качестве залога по договору ипотеки, недействительна как направленная на прекращение обеспечения исполнения основного обязательства - по возврату кредита (ст. 10 ГК РФ) (дело № А06-8137/2012).**

Банк обратился в арбитражный суд с иском к Администрации, Предпринимателю о признании недействительным соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, заключенного между последними.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования удовлетворены.

Суд кассационной инстанции, соглашаясь с выводами, содержащимися в судебных актах, привёл следующие мотивы.

Материалами дела установлено, что между Администрацией (арендодатель) и Предпринимателем (арендатор) в 2006 году заключен договор аренды земельного участка.

В 2008 году Предприниматель заключил с Банком кредитный договор и договор ипотеки – в обеспечение обязательства по возврату кредита, выданного в соответствии с условиями кредитного договора об открытии кредитной линии. В качестве залога Банк принял от Предпринимателя в залог недвижимое имущество – принадлежащее Предпринимателю на праве собственности право аренды земельного участка.

Вступившим в законную силу в 2010 году решением районного суда с Предпринимателя в пользу Банка взыскана задолженность по кредитному договору, обращено взыскание на заложенное имущество.

В 2009 году между Администрацией и Предпринимателем заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка.

Удовлетворяя исковые требования о признании данного соглашения недействительным, суды первой и апелляционной инстанций исходили из несоответствия оспариваемого соглашения положениям ч. 2 ст. 346 ГК РФ, части 1 ст. 37 Закона об ипотеке.

В силу п. 3 ст. 340 ГК РФ, ст. 69 Закона об ипотеке ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Расторжение договора аренды земельного участка не является сделкой по отчуждению (передаче в собственность другого лица) имущества.

Согласно п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Указанная норма закрепляет принцип недопустимости (недозволенности) злоупотребления правом и определяет общие границы (пределы) гражданских прав и обязанностей: каждый субъект гражданских прав волен свободно осуществлять права в своих интересах, но не должен при этом нарушать права и интересы других лиц.

Действия в пределах предоставленных прав, но причиняющие вред другим лицам, являются недозволенными (неправомерными) и признаются злоупотреблением правом.

Как установлено судами и следует из материалов дела, оспариваемая сделка осуществлена ответчиками в 2009 году при наличии заключенного ранее договора аренды, прошедшего государственную регистрацию, при этом стороны решили расторгнуть договор аренды с 2007, то есть ранее даты подписания договора залога в 2008, и соответственно даты исполнения обязанностей заемщика по кредитному договору и залогодателей по договору об ипотеке.

При таких обстоятельствах, суды установили, что данная сделка направлена на прекращение обеспечения исполнения основного обязательства - по возврату кредита, совершенная без согласия кредитора (залогодержателя), в связи с чем апелляционный суд пришел к обоснованному выводу о том, что при заключении спорной сделки со стороны ответчиков имело место недобросовестное поведение.

В силу ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

С учетом названных обстоятельств дела и указанных норм права суды первой и апелляционной инстанций признали недействительным заключенное между ответчиками соглашение о расторжении договора аренды земельного участка.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 28.02.2014 по делу № А06-8137/2012 судебные акты оставлены без изменения).*

**17. Рассматривая требование об освобождении земельного участка в связи с истечением срока действия договора аренды, суды обязаны в порядке статьи 12 ГК РФ дать оценку ненормативным актам органов местного самоуправления об отказе в продлении договора аренды на соответствие их закону.**

Комитет обратился в суд с иском к Обществу об обязанности освободить земельный участок, ранее являющийся предметом договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, указав, что в настоящее время срок разрешения на строительство истек, договор аренды земельного участка у ответчика отсутствует, однако ответчик без правовых оснований продолжает занимать земельный участок.

Материалами дела установлено, что ранее между сторонами заключен договор аренды спорного земельного участка сроком на три года. В силу положений ст. 51 ГК РФ Общество получило разрешение на строительство многоквартирного жилого дома сроком на три года. К моменту обращения истца в суд, срок действия разрешения на строительство истек.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены, Общество обязано освободить спорный земельный участок.

При этом суд указал, что новый договор между сторонами не был заключен, срок разрешения на строительство на момент разрешения спора истек, в связи с чем, у Общества отсутствуют законные основания для занятия спорного земельного участка.

В силу ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю арендуемое имущество в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Постановлением апелляционного суда решение суда оставлено без изменения.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил, сославшись на положения ст. 12 ГК РФ, согласно которой суд вправе давать оценку ненормативным актам публичных образований на соответствие их закону и в случае если будет установлено, что акт государственного органа или органа местного самоуправления, противоречит закону, суд может не применять данный ненормативный акт.

Между тем, по настоящему спору судами первой и апелляционной инстанций не дано оценки отказам органов местного самоуправления по продлению срока действия договора аренды и продления срока действия разрешения на строительство на соответствие их требованиям действующего законодательства, с учетом того, что цель указанного договора, по которому Обществу был предоставлен земельный участок в аренду, не достигнута.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 23.06.2014г. по делу № А12-27948/2013 судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции).*

**18. В случае, если арендатор, по независящим от него причинам, не имел возможности пользоваться переданным ему по договору аренды объектом недвижимости, у него отсутствует обязанность по уплате арендной платы за указанное имущество (дело № А06-158/2013).**

Учреждение (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к Обществу (арендатор) о взыскании задолженности по арендной плате и пени по договору аренды нежилого помещения.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано. Суд сделал вывод о незаключенности договора, поскольку предмет в договоре аренды не определен, а незаключенный договор не может порождать обязательств для его сторон.

Постановлением апелляционного суда решение суда отменено, исковые требования удовлетворены.

При этом апелляционный суд с учетом положений п. 15 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 указал, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Также апелляционным судом установлено, что ответчик принял помещение, спор о ненадлежащем исполнении арендодателем обязанности по передаче объекта аренды между сторонами отсутствует. При этом, общая площадь здания, соответствует общей арендуемой по договору площади объекта аренды,

Суд кассационной инстанции признал выводы апелляционного суда относительно действительности договора аренды верными, однако, судебные акты отменил.

При этом кассационный суд указал следующее. Судами нижестоящих инстанций не учтено то, что часть спорного помещения фактически находится во владении и пользовании третьего лица. Данное обстоятельство подтверждено в судебном заседании представителем третьего лица.

Отклоняя указанные выводы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что между истцом и третьим лицом отсутствуют договорные отношения, имущество по акту приема-передачи третьему лицу не передано.

Между тем, в соответствии с ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор вносит арендную плату за помещение, которое находится в фактическом пользовании.

Факт нахождения части спорных помещений во владении и пользовании третьего лица признан и истцом.

При таких обстоятельствах, ответчик не мог пользоваться частью помещений, в связи с чем у него отсутствует обязанность по уплате арендной платы за помещения, используемые третьим лицом.

*(Постановление ФАС Поволжского округа от 16.01.2014 по делу № А06-158/2013).*

**19. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу (дело № А57-14178/2013).**

Общество обратилось в суд с исковым заявлением к Администрации о понуждении к заключению договора аренды на земельный участок на условиях проекта договора.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, Обществу отказано в удовлетворении исковых требований.

Кассационная инстанция выводы судов поддержала и указала следующее.

Между Администрацией (арендодатель) и Предприятием заключен договор аренды земельного участка.

Впоследствии Предприятие передало права и обязанности по договору Обществу на основании договоров замены стороны в обязательстве.

По заявлению Общества Администрацией издано постановление, в соответствии с которым Обществу в аренду сроком на 5 лет предоставлен спорный земельный участок.

Однако, данное постановление было отменено органом местного самоуправления в порядке самоконтроля.

По истечении срока действия договора аренды ни от одной из сторон не последовало уведомления о прекращении договоров, в связи с чем силу статьи 621 ГК РФ правоотношения между арендатором и арендодателем приобрели режим возобновленных на тех же условиях на неопределенный срок.

Администрация уведомила Общество о намерении отказаться от исполнения договора.

Общество в обоснование заявленного иска сослалось на наличие у Администрации в силу пункта 6 статьи 34 ЗК РФ обязанности заключить с ним договор аренды земельного участка на основании постановления администрации, а также на преимущественное право на заключение договоров аренды спорного земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, предусмотрен статьей 34 ЗК РФ.

В соответствии с п. 5 и 6 ст. 34 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю, указанному в п. 4 настоящей статьи, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка. Копия решения о предоставлении земельного участка в собственность за плату или бесплатно с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка может быть выдана (направлена) через многофункциональный центр.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в п. 5 настоящей статьи решения.

Согласно п. 4 ст. 445 ГК РФ 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.

Таким образом, после принятия органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством, в недельный срок должен быть заключен договор аренды такого земельного участка.

Однако, поскольку постановление администрации, в соответствии с которым Обществу в аренду сроком на 5 лет предоставлен спорный земельный участок, было отменено органом местного самоуправления в порядке самоконтроля, у Администрации отсутствует обязанность по заключению договора аренды спорного земельного участка в порядке статьи 34 ЗК РФ.

Судами обоснованно отклонён и довод Общества о том, что истец имеет преимущественное право соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ и п. 3 ст. 22 ЗК РФ на заключение нового договора аренды земельного участка.

Согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков (абз.3 п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Для реализации арендатором преимущественного права должны быть установлены следующие условия: надлежащее исполнение арендатором своих обязательств по договору; наличие письменного уведомления арендодателя о намерении заключить новый договор аренды в разумный срок до окончания действия договора аренды; согласие арендатора на заключение договора аренды на новый срок на условиях, на которых арендодатель предполагал заключить договор аренды с другим арендатором, тождественность условий аренды (наличие равных условий аренды имущества).



Иск о переводе прав и обязанностей по заключенному договору аренды может быть удовлетворен если: доказано наличие условий, позволяющих реализовать преимущественное право на заключение договора; арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок; арендодатель заключил договор аренды с другим лицом в пределах годовичного срока после прекращения договора с прежним арендатором.

В силу положений статей 209, 264, 421 и 621 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок.

Президиум ВАС РФ в постановлении от 19.07.2005 № 3440/05 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

Аналогичная правовая позиция изложена и в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17540/11 по делу № А51-2845/2011.

Однако таких обстоятельств судами по настоящему делу установлено не было.

Поэтому суды пришли к правильному выводу о том, что требования Общества о понуждении заключить договор аренды спорного земельного участка, не подлежат удовлетворению.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 04.06.2014 по делу № А57-14178/2013 судебные акты оставлены без изменения).*

По другому делу суд отказал Предпринимателю в иске к Министерству о восстановлении преимущественного права на заключение договора аренды на земельный участок, сделав вывод об избрании истцом ненадлежащего способа защиты права, поскольку такое право может быть заявлено лишь в случае передачи спорного земельного участка иному лицу (ст. 621 ГК РФ) *(дело № А12-20179/2013).*

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 04.06.2014 по делу № А12-20179/2013 судебные акты оставлены без изменения).*

**20. При определении размера платы за фактическое пользование земельным участком, учитывается площадь земельного участка, занимаемая объектом недвижимости, и необходимая для использования данного объекта *(дело № А12-17234/2013).***

Администрация обратилась в арбитражный суд к Предпринимателю с иском о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком.

Иск мотивирован тем, что предприниматель не уплатил арендную плату за пользование земельным участком.

Доводы предпринимателя сведены к следующему, что он пользуется не всем земельным участком, отведенным под объектом недвижимости, а лишь частью участка.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен.

При этом судами установлено, что Предпринимателю на праве аренды передано отдельно стоящее здание бани, общей площадью 365,4 кв. м.

В собственности Администрации находится земельный участок площадью 1496 кв. м под отдельно стоящим зданием для осуществления услуг бань и душевых.

Удовлетворяя исковые требования, суды руководствовались положениями статей 65 ЗК РФ, 1102, 1105 ГК РФ.

Отклоняя доводы Предпринимателя, суды указали, что в силу п.2 ст. 35 ЗК площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с п. 3 ст. 33 настоящего Кодекса.

Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией (п. 3 ст. 33 ЗК РФ).

Предприниматель фактически пользуется земельным участком при отсутствии правоустанавливающих документов и без внесения платы за такое пользование.

Исходя из закрепленного в ЗК РФ принципа платности землепользования, отсутствие обязательственных отношений не освобождает фактического землепользователя от внесения платы (арендной платы).

Таким образом, незаключение договора аренды не исключает возможности взыскания платы за фактическое использование принадлежащего муниципальному образованию имущества - земельного участка.

Суды установили, что земельный участок, занимаемый отдельно стоящим зданием – баней, в установленном законом порядке сформирован, поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер.

Площадь земельного участка, занятого отдельно стоящим зданием – баней, необходимая для его использования, составляет 1496 кв. м. Это следует из сведений кадастрового паспорта на данный земельный участок, согласно которому разрешенное использование земельного участка: «занимаемое зданием бани».

Доказательств, подтверждающих, что Предприниматель при эксплуатации принадлежащего ему объекта недвижимости использует земельный участок иной (меньшей) площади, либо для использования бани необходим земельный участок площадью лишь 365,4 кв. м, непосредственно занятой зданием, ответчиком в материалы дела не представлено.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 09.06.2014 по делу № А12-17234/2013 судебные акты оставлены без изменения).*

**21. Налоговые органы вправе предъявлять в суд иски о признании недействительным договора аренды, если это полномочие реализуется ими в рамках выполнения задач по контролю за соблюдением налогового законодательства (дело № А12-30462/2012).**

МИФНС обратилась в суд с иском о признании недействительными (ничтожными) договоров аренды, заключённых между Обществом (Арендодатель) и Заводом (Арендатор).

Требования основаны на вступившем в силу судебном акте, которым признана недействительной сделка по передаче имущества, являющегося предметом договора аренды, в уставной капитал Общества.

Суд первой инстанции иск удовлетворил. Апелляционный суд решение суда оставил без изменения.

Судебная коллегия кассационной инстанции, отменяя судебные акты, руководствовалась следующим.

Согласно абз. 4 п. 11 ст. 7 Закона Российской Федерации от 21.03.1991 № 943-1 «О налоговых органах Российской Федерации» налоговые органы вправе предъявлять в суде и арбитражном суде иски о признании сделок недействительными и взыскании в доход государства всего полученного по таким сделкам.

Пунктом 6 постановления Пленума ВАС РФ от 10.04.2008 № 22 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с применением статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что указанное право может реализовываться налоговыми органами лишь постольку, поскольку удовлетворение соответствующего требования направлено на выполнение задач налоговых органов, определенных статьей 6 Закона о налоговых органах.

К числу главных задач налоговых органов отнесен контроль за соблюдением законодательства о налогах и сборах, правильностью исчисления и полнотой и своевременностью внесения в бюджетную систему Российской Федерации налогов и сборов.

Следовательно, налоговые органы вправе предъявлять в суд иски о признании сделок недействительными, если это полномочие реализуется ими в рамках выполнения задач по контролю за соблюдением налогового законодательства и если удовлетворение такого требования будет иметь в качестве последствия определение должной квалификации отношений сторон с целью применения соответствующих данным отношениям налоговых последствий.

В частности, для обеспечения поступления в бюджет налогов в полном объеме налоговый орган вправе, руководствуясь ст. 170 ГК РФ, предъявить требование о признании совершенных налогоплательщиком сделок недействительными как сделок, совершенных лишь для вида, без намерения создать соответствующие им правовые последствия (мнимых), либо с целью прикрыть другую сделку (притворных), поскольку удовлетворение этого требования может способствовать реализации соответствующей задачи (пункт 6 постановления Пленума ВАС РФ от 10.04.2008 № 22).

Вместе с тем, поскольку ничтожные сделки являются недействительными независимо от признания их таковыми судом, оценка налоговых последствий финансово-хозяйственных операций, совершенных во исполнение сделок, квалифицируемых в качестве ничтожных, может быть произведена налоговым органом в порядке, предусмотренном налоговым законодательством.

Так, при установлении в ходе налоговой проверки факта занижения налоговой базы вследствие неправильной юридической квалификации налогоплательщиком совершенных сделок подп. 3 п. 2 ст. 45 НК РФ налоговому органу предоставлено право самостоятельно осуществлять изменение юридической квалификации сделок, статуса и характера деятельности налогоплательщика и обращаться в суд с требованием о взыскании доначисленных налогов (начисленных пеней и штрафов).

Вопрос об обоснованности указанной переквалификации разрешается в рамках рассмотрения налогового спора и в том случае, когда изменение налоговым органом юридической квалификации сделок, статуса и характера деятельности налогоплательщика основано на оценке сделок в качестве мнимых или притворных (ст. 170 ГК РФ).

Таким образом, обращение инспекция с требованием о признании недействительными договоров аренды, заключённых между Законом и Обществом, по заявленным основаниям выходит за рамки полномочий налогового органа.

Данная правовая позиция изложена в постановлении Президиума ВАС РФ от 06.11.2012 № 8728/12.

**22. Поскольку договор аренды не является публичным договором, к нему не могут быть применены требования законодательства о заключении договора в обязательном порядке (дело № А57-25147/2012).**

Между Учреждением (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения для производственной деятельности. Поскольку объект аренды признан аварийным, в силу чего у Общества возникло право на получение равноценного объекта недвижимости, Общество обратилось в арбитражный суд с иском о понуждении Учреждения представить равноценное имущество и заключить договор аренды на данное имущество.

При этом истец сослался на положения п. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано.

При этом суды указали, что в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ 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.

Вышеуказанная норма права не может быть распространена на арендные отношения, поскольку договор аренды не является публичным договором и к нему не могут быть применены требования по заключению договора в обязательном порядке.

Более того, Обществом не предоставлены доказательства передачи имущества от ответчика истцу по договору аренды от 21.03.2005 и исполнения его ответчиком в соответствии с условиями договора, в связи с чем у ответчика отсутствует обязанность предоставить истцу равнозначный объект.

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством у арендодателя не имеется оснований для передачи федерального имущества в аренду без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды. Доказательств проведения конкурса или заключения договора аренды с иным лицом материалы дела не содержат.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 04.12.2013 по делу № А57-25147/2012 судебные акты оставлены без изменения).*

**23. Неисполненное обязательство по заключению основного договора аренды не влечет возникновение аналогичных обязанностей у нового собственника имущества, не являющегося стороной предварительного договора аренды (дело № А57-1753/2012).**

Между клубом (арендодатель) и обществом (арендатор) был заключен предварительный договор о передаче в будущем в аренду нежилого помещения. Поскольку спорное помещение по договору купли-продажи перешло от клуба к предпринимателю, общество полагало, что к предпринимателю перешли все обязательства по предварительному договору. Неисполнение предпринимателем обязательств по предварительному договору явилось основанием для обращения Общества в арбитражный суд с иском о понуждении к заключению договора аренды нежилого помещения, признании недействительным договора купли-продажи данного помещения, заключенного между клубом и предпринимателем.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано, поскольку как посчитал суд предварительный договор не был заключен.

Апелляционный суд рассматривая дело по правилам суда первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований. Вывод о незаключенности представленного договора был исключен.

Отказывая в удовлетворении требования общества о признании договора купли-продажи недействительным суд исходил из того, что данный договор содержит все существенные условия договора купли-продажи, в силу чего является заключенным.

С учетом положений ст. 209 ГК РФ клуб - собственник, распорядился объектом недвижимости по своему усмотрению. При этом судами отвергнут довод истца о том, что спорная сделка ничтожна в связи с тем, что по договору купли-продажи. Клубом отчуждено имущество, обремененное правами общества по предварительному договору аренды, что противоречит действующим нормам права.

По смыслу ст. 617 ГК РФ наличие у продавца в момент заключения подобной сделки не только обязательства по заключению договора аренды, но и обязательства по исполнению договора аренды как арендодателя, не свидетельствует о ничтожности сделки купли-продажи и отсутствии у собственника права распоряжаться своим имуществом.

Лицами, заинтересованными в ничтожности сделки, признаются стороны в сделке. Договор купли-продажи недвижимого имущества заключен между клубом и предпринимателем, общество не является стороной в договоре. Из заключенного договора купли-продажи недвижимости у истца также не возникают какие-либо права и обязанности.

Отказывая в удовлетворении требования общества о понуждении клуба и предпринимателя исполнить обязательства по предварительному договору аренды

– заключить с Обществом основной договор аренды, апелляционный суд исходил из положений ст. 608 ГК, о праве собственника имущества на сдачу его в аренду.

Заявляя требование об обязанности предпринимателя заключить договор аренды на спорные помещения, истец ссылаясь на п. 1 ст. 617 ГК РФ, применяя его к спорным отношениям по аналогии закона, и полагал, что Предприниматель обременен обязательством по заключению основного договора аренды с Обществом наравне с Клубом.

Согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В п. 14 информационного письма ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 указано, что предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.

Таким образом, у стороны предварительного договора может возникнуть лишь обязательство по заключению основного договора.

Поскольку спорное имущество выбыло из владения Клуба и в настоящее время собственником его является предприниматель, нормы статей 209, 429, 606 ГК РФ исключают понуждение клуба заключить договор с обществом в отношении имущества, собственником которого является Предприниматель.

В силу ч. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Неисполненное обязательство клуба по заключению основного договора аренды с обществом не влечет возникновение аналогичных обязанностей у предпринимателя, не являющегося стороной предварительного договора аренды.

*(Постановлением ФАС Поволжского округа от 31.03.2014 по делу №А57-1753/12 постановление апелляционного суда оставлено без изменения. Определением ВАС РФ от 29.05.2014 №18694/14 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ).*

**Обобщение подготовлено председателем второго судебного состава С.А. Жаткиной и отделом анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики Двенадцатого арбитражного апелляционного суда.**