

УТВЕРЖДЕНО
Президиумом
Федерального арбитражного суда
Поволжского округа
«21» декабря 2012 г.

О Б О Б Щ Е Н И Е
судебно-арбитражной практики разрешения споров,
возникающих из договора аренды

В целях обеспечения единообразия судебно-арбитражной практики в настоящем обобщении по разрешению споров, возникающих из договора аренды, освещены актуальные вопросы применения гражданского законодательства по данной категории споров, рассмотренных Федеральным арбитражным судом Поволжского округа в период за 2011 год и первое полугодие 2012 года.

Договор аренды относится к группе обязательств по передаче имущества во временное пользование наряду с договорами найма жилого помещения, безвозмездного пользования и другими. По договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Действующим законодательством предусмотрено только пять видов договоров аренды: проката, аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа, аренды здания или сооружения, аренды предприятия, финансовой аренды, хотя фактически их можно выделить гораздо больше.

Основным источником норм, регулирующих договор аренды в России, является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ). Глава 34 ГК РФ закрепляет общие положения об аренде (статьи 606-625) и специальные нормы отдельных видов договоров аренды (статьи 625-670).

Также при разрешении споров, возникающих из арендных правоотношений, арбитражными судами применяются нормы Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», иных нормативных правовых актов, а также постановления Пленумов

Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», с учетом информационных писем Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», 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», от 01.06.2000 года № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений», от 05.05.1997 года № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров», аналитических обзоров судебной практики, размещаемых на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ).

15 декабря 2011 года на официальном сайте ВАС РФ опубликовано постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». В данном документе освещены спорные вопросы, касающиеся договора аренды, заключенного в отношении государственного и муниципального имущества, а также случаев, когда арендатор впоследствии приобретает арендуемое имущество по договору купли-продажи.

Согласно статистическим данным за 2011 год Федеральным арбитражным судом Поволжского округа рассмотрено 3043 дела о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам, из них 371 дело или 12,2% по спорам, возникающим из договоров аренды. За январь-май 2012 года – 1338 дел, из них 149 дел или 11,1% по договорам аренды.

Для сравнения, за 2009 год Федеральным арбитражным судом Поволжского округа рассмотрено 2637 дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении

обязательств по договорам, из них 384 дела или 14,6% по спорам, возникающим из договоров аренды. В 2010 году рассмотрено 3250 дел, из них 505 дел или 15,5% по договорам аренды. Это говорит о том, что процентный показатель по данной категории споров остается стабильным.

Наибольшее количество дел поступает из арбитражных судов Республики Татарстан, Волгоградской и Самарской областей.

Следует отметить, что указанные статистические данные не исчерпывают всех споров, рассмотренных Федеральным арбитражным судом Поволжского округа, которые возникают из арендных правоотношений, в том числе по искам в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей.

В настоящее время договор аренды в России – это наиболее распространенный договор, заключаемый в отношении имущества.

В результате совершения большого количества арендных сделок возникает множество самых разнообразных споров в этой области. Данный факт способствует повышению значимости судебной практики по рассмотрению споров, связанных с применением норм гражданского законодательства об аренде.

Анализ судебных актов, принятых по результатам рассмотрения дел указанной категории, показывает, что в Федеральном арбитражном суде Поволжского округа сложилась следующая практика.

1. Недостижение контрагентом взаимного согласия по расторжению договора аренды не свидетельствует о злоупотреблении правом одной из сторон сделки.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к закрытому акционерному обществу о расторжении договоров аренды, заключенных между сторонами.

Судебные инстанции, удовлетворяя иск, исходили из того, что между сторонами заключен договор аренды сроком на 10 лет, по условиям которого не предусмотрено право на односторонний отказ, а также материалами дела

подтверждается нестабильная экономическая ситуация, в результате которой ухудшилось финансовое положение истца. Кроме этого, ответчиком созданы условия явной несоразмерности имущественного положения сторон, что нарушает принцип соблюдения баланса законных интересов, следовательно, имеет место злоупотребление правом.

Однако суды первой и апелляционной инстанций, применяя правила статьи 10 ГК РФ к спорным отношениям, не учли, что в силу основных начал гражданского законодательства (статья 1 ГК РФ) граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 ГК РФ гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом.

При заключении договора аренды стороны были свободны в установлении условий срока аренды, размера арендной платы, при этом каждая из них действовала в своем интересе.

Вступая в договорные отношения стороны могли и должны были учесть экономическую ситуацию, спрогнозировать свое финансовое положение и уменьшение годового дохода.

Кроме того сами инфляционные процессы не относятся к числу обстоятельств, возникновение которых нельзя было предвидеть, стороны должны были учитывать вероятность роста цен, потребительский спрос.

Также в материалах дела не имеется каких-либо доказательств, подтверждающих тяжелое экономическое положение истца, наступившее вследствие изменения обстоятельств, которые не мог преодолеть арендатор.

Таким образом, выводы судов о том, что арендодатель умышленно создал условия явной несоразмерности имущественного положения сторон, что нарушает

принцип баланса законных интересов участников данных правоотношений, не соответствуют действующему законодательству. (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.11.2011 по делу № А55-4570/2011)

2. Изменение экономической обстановки и увеличение базовой ставки арендной платы муниципального имущества не может рассматриваться как существенное изменение обстоятельств, являющихся основанием для внесения изменений в договор аренды.

Муниципальное унитарное предприятие обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью о внесении изменений в договор аренды нежилых помещений на основании решения органа местного самоуправления, устанавливающего ставки арендной платы на очередной период, так как арендатор отказался от внесения изменений в договор.

Удовлетворяя требования по делу, судебные инстанции исходили из того, что значительный рост ставок арендной платы является существенным изменением обстоятельств, увеличение ставок арендной платы произошло вследствие изменения экономической ситуации, вызванного объективными причинами, и арендодатель не мог повлиять на данные обстоятельства.

Между тем выводы судебных инстанций не могут быть признаны правомерными, так как в силу положений пункта 3 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Пунктом 2 статьи 451 ГК РФ установлено, что договор может быть изменен по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их

возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, которая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; 3) исполнение договора без изменений его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; 4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Также материалами дела не подтверждена возможность нарушения соотношения имущественных интересов сторон и причинение ущерба арендодателю, влекущего лишение того, на что арендодатель рассчитывал при заключении договора аренды, невнесением заявленных арендатором изменений в договор аренды.

Следовательно правовые основания для внесения изменений в действующий договор аренды отсутствовали, так как на момент заключения договора аренды арендодатель должен был предполагать, что обстоятельства могут измениться и ставка арендной платы может быть либо увеличена, либо уменьшена (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.01.2011 по делу № А12-11798/2010).

3. В случае, если ответчик принял объект аренды, пользовался им и между сторонами отсутствовали разногласия в процессе исполнения договора, основания для признания договора аренды незаключенным отсутствуют.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском к закрытому акционерному обществу о взыскании долга по арендной плате и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Ответчик предъявил встречный иск о признании договора аренды нежилого помещения незаключенным и применении последствий незаключенности договора в

связи с невозможностью определенно установить нежилое помещение, подлежащее передаче арендатору.

Отказывая в удовлетворении встречного искового заявления суды обеих инстанций пришли к выводу о том, что предмет договора аренды сторонами договора определен, принят ответчиком по акту приема-передачи и использовался им в спорный период по назначению как офисное помещение.

В соответствии с пунктом 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

По смыслу указанной нормы права вопрос о незаключенности договора ввиду неопределенности его предмета следует обсуждать до его исполнения, поскольку неопределенность этого условия может повлечь невозможность исполнения договора.

В материалах дела отсутствуют доказательства наличия между сторонами разногласий в процессе исполнения договора аренды по поводу идентификации помещения. Кроме того, договором аренды определена площадь помещения, место его нахождения с указанием точного адреса, техническое состояние объекта аренды зафиксировано сторонами на фотографиях, представленных сторонам на двух CD дисках - для арендодателя и арендатора и подписанных сторонами в момент приема-передачи помещения.

Таким образом, отсутствуют основания для признания договора аренды не заключенным (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 07.03.2012 по делу № А49-1077/2011).

4. В случае если весь комплекс проведенных неотделимых улучшений в целом способствует изменению рыночной стоимости здания (нежилых помещений) и определить значимость влияния каждого конкретного неотделимого улучшения на рыночную стоимость здания (нежилых

помещений) по сравнению с их первоначальным состоянием не представляется возможным, взыскание стоимости неотделимых улучшений в пользу арендатора правомерно.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом о взыскании стоимости неотделимых улучшений объекта аренды (нежилых помещений).

Удовлетворяя исковые требования, судебные инстанции правомерно исходили из того, что в силу договора аренды арендодатель разрешает и обязуется не препятствовать улучшению объекта аренды (нежилых помещений).

В соответствии с пунктом 2 статьи 623 ГК РФ неотделимыми улучшениями являются такие, которые нельзя отделить от арендованной вещи без вреда для нее. Неотделимые улучшения сопровождаются расходами, которые ложатся на арендодателя как собственника вещи, влекут за собой изменение стоимости самой вещи, что может увеличить бремя ее содержания. Соответственно, если арендодатель дает согласие на производство улучшений, он обязуется принять вещь назад в измененном состоянии, обладающей более высокой стоимостью, и возместить арендатору понесенные им расходы на неотделимое улучшение.

Также в материалах дела имеется заключение эксперта, из которого следует, что все работы, произведенные обществом, являются неотделимыми улучшениями и, соответственно, улучшили состояние помещений (из удовлетворительного до хорошего), поэтому весь комплекс работ в результате проведения ремонта способствует изменению рыночной стоимости здания в сторону удорожания.

Таким образом, взыскание в пользу арендатора стоимости неотделимых улучшений в результате проведенных работ в ранее арендуемом помещении правомерно (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29.03.2012 по делу № А49-2569/2010).

5. В случае, если оплата по договору аренды за период пользования произведена за арендатора третьим лицом, оснований для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя не имеется.

Открытое акционерное общество обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью о расторжении договора аренды. Требования истца мотивированы тем, что ответчик нарушает условия договора аренды, поскольку арендная плата не вносится в установленном порядке и сроки.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды правомерно исходили из того, что, поскольку оплата за период пользования произведена за ответчика третьим лицом в полном объеме договор досрочному расторжению не подлежит.

В соответствии со статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Однако, согласно имеющимся в материалах дела платежным документам, на момент принятия к производству искового заявления о досрочном расторжении договора аренды указанная задолженность была погашена третьим лицом.

Таким образом, поскольку на момент принятия судебных актов задолженность за спорный период отсутствовала, требования о расторжении договора аренды, основанные на неисполнении арендатором обязательств по внесению арендной платы, необоснованны (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.07.2011 по делу № А55-31017/2009).

6. Конструктивный элемент здания (сооружения) используемый для рекламных целей не может рассматриваться в качестве самостоятельного объекта аренды.

Муниципальное предприятие городского округа Самара обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью о расторжении договора и демонтаже конструкций.

Как установлено судебными инстанциями, между сторонами заключен договор, по условиям которого муниципальное предприятие разрешает обществу использовать опоры контактной сети под размещение рекламной конструкции для распространения наружной рекламы.

Муниципальное предприятие считает, что при разрешении спора судебные инстанции не определили правовую квалификацию договора, оставлены без оценки все условия договора.

Однако содержащиеся в судебных актах выводы соответствуют материалам дела и действующему законодательству.

Согласно пункту 5 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором.

В силу статьи 607 ГК РФ объектами аренды могут быть обособленные объекты (непотребляемые вещи), при этом передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение права пользования вещью.

Как следует из материалов дела, в пункте 1.1 договора указано, что муниципальное предприятие разрешает ответчику использовать опоры контактной сети для размещения рекламных конструкций, при этом сами конструкции (опоры) используются истцом для размещения инженерной инфраструктуры (контактной сети).

Следовательно, к таким договорам могут применяться по аналогии положения законодательства о договоре аренды, и они подлежат государственной регистрации применительно к пункту 2 статьи 651 Гражданского Кодекса Российской Федерации.(постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 31.01.2012 по делу № А55-7681/2011).

7. Поскольку у арендодателя не имелось обязательств по выкупу оборудования, принадлежащего арендатору, а последний является собственником оборудования, которое находится в спорном помещении, требование арендодателя об обязанности возвратить объект аренды является обоснованным.

Государственное учреждение обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании арендной платы и выселении предпринимателя из принадлежащего учреждению нежилого помещения.

Удовлетворяя требования истца судебные инстанции исходили из того, что договор аренды, заключенный между сторонами, прекратил свое действие и в материалах дела имеются доказательства, подтверждающие нахождение в спорном помещении киоска предпринимателя.

Как установлено судом и следует из материалов дела, до истечения срока действия договора аренды учреждение письменно уведомило предпринимателя о необходимости освободить помещение после истечения срока аренды, получение указанного документа подтверждается почтовым уведомлением. При этом довод предпринимателя о том, что киоск, который был установлен в спорных помещениях, должен выкупить арендодатель не нашел документального подтверждения и не может служить основанием неисполнения обязательств по возврату самих нежилых помещений.

Таким образом, поскольку в установленном порядке договор купли-продажи между сторонами не заключался, иных оснований для возникновения обязанности по приобретению киоска у арендодателя отсутствуют, иск об обязанности возвратить объект аренды удовлетворен обоснованно (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.05.2011 по делу № А55-21202/2010).

8. Одним из доказательств упущенной выгоды может являться факт, свидетельствующий о получении арендатором прибыли за предшествующий

период от предпринимательской деятельности, осуществляющейся в спорном помещении, отраженной в отчетах о прибылях и убытках.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным договора субаренды и взыскании упущенной выгоды.

Исковые требования мотивированы тем, что в результате незаконных действий ответчика истец был лишен возможности использовать нежилые помещения для предпринимательских целей, в результате чего обществом не получена прибыль на сумму 100 000 рублей.

Как следует из материалов дела и установлено судом, между сторонами заключен договор субаренды.

Неисполнение обязательств по внесению арендных платежей послужило основанием для направления уведомления о расторжении договора субаренды, которое получено субарендатором. Поскольку оплата задолженности обществом не произведена, субарендодатель произвел замену замка в металлической двери спорного нежилого помещения, в связи с чем, как считает истец, он был лишен возможности осуществлять предпринимательскую деятельность.

В тоже время содержащиеся в судебных актах выводы о том, что требования о взыскании упущенной выгоды должны быть подтверждены документально, основаны на материалах дела и действующем законодательстве.

Согласно пункту 4 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещение должно доказать факт нарушения обязательств, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, размер требуемых убытков.

Истец не представил каких-либо доказательств о получении прибыли за период действия договора субаренды, в том числе соответствующую отчетность о прибылях и убытках.

Таким образом, поскольку субарендатор не представил каких-либо доказательств о предпринятых мерах для получения упущенной выгоды и сделанные с этой целью приготовления, в удовлетворении иска в части упущенной выгоды отказано правомерно. (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.05.2011 по делу № А55-23186/2009).

9. Исполнение арендатором до вынесения судебного акта обязательства по оплате лизинговых платежей по договору финансовой аренды не является основанием для расторжения данного договора.

Инвестиционно-лизинговая компания обратилась в Арбитражный суд Саратовской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью о расторжении договора финансовой аренды (лизинга), возврате переданного по договору финансовой аренды (лизинга) имущества.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Постановлением апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Как следует из материалов дела между сторонами заключен договор финансовой аренды (лизинга), согласно условиям которого лизингодатель в соответствии с требованием лизингополучателя обязался приобрести в собственность для последующей передачи последнему в лизинг трактор.

В процессе судебного разбирательства ответчиком был оплачен долг по лизинговым платежам. В связи с этим суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, правомерно указал, что согласно пункту 2 статьи 450 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 Гражданским кодексом Российской Федерации или другими законами.

Статья 619 ГК РФ устанавливает обстоятельства, при которых по требованию арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом только после

направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

В силу пункта 8 информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Таким образом, поскольку срок лизинга не истек, полная оплата лизинговых платежей на дату принятия судебного акта является основанием для отказа в удовлетворении требований о расторжении договора лизинга.

(постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 07.06.2011 по делу № А57-11140/2010).

10. Если арендодателем были созданы препятствия для использования арендованного имущества он не вправе требовать взыскания арендной платы.

Открытое акционерное общество обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды газопровода.

Как следует из материалов дела и установлено судом, между сторонами заключен договор аренды газопровода. В последующем (26.08.2010) арендатор обратился к арендодателю с письмом предоставить копии проекта газопровода и другую нормативно-техническую документацию по объекту аренды.

Удовлетворяя иск в части суды обеих инстанций правомерно исходили из того, что требование арендатора истцом не было выполнено, документация на объект аренды не передана, то есть арендодателем с 26.08.2010 были созданы препятствия для использования арендованного имущества.

В силу пункта 2 статьи 611 ГК РФ имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Объект аренды по договору обладал специальными свойствами и имел соответствующую документацию технического и правового характера, которая арендодателем не была передана арендатору.

Таким образом, арендодатель, передавший арендатору имущество без документов, отсутствие которых исключает использование объекта аренды, не вправе требовать арендной платы за данный период.(постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.10.2011 по делу № А12-563/2011).

11. Арендатор не должен нести затраты по содержанию и обслуживанию общего имущества здания, так как они не относятся к расходам арендатора по содержанию имущества.

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Пензенской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате, задолженности по оплате услуг по обслуживанию водопроводной сети и расходы за потребленную электрическую энергию и водопотребление.

Как следует из материалов дела и установлено судебными инстанциями, между сторонами заключен договор аренды, по условиям которого арендодатель предоставляет во временное пользование и владение нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания. Договором аренды предусмотрено, что арендатор организует обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения, канализации, производит капитальный ремонт. Оплата потребляемой энергии оплачивается отдельно на основании приборов учета.

Суды двух инстанций, отказывая в удовлетворении иска о взыскании расходов по содержанию и обслуживанию водопроводной сети, правомерно исходили из того, что в силу статьи 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. За использование предмета аренды арендодатель обязан вносить арендную плату в силу возникших между сторонами договорно-обязательственных правоотношений. Правила статьи 210 ГК РФ предусматривают,

что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Учитывая, что арендодатель является собственником нежилого помещения, расположенного в здании, то он в силу статьи 249 ГК РФ как участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Таким образом, арендатор не должен нести расходы по содержанию и обслуживанию инженерных сетей здания, если иное не предусмотрено трехсторонним соглашением либо прямым договором с исполнителем коммунальных услуг, при этом не исключается и право арендодателя требовать возмещения стоимости вышеуказанных услуг с арендатора при наличии соответствующих условий в заключенном между ними договоре аренды. (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2011 по делу № А49-6761/2010).

Отдел анализа и обобщения
судебной практики,
законодательства и статистики

Судья Петрушкин В.А.