

Арендатор может не оплачивать арендную плату за период, когда он не мог использовать арендуемое имущество

03 августа 2017

Уважаемые дамы и господа!

Обращаем Ваше внимание на актуальную судебную практику, посвященную вопросу освобождения арендатора от уплаты арендных платежей в случае невозможности использования арендованного имущества.

Основной вывод: арендатор земельного участка может не уплачивать арендную плату в случае невозможности использования земельного участка, вызванной действиями Арендодателя

Источник позиции: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 от 12.07.2017 (Дело №5, Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 22 ноября 2016 № 89-КГ16-7).

Суть спора:

- Арендатор в 2012 году заключил с местной администрацией договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства сроком на 5 лет;
- В сентябре 2013 года арендатор получил отказ в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома на арендуемом участке. В октябре 2013 года вступившим в законную силу решением суда данный отказ был признан незаконным, но разрешение на строительство было выдано только 7 апреля 2014 года;
- В связи с невнесением арендатором арендной платы за период с января 2013 года по февраль 2015 года администрация обратилась в суд с иском о взыскании арендной платы. Ответчик со своей стороны признал иск только в части невнесения арендной платы в период с 7 апреля 2014 года по февраль 2015 года;

Позиция Верховного суда РФ:

- В результате противоправных действий местной администрации **арендатор был лишен возможности в течение определенного срока использовать арендуемый для индивидуального жилищного строительства земельный участок.**
- Договор аренды носит взаимный характер. Поэтому невозможность пользования арендуемым имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, **освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.** Следовательно, по мнению Суда, арендная плата не подлежит взысканию с арендатора в случае, если в результате противоправных действий арендодателя он был лишен возможности пользоваться арендуемым имуществом.

Напомним, что позиция, согласно которой невозможность пользования арендуемым имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает его от исполнения обязанности по внесению арендной платы, была сформулирована Верховным судом еще в 2015 году. (п.4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 от 26.06.2015, Определение Верховного Суда РФ от 29.01.2015 по делу N 302-ЭС14-735, А19-1917/2013).

Данная позиция активно применяется судами.

Так, например, в одном из дел арендодатель, ссылаясь на наличие задолженности, приостановил доступ арендатора в арендуемое помещение, а впоследствии обратился в суд с требованием о взыскании задолженности, в том числе и за время, когда доступ был ограничен. Суд признал действия арендодателя по ограничению доступа в помещение неправомерными и отказал во взыскании задолженности за период времени, когда арендатор был лишен возможности пользования помещением. (*Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.09.2016 N Ф10-3372/2016 по делу N А36-8664/2015*).

В другом деле арендодатель обратился в суд с иском о взыскании арендной платы с арендатора за пользование земельным участком. Суд отказал в удовлетворении заявленных требований, поскольку в ходе рассмотрения дела выяснилось, что участок был занят третьими лицами без правовых оснований, из-за этого у арендатора отсутствовала возможность пользования участком. (*Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.09.2016 N Ф04-3492/2016 по делу N А27-18687/2015*). Похожие обстоятельства дела и такая же позиция суда также изложены в *Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.08.2015 N Ф08-3897/2015 по делу N А63-8784/2014*.

Таким образом, случаи невозможности использования арендованного имущества как ввиду действий/бездействия арендодателя, так и третьих лиц, могут являться основанием для освобождения от уплаты арендной платы, причем указанное распространяется и на ситуации, когда арендодатель также выступает как орган выдачи разрешений.

Наши рекомендации в связи с судебной практикой:

- *Арендодателям следует тщательно оценивать, имеются ли основания для ограничения использования арендатором имущества с учетом условий договора и положений закона, а также оказывать содействие арендаторам в устранении препятствий, создаваемых третьими лицами в использовании имущества.*
- *Арендаторам, в свою очередь, необходимо на случай спора по поводу взыскания арендной платы документировать все случаи, когда возможность использования имущества по вине арендодателя или третьих лиц была ограничена.*

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме – мы будем рады направить Вам наши материалы.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД **Андреем Жарским** - andrey.zharskiy@alrud.com.

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.