

Обзор судебной практики
по рассмотрению споров, вытекающих из договоров аренды за период 2017 –
I полугодие 2018 г.г.

В соответствии с пунктом 2.3 плана работы Арбитражного суда Республики Калмыкия на второе полугодие 2018 года подготовлен обзор судебной практики по рассмотрению споров, вытекающих из договоров аренды за период 2017 – I полугодие 2018 гг.

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).

Согласно статистическим данным за указанный период Арбитражным судом Республики Калмыкия рассмотрено 64 дела о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договору аренды или 1,8% от всех рассмотренных экономических споров и других дел, возникающих из гражданских правоотношений.

По результатам их рассмотрения:

с принятием решения 47 дел, из них по 31 делу исковые требования удовлетворены полностью, отказано по 1 делу, по 15 делам требования удовлетворены частично;

прекращено производство в связи с отказом от иска (на основании п. 4 ч. 1 ст. 150 АПК РФ) по 13 делам и в связи с заключением мирового соглашения по ч. 2 ст. 150 АПК РФ по 1 делу;

оставлено без рассмотрения 3 исковых заявления (п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ – 2 дела, п. 7 ч. 1 ст. 148 АПК РФ – 1 дело).

Из них в порядке упрощенного производства рассмотрено 12 дел.

В апелляционном порядке обжаловано 14 судебных актов (дела №№ А22-994/2016, А22-4300/2016, А22-4301/2016, А22-645/2017, А22-702/2017, А22-767/2017, А22-1460/2017, А22-1936/2017, А22-2129/2017, А22-3967/2017, А22-203/2018, А22-925/2018, А22-1025/2018, А22-881/2018).

По результатам рассмотрения судом апелляционной инстанции изменено 1 решение суда первой инстанции (№ А22-925/2018) и отменено 4 судебных акта суда первой инстанции (№№ А22-1460/2017 (2 судебных акта решение и определение), А22-1936/2017, в том числе по делу № А22-702/2017, основанием для отмены явился отказ заявителя от своих требований на стадии апелляционного производства.

По делу № **A22-925/2018** (судья Хазикова В.Н.) Департамент городского имущества города Москвы обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Бумажник» о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 3 557 372 руб. 68 коп., пени в сумме 273 451 руб. 11 коп.

Решением суда от 09.06.2018 исковые требования Департамента городского имущества города Москвы удовлетворены частично, суд взыскал с ООО «Бумажник» в пользу Департамента задолженность в сумме 1 570 128 руб. 26 коп., пени в сумме 56 529 руб. 75 коп., всего – 1 626 658 руб. 01 коп., в удовлетворении остальной части исковых требований Департамента отказал.

Удовлетворяя частично заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.05.2015 по делу №А40-167213/2013, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.12.2015, исковые требования ООО «Бумажник» были удовлетворены, суд решил обязать Департамент городского имущества города Москвы заключить с ООО «Бумажник» договор купли-продажи нежилых помещений, ранее находившихся в аренде.

Изменяя решение суда первой инстанции по делу № А22-925/2018 апелляционный суд указал, что новый размер арендной платы, установленный решением суда, подлежит применению с момента вступления судебного акта по делу №А40-167213/2013 в законную силу.

Постановлением от 29.08.2018 г. Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда решение Арбитражного суда Республики Калмыкия от 09.06.2018 г. изменено. При этом апелляционным судом указано, что суд первой инстанции правомерно рассчитал период просрочки, однако неправильно рассчитан размер подлежащей взысканию задолженности по арендной плате и пени.

По делу № **A22-1460/2017** (судья Джамбинова Л.Б.) Бюджетное учреждение Республики Калмыкия «Республиканская больница им. П.П. Жемчуева»

обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Асторат-Элиста» о взыскании задолженности по арендным платежам и обязанности освободить помещения.

Решением суда первой инстанции от 19.06.2017 исковые требования БУ РК «Республиканская больница им. П.П.Жемчуева» - удовлетворены частично, суд взыскал с ООО «Асторат-Элиста» задолженность по текущим платежам, в том числе по арендной плате в сумме 48 523 руб. 62 коп., пени в сумме 8 686 руб. 39 коп., по оплате оказанных услуг в сумме 43 747 руб. 43 коп., пени в сумме 1 717 руб. 95 коп., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 4 080 руб., всего – 106 755 руб. 39 коп. В части исковых требований БУ РК «Республиканская больница им. П.П. Жемчуева» об обязанности освободить помещения суд оставил требования без рассмотрения.

При рассмотрении дела суд первой инстанции пришел к выводу о том, что в силу ч.2 ст. 621 ГК РФ договор возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок, в связи с чем, для расторжения такого договора необходимо соблюдение претензионного порядка, установленного п. 2 ст. 610 ГК РФ (три месяца).

Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд вынес постановление от 19.09.2017 об отмене решения Арбитражного суда Республики Калмыкия от 19.06.2017 в части оставления без рассмотрения искового заявления об обязанности ответчика освободить и возвратить нежилое помещение. Дело было направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Калмыкия.

Постановлением Арбитражного суда СКО от 11.12.2017 постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2017 по делу № А22-1460/2017 в части отмены решения и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции – отменено, в указанной части дело направлено на новое рассмотрение в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.05.2018 г. решение суда первой инстанции от 19.06.2017 по делу № А22-1460/2017 в части оставления без рассмотрения искового заявления об обязанности ответчика освободить и возвратить нежилое помещение, отменено, суд

апелляционной инстанции обязал ООО «Асторат-Элиста» освободить и возвратить нежилое помещение.

Отменяя судебный акт первой инстанции, апелляционный суд сделал вывод о соблюдении претензионного порядка, исходя из материалов дела. А именно, 01.12.2016 истец в ответ на обращение ответчика от 24.11.2016 № 277 сообщил о невозможности продления договора аренды. 20 декабря 2016 года учреждение в адрес ответчика так же направило уведомление № 3595 об освобождении нежилого помещения, в связи с истечением срока действия договора аренды.

В данном случае Учреждение в надлежащей форме отказалось от его пролонгирования, что является правом арендодателя.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что поскольку срок договора аренды истек, арендатор не исполнил законные требования арендодателя об освобождении арендуемых помещений, исковые требования БУ РК «Республиканская больница им. П.П. Жемчуева» об освобождении и возврате нежилого помещения следует удовлетворить.

По делу № А22-1936/2017 (судья Цадыкова Э.А.) ООО «Комсомолец» обратилось в арбитражный суд с иском с учетом уточнений к индивидуальному предпринимателю Колерт В.Э. о взыскании задолженности по арендной плате и пени, возмещении убытков и упущенной выгоды в общем размере 2 191 538 руб., судебных издержек, обязанности возвратить арендованное имущество.

Решением суда первой инстанции от 15.02.2018 исковые требования ООО «Комсомолец» были удовлетворены частично. Суд обязал ИП Колерт В.Э. вернуть в надлежащем (исправном) состоянии арендованное имущество, взыскал с ИП Колерт В.Э. арендную плату за период с 01.02.2017 по 31.05.2017 в размере 100 000 руб., пени за просрочку арендной платы в размере 140 500 руб., убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения договора аренды в размере 1 511 038 руб. в возмещение стоимости ремонтно-восстановительных работ, расходы на оплату услуг по составлению локальной сметы восстановительного

ремонта в размере 15 000 руб., расходы по оплате судебной строительно-технической экспертизы в размере 64 800 руб., судебные расходы по государственной пошлине, расходы на представителя в размере 100 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказал.

Судебный акт мотивирован тем, что поскольку обязанность по возврату спорного оборудования ответчиком не исполнена, имеются основания для взыскания арендной платы за пользование имуществом, находящемся в здании. Кроме того, суд пришел к выводу о необходимости вернуть обществу переданное по договору аренды имущество. В связи с тем, что ответчиком обязательства по своевременной арендной плате в полном объеме не исполнены, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию пени. В свою очередь, удовлетворяя требования истца в части взыскания убытков в результате ненадлежащего исполнения договора аренды в сумме 1 511 038 руб. суд исходил из доказанности размера понесенных обществом убытков в виде стоимости ремонтно-восстановительных работ. Требования в части взыскания упущенной выгоды в размере 440 000 руб. признаны судом не подлежащими удовлетворению, ввиду необоснованности истцом разумной степени достоверности размера убытков.

Не согласившись с принятым судебным актом ИП Колерт В.Э. обжаловал решение в апелляционную инстанцию.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2018 г. решение Арбитражного суда Республики Калмыкия от 15.02.2018 г. в части удовлетворенных исковых требований отменено, принят по делу новый судебный акт.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд указал следующее.

При прекращении договора аренды недвижимого имущества арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (пункт 2 статьи 655 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ООО «Комсомолец» ссылаясь на то, что ответчик (ИП Колерт В.Э.) пользовался спорным имуществом после прекращения срока действия договора и обращаясь в суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате, не учел, что данные требования являются требованием о неосновательном обогащении. Кроме того, как следует из материалов дела, ответчиком надлежащим образом исполнены обязательства по оплате арендных платежей и возврату арендованного имущества. Так в качестве доказательства подтверждающего факт возврата спорного имущества в материалы дела представлен предварительный договор от 10.01.2017, согласно которому все имущество, которое ранее находилось в аренде у ответчика, предполагается передать Филипенко С.П.

Виндикация - иск невладеющего собственника (иного титульного обладателя) к владеющему несовладельцу об истребовании индивидуально определенной вещи из его незаконного владения. Объектом виндикации является индивидуально определенная вещь, отличающаяся от вещей, определенных родовыми признаками, конкретными, только ей присущими характеристиками.

Представленные истцом в обоснование своей правовой позиции документы не содержат индивидуализирующих признаков (заводские номера, год изготовления, выпуска, технические и иные характеристики), позволяющих соотнести имущество, с перечнем, указанным в исковом заявлении.

Вышеуказанное Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2018 г. по делу № А22-1936/2017 обжаловано в кассационную инстанцию, дело назначено к рассмотрению на 15.11.2018.

В кассационном порядке обжаловано 5 судебных актов (№№ А22-994/2016, А22-4300/2016, А22-4301/2016, А22-1460/2017, А22-105/2018). По результатам рассмотрения кассационных жалоб Арбитражным судом Северо-Кавказского округа отменено 2 судебных акта (№№ А22-1460/2017, А22-105/2018).

По делу № А22-105/2018 (судья Хазикова В.Н.) ОАО «Калмыцкое дорожное управление» обратилось в арбитражный суд с иском с учетом уточнений к муниципальному бюджетному учреждению «Дорожное управление «Элиста-Автодор» (Учреждение) о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 1 394 200 руб., пени в сумме 1 735 269 руб., вытекающих из договоров аренды движимого имущества без экипажа №13/06-2017 от 13.06.2017, №13-1/06-2017 от 13.06.2017, №13-2/06-2017 от 13.06.2017, №13-3/06-2017 от 13.06.2017, по условиям которых истец передал ответчику за плату согласно условиям договоров во временное пользование движимое имущество для содержания автомобильных дорог общего пользования.

Решением арбитражного суда от 10.04.2018 с Учреждения в пользу **ОАО** «Калмыцкое дорожное управление» взыскано 1 394 200 рублей задолженности по арендной плате, 152 592 рубля 74 копейки пени. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Судебный акт мотивирован тем, что Учреждением не представлены доказательства погашения задолженности в заявленном объеме. Размер пени уменьшен с учетом поданного учреждением заявления об уменьшении размера неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2018 апелляционная жалоба учреждения на решение суда первой инстанции возвращена в связи с отказом в удовлетворении ходатайства учреждения о восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Постановлением Арбитражного суда СКО от 27.08.2018 решение суда первой инстанции от 10.04.2018 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Калмыкия.

Отменяя судебный акт первой инстанции, кассационный суд указал, что поскольку договоры аренды заключены после 01.09.2013, в рассматриваемом случае подлежат применению нормы Гражданского кодекса об основаниях и о последствиях недействительности сделок (статьи 166 – 176, 178 – 181) в редакции

Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» в силу его пункта 6 статьи 3 (пункт 69 постановления от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; далее – постановление Пленума № 25).

Названной редакцией статей 166, 168 Гражданского кодекса установлено, что сделка может быть признана недействительной по основаниям, установленным законом.

К таковым отнесены сделки, нарушающие требования закона или иного правового акта и при этом посягающие на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Последствия недействительности ничтожной сделки применяются для защиты публичных интересов. Применительно к названным нормативным положениям в пунктах 74, 75 постановления Пленума № 25 разъяснено, что договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Поскольку в рассматриваемом деле Ответчиком является – Муниципальное бюджетное учреждение, то отношения, связанные с размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, подлежат регулированию Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ).

Судебный акт в деле № А22-105/2018 на момент составления настоящего Обзора не принят.

Кроме того, необходимо отметить, что наряду со спорами, вытекающими из договоров аренды, арбитражным судом также рассматриваются споры, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей по аренде (категория спора 28.5.2).

В соответствии со статьей 5 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, которые могут выступать в качестве собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков и обладателей сервитутов. Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ, могут предоставляться их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и указанным Кодексом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Наличие права государственной или муниципальной собственности на землю является условием определения размеров арендной платы, являющейся регулируемой ценой. В соответствии с пунктом 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.

В абзаце пятом пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не

разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Споры, связанные с нарушением сроков и порядка внесения арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются наиболее распространенными в судебной практике.

Согласно статистическим данным за указанный период Арбитражным судом Республики Калмыкия рассмотрено 273 дела, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей по аренде или 8% от количества дел, рассмотренных по экономическим спорам и другим делам, возникающим из гражданских правоотношений.

С принятием решения рассмотрено 157 дел, из них: удовлетворены иски о требованиях по 141 делу, отказано в удовлетворении -16;

производство по делу прекращено (70 дел), в том числе по основаниям:

- в связи с отказом от иска (п. 4 ч.1 ст. 150 АПК РФ) - 53 дела;

- дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде (п. 1 ч. 1 ст. 150 АПК РФ) - 10,

- судом установлено, что имеется вступивший в законную силу принятый по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям судебный акт арбитражного суда (п.2 ч. 1 ст. 150 АПК РФ) – 1 дело (№ А22-4392/2016);

- судом установлено, что после смерти гражданина, являющегося стороной в деле, спорное правоотношение не допускает правопреемства (п. 6 ч.1 ст. 150 АПК РФ) -1 дело (№ А22-491/2018);

- заключением мирового соглашения – 5 дел: №№А22-454/2017, А22-4725/2017, А22-198/2018, А22-199/2018, А22-227/2018;

оставлено без рассмотрения исковых заявлений по 46 делам:

- в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ - 6 исковых заявлений;

- по п.9 ч. 1 ст. 148 АПК РФ (при повторной неявке истца в судебное заседание) – 40 дел;

передано на рассмотрение другого арбитражного суда – 1 дело (№ А22-6712/2017).

В порядке упрощенного производства рассмотрено 35 дел или 13% от рассмотренных данной категории дел.

В апелляционном порядке обжаловано 24 судебных акта по делам (№№А22-3269/2016, А22-3557/2016, А22-3657/2016, А22-3846/2016, А22-3967/2016, А22-3969/2016, А22-4070/2016, А22-4294/2016, А22-73/2017, А22-237/2017, А22-401/2017, А22-1389/2017, А22-1926/2017, А22-1927/2017, А22-1958/2017, А22-3034/2017, А22-3523/2017, А22-3748/2017, А22-3749/2017, А22-3750/2017, А22-3861/2017, А22-4401/2017, А22-4407/2017, А22-225/2018).

Судом апелляционной инстанции отменено 9 судебных актов (№№ А22-3269/2016, А22-3967/2016*, А22-4070/2016, А22-73/2017, А22-1389/2017, А22-1958/2017*, А22-3750/2017, А22-4407/2017, А22-225/2018*).

Вместе с тем, причиной отмен судебных актов первой инстанции по 3 делам № А22-3967/2016, А22-1958/2017, А22-225/2018 (судья Садваев Б.Б.) явился отказ от заявленных требований в порядке ст. 49 АПК РФ в суде апелляционной инстанции; по делу № А22-4070/2016 (судья Цадыкова Э.А.) кассационным судом отменено постановление апелляционного суда, восстановлено решение суда первой инстанции.

По делу № А22-3269/2016 (судья Цадыкова Э.А.) Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Чиндамани» о взыскании 2 180 994 рублей 86

копеек задолженности по договору аренды земельного участка от 09.02.2015 № 102/2215 за период с 09.02.2015 по 04.08.2016 (с учетом увеличения размера заявленных требований. Определением суда от 05.12.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация города Элисты.

Решением суда от 28.08.2017 в удовлетворении исковых требований отказано. Суд первой инстанции исходил из того, что предъявление истцом уточненных требований является злоупотреблением правом, поскольку изначально, при заключении договора истец установил размер арендной платы не в соответствии с Порядком определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Республики Калмыкия, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным Постановлением Правительства Республики Калмыкия от 17.01.2014 № 15; в последующем своевременно не информировал ответчика о перерасчете арендной платы за 2015, 2016 годы, тогда как ответчик действовал с должной степенью заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям договора.

Постановлением апелляционного суда от 23.01.2018 решение от 28.08.2017 отменено, по делу принят новый судебный акт. Апелляционный суд установил, что договор от 09.02.2015 № 102/2015 заключен после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, поэтому арендная плата по нему является регулируемой и подлежит начислению, исходя из нормативно установленных (утвержденных) ставок (независимо от содержания условия договора о размере арендной платы). Таким образом, взысканию подлежат заявленные требования в полном размере, так как в материалы дела не представлены доказательства погашения задолженности.

Судебные акты первой и апелляционной инстанции обжалованы ООО «Чиндамани» в кассационном порядке.

Постановлением кассационного суда от 21.06.2018 постановление апелляционного суда от 23.01.2018 изменено, уменьшен размер взысканной с ответчика арендной платы до 436 198 рублей 98 копеек, а также государственной пошлины в доход федерального бюджета – до 6 781 рубля. В остальной части постановление от 23.01.2018 оставлено без изменения.

В обосновании суд кассационной инстанции указал, что отменяя решение суда первой инстанции, удовлетворяя иск в полном объеме, апелляционный суд применил базовый размер арендной платы, равный **21,7%** (для размещения складов и пунктов приема и хранения вторресурсов), тогда как надлежало применить **4,34%** (для размещения иных объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур) согласно приложению № 3 к Порядку, утвержденному постановлением Правительства Республики Калмыкия от 17.01.2014 № 15, принимая также во внимание вид разрешенного использования земельного участка общества – «склады». Кассационный суд отметил, что согласно коду 6.9 классификатора видов разрешенного использования земельных участков (согласно приказу Министерства экономического развития от 01.09.2014 № 540) такой вид как «склады» и «склады и пункты приема и хранения вторресурсов» не идентичны. Коллегия считает правомерной позицию подателя кассационной жалобы ООО «Чиндамани», согласно которой в данном случае применению подлежал базовый размер арендной платы 4,34%.

По делу № **A22-73/2017** (судья Садваев Б.Б.) Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Кайлас Стройиндустрия» о взыскании 45 873,71 руб. задолженности по арендной плате, 2 750,80 руб. пени, расторжении договора аренды земельного участка от 14.11.2012 №1098-д/а и возложении на общество обязанности передать земельный участок.

Определением суда от 13.02.2017 к участию в деле в качестве соответчика привлечен Четырев П.П.

Решением суда от 30.05.2017 исковые требования Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия удовлетворены, суд взыскал с ООО «Кайлас Стройиндустрия» задолженность по арендной плате по договору аренды от 14.11.2012 № 1098-д/а в размере 45 873 руб. 71 коп., пени в размере 2 750 руб. 80 коп., всего 48 624 руб. 51 коп., расторг договор аренды земельного участка и обязал его вернуть арендодателю.

Четырев П.П. обратился с апелляционной жалобой, в которой приведены доводы о том, что он, будучи привлеченным к участию в деле и заинтересованным в сохранении сделки, не был извещен о времени и месте судебного разбирательства.

Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрел дело по правилам суда первой инстанции по иску министерства по земельным и имущественным отношениям РК к ООО «Кайлас Стройиндустрия» о взыскании денежных средств, расторжении договора, возврате земельного участка.

Определением суда от 28.09.2017 на основании части 6.1. статьи 268 АПК РФ апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции в связи с нарушением пункта 2 части 4 статьи 270 АПК РФ.

Постановлением апелляционного суда от 25.10.2017 решение суда от 30.05.2017 отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме. При этом в мотивировочной части постановления суда апелляционной инстанции указаны те же обстоятельства и материалы дела, которые были исследованы в суде первой инстанции. (полностью идентичен отмененному судебному акту).

По делу № А22-1389/2017 (судья Садваев Б.Б.) Администрация муниципального образования город Армавир обратилась в суд с иском заявлением к ЗАО Производственно-строительная фирма «Грантстрой» о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.01.2016 по 18.02.2017 в размере 229 853 рублей 61 копейки, пени за период с 11.01.2016 по 30.04.2017 в

размере 24 470 рублей 18 копеек, всего 254 323 рублей 79 копеек (уточненные требования).

Решением суда от 20.10.2017 в удовлетворении исковых требований отказано. Суд исходил из того, что истцом не представлены надлежащие доказательства фактического использования ответчиком арендованного земельного участка по истечении срока действия договора аренды от 17.06.2010.

Постановлением апелляционного суда от 22.01.2018 решение суда от 20.10.2017 отменено, принят по делу новый судебный акт. Исковые требования Администрации муниципального образования города Армавир удовлетворены частично, с ЗАО производственно-строительной фирмы «Грантстрой» взыскано 229 853 рубля 61 копейка основного долга, 22 789 рублей пени.

Апелляционный суд не согласившись с выводами суда первой инстанции, указал, что срок действия аренды с учетом дополнительного соглашения между администрацией и обществом установлен по 31.10.2014.

Пунктом 1 статьи 622 ГК РФ предусмотрена обязанность арендатора при прекращении договора возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Поскольку земельный участок истцу по акту приема-передачи не возвращен, а ответчик продолжал пользоваться земельным участком после истечения срока действия договора (31.10.2014), в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ апелляционный суд посчитал договор аренды земельного участка продленным на неопределенный срок на тех же условиях до даты направления одной из сторон договора аренды, в адрес другой уведомления об отказе от исполнения договора аренды.

По делу № А22-3750/2017 (судья Садваев Б.Б.) Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю главе крестьянского (фермерского) хозяйства Кокшаеву Константину Николаевичу о взыскании

6 693 рублей 58 копеек задолженности по арендной плате по договору аренды от 01.06.2012 № 65-2012 земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Республики Калмыкия, за период со 2-го квартала 2012 года по 2-й квартал 2017 года, 540 рублей 32 копеек пени за период с 21.07.2012 по 14.08.2017, всего 7 233 рублей 90 копеек; а также о расторжении договора от 01.06.2012 № 65/2012 и обязанности передать земельный участок по акту приема-передачи в адрес истца.

Определением суда от 11.10.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «Норд».

Решением суда от 07.12.2017 в удовлетворении исковых требований Министерства отказано полностью.

Суд первой инстанции исходил из того, что задолженность по арендной оплате и пени погашена ответчиком после предъявления иска, основания для принудительного взыскания долга и неустойки отсутствуют. Истец не доказал факт существенного нарушения предпринимателем условий договора аренды и наличия законных оснований для его досрочного расторжения.

Не согласившись с принятым судебным актом, Министерство обжаловало решение в апелляционную инстанцию.

Определением суда апелляционной инстанции 13.02.2018 суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции, в связи с ненадлежащим уведомлением привлеченного к участию в деле третьим лицом.

Постановлением апелляционного суда от 14.03.2018 решение от 07.12.2017 отменено, по делу принят новый судебный акт, которым требования Министерства удовлетворены в части расторжения договора аренды от 01.06.2012 № 65/2012.

Суд апелляционной инстанции установил, что предприниматель систематически не вносил арендную плату длительные периоды (при наличии

обязанности по ежеквартальной оплате пользования землей), доказательства уважительности причин отсутствия платежей в сроки, установленные договором, ответчик не представил. Поскольку истец в разумные сроки обратился с требованием о расторжении договора аренды, при соблюдении досудебного порядка, – внесение арендных платежей после подачи иска в суд и возбуждения производства по делу не является основанием для отказа арендодателю в требованиях о расторжении договора.

Постановлением кассационного суда от 11.07.2018 постановление апелляционного суда от 14.03.2018 оставлено без изменений.

По делу № А22-4407/2017 (судья Садваев Б.Б.) Акционерное общество «50 лет Октября» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО «Восход» о взыскании задолженности по договору субаренды земельного участка № 28/1 от 03.03.2016 за период с 31.07.2017 по 13.10.2017 в размере 1 712 246 руб. 57 коп., процентов, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, за указанный период в размере 37 783 руб. 57 коп., задолженности по договору поставки № 96 от 04.05.2016 в размере 2 140 395 руб., неустойки, предусмотренной договором, за период с 31.10.2016 по 13.10.2017 в размере 734 155 руб. 48 коп., задолженности по договору купли - продажи № 236/1 от 01.09.2016 в размере 2 642 577 руб. 35 коп., процентов, предусмотренных пунктом 3 статьи 395 ГК РФ, за период с 04.10.2016 по 13.10.2017 в размере 263 156 руб. 66 коп.

Истец мотивировал заявленные требования ненадлежащим исполнением ответчиком принятых на себя обязательств по договорам.

Решением суда от 20.04.2018 исковые требования истца удовлетворены частично. С ответчика в пользу АО «50 лет Октября» взыскана задолженность по договору поставки, неустойка по договору, задолженность договору купли-продажи и проценты. В удовлетворении оставшейся части исковых требований АО «50 лет Октября» отказано.

Суд признал законными и обоснованными требования истца в удовлетворенной части, ввиду достаточной доказанности приведенных доводов.

По отношению требований в отказанной части, судом принято решение, что договор субаренды, правовых последствий не влечет, так как заключен без согласия собственника и в отношении части земельного участка государственный кадастровый учет не проводился.

Не согласившись с принятым судебным актом, ООО «Восход» и АО «50 лет Октября» обратились с жалобами в суд апелляционной инстанции.

Постановлением апелляционного суда от 23.07.2018 решение суда от 20.04.2018 в части отказа в удовлетворении исковых требований отменено, с ООО «Восход» в пользу АО «50 лет Октября» взыскана задолженность по договору субаренды земельного участка № 28/1 от 03.03.2016 за период с 31.07.2017 года по 13.10.2017 года в размере 1 712 246 руб. 57 коп. и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 37 783 руб. 57 коп. В остальной части решение Арбитражного суда РК от 20.04.2018 оставлено без изменения.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 6 ЗК РФ объектом земельных отношений могут являться части земельных участков. Из договора аренды видно, что он содержит сведения, позволяющие определенно установить земельный участок, передаваемый в аренду: месторасположение, площадь, целевое назначение. Такие признаки предмета аренды отвечают требованиям части 3 статьи 607 ГК РФ, согласно которой в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

При таких обстоятельствах, апелляционный суд не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что договор субаренды, правовых последствий не влечет, является ошибочным.

В настоящее время данное дело находится на рассмотрении в Арбитражном суде Северо-Кавказского округа (судебное заседание назначено на 31.10.2018).

В кассационном порядке обжаловано 11 судебных актов суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции по делам (№№ А22-2108/2016, А22-3269/2016, А22-3557/2016, А22-3657/2016, А22-3969/2016, А22-

4070/2016, А22-1926/2017, А22-3034/2017, А22-3750/2017, А22-3861/2017, А22-4407/2017).

По результатам рассмотрения Арбитражным судом Северо-Кавказского округа отменено 4 судебных акта суда первой инстанции (№№ А22-3557/2016, А22-3657/2016, А22-1926/2017, *А22-3969/2016). Вместе с тем, по делу № А22-3969/2016 (судья Садваев Б.Б.) причиной отмены явилось утверждение мирового соглашения в кассационном суде.

По делу № **А22-3557/2016** (судья Джамбинова Л.Б.) Министерство по земельным и имущественным отношениям РК обратилось в арбитражный суд к ИП Дорджиеву Б.Б. с иском о расторжении договора аренды земельного участка от 08.07.2015 № 846/2015; взыскании 750 270 рублей 13 копеек долга по арендной плате, 44 184 рубля 67 копеек пени и обязанности возвратить земельный участок.

Решением суда от 06.12.2016 иски Министерства удовлетворены полностью.

Постановлением кассационного суда от 19.07.2017 решение Арбитражного суда РК от 06.12.2016 и постановление апелляционного суда от 13.04.2017 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Кассационный суд указал, что судами не проверены приведенные ответчиком доводы о том, что он отказался от исполнения спорного договора через месяц после его заключения на основании п. 1 ст. 450.1 ГК РФ, не учтено, что наличие объектов недвижимости ответчика на спорном участке является обстоятельством, препятствующим возврату участка при прекращении договора.

Решением суда от 14.12.2017 иск удовлетворен частично. С индивидуального предпринимателя Дорджиева Б.Б. в пользу Министерства по земельным и имущественным отношениям РК взыскана задолженность по арендной плате в размере в размере 91 445 руб. 66 коп.; расторгнут договор аренды земельного участка от 08.07.2015 № 846/2015, с обязательством индивидуального предпринимателя Дорджиева Б.Б. передать арендованный

земельный участок по акту приема-передачи Министерству по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия. Судебный акт не обжалован, вступил в законную силу.

По делу № **A22-3657/2016** (судья Садваев Б.Б.) Министерство по земельным и имущественным отношениям РК обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Бадмаевой Н.Д. о взыскании задолженности по арендной плате за период со второго квартала 2015 года по второй квартал 2016 года в размере 874 464 руб. 16 коп., пени за период с 09.08.2016 по 10.08.2016 в размере 43 972 руб. 91 коп., всего 918 437 руб. 07 коп., а также расторжении договора аренды земельного участка, находящегося на территории города Элисты Республики Калмыкия, от 26.12.2014 № 1321/2014 и обязанности освободить земельный участок. Иск мотивирован ненадлежащим исполнением предпринимателем обязательства по внесению арендной платы по договору от 26.12.2014 № 1321/2014. Неустойка рассчитана на основании статей 229, 330 ГК РФ и условий договора аренды. Длительное невнесение платы за пользование земельным участком является существенным нарушением условий договора аренды и основанием для его расторжения в соответствии с положениями статей 450 и 619 ГК РФ.

Решением суда от 21 апреля 2017 года, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 30 октября 2017 года, исковые требования удовлетворены, с ИП Бадмаевой Н.Д. в пользу Министерства по земельным и имущественным отношениям РК взыскана задолженность по арендной плате, пени, а также расторгнут договор аренды земельного участка. Суд также обязал освободить земельный участок из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Элиста.

Постановлением кассационного суда от 08 февраля 2018 года решение суда первой инстанции от 21 апреля 2017 года и постановление апелляционного суда от 30 октября 2017 года по настоящему делу отменены, дело направлено на новое

рассмотрение в суд первой инстанции. Кассационный суд указал, что судами не проверена правильность определения обстоятельств, свидетельствующих о наличии задолженности, существенно влияющая на вывод о нарушении обязательств, влекущих расторжение договора.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции истец в порядке ст. 49 АПК РФ, уточнил заявленные требования и просил расторгнуть договор аренды земельного участка, находящегося на территории города Элисты Республики Калмыкия, от 26.12.2014 № 1321/2014, обязав ответчика освободить земельный участок.

Решением суда от 11.04.2018, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 03.07.2018 уточненные иски удовлетворены.

В настоящее время дело находится на рассмотрении в кассационном суде (судебное заседание назначено на 25.10.2018).

По делу № А22-1926/2017 (судья Садваев Б.Б.) Комитет имущественных и земельных отношений администрации Яшкульского РМО РК обратился в арбитражный суд к сельскохозяйственному производственному кооперативу «Чилгир-1») с иском о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, пени в размере 242 048 рублей 13 копеек, всего 1 960 244 рубля 21 копейка; расторжении договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Решением суда от 31.07.2017, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 25.10.2017 уточненные иски удовлетворены. С Кооператива в пользу Комитета взыскано 1 466 196 рублей 08 копеек задолженности и 471 105 рублей 68 копеек пени, в доход федерального бюджета взыскано 32 373 рубля государственной пошлины.

Постановлением Арбитражного суда СКО от 23.01.2018 решение суда от 31.07.2017 и постановление апелляционного суда от 25.10.2017 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд РК.

Отменяя судебные акты, суд кассационной инстанции указал следующее.

Исковые требования Комитет основывает на условиях договоров аренды 2009 –2015 годов и постановлении № 15. Истец полагает, что у ответчика возникла обязанность по внесению арендной платы и уплате неустойки за несвоевременное внесение соответствующей платы в размере, согласованном сторонами в договорах.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, кооператив ссылался на то, что не имеет задолженности по внесению арендной платы, поскольку является правопреемником совхоза «Чилгир», использовавшего земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования. Постановлением администрации от 11.03.2004 № 50 право постоянного (бессрочного) пользования кооператива было переоформлено на право аренды. Поскольку право аренды ответчика возникло в порядке переоформления существовавшего ранее права постоянного (бессрочного) пользования, размер годовой арендной платы составляет 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков (пункт 2.3 порядка, утвержденного постановлением № 15). В подтверждение своих возражений на иск ответчик представил ряд документов.

В нарушение требований статьи 71 Кодекса судебные инстанции приведенные кооперативом доводы не проверяли, представленные ответчиком в подтверждение названных доводов доказательства не исследовали и не оценивали. Между тем, установление обстоятельств переоформления кооперативом существовавшего ранее права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды имеет существенное значение для правильного разрешения спора.

Определением суда первой инстанции от 28 июня 2018 года исковые требования Комитета имущественных и земельных отношений администрации Яшкульского РМО РК к СПК «Чилгир-1» оставлены без рассмотрения по пункту 9 части 1 статьи 148 АПК РФ (повторная неявка истца).

В заключение хочется отметить, что Республика Калмыкия, как субъект Российской Федерации, основным направлением в хозяйственной деятельности которой является сельское хозяйство, споры, связанные с нарушением сроков и порядка внесения арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за указанный период рассматриваемого Обзора (период 2017 – I полугодие 2018 гг.) составили большую часть по сравнению со спорами, вытекающими из иных видов договоров аренды.

Судья

Джамбинова Л.Б.

Помощник судьи

Царенов А.М.