

Материал  
полезен:

## ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ СПОРОВ В СФЕРЕ АРЕНДЫ

(Продолжение. Начало см. "Главный инженер в строительстве". – 2024. – № 10. – С. 45–48; № 11. – С. 40–45.)

### Ответственность арендатора за гибель арендованного имущества

Одной из сложных ситуаций в арендных отношениях является гибель арендованного имущества в период действия договора аренды. В таких случаях возникает вопрос, может ли арендодатель взыскать убытки с арендатора и какие условия должны быть выполнены для удовлетворения такого требования.

**Обстоятельства дела.** Между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) был заключен договор аренды, по которому в пользование арендатору была передана самоходная корзина для выполнения СМР. В процессе эксплуатации произошло возгорание оборудования, в результате чего имущество было уничтожено. Арендодатель обратился в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных гибелью арендованного имущества.

**Юридическая проблема.** Основной вопрос заключался в том, можно ли взыскать убытки с арендатора за гибель арендованного имущества, если не установлена вина арендатора в произошедшем.

**Решение суда.** Суд первой и апелляционной инстанций отказал в удовлетворении иска, указав, что не была установлена причинно-следственная связь между действиями арендатора и гибелью имущества. Суд кассационной инстанции оставил решения нижестоящих судов без изменений, отметив, что экспертное заключение установило вероятную причину возгорания – неисправность электрической системы подъемника, что не свидетельствует о вине арендатора. Поскольку вина арендатора в гибели имущества не была доказана, требование о возмещении убытков было отклонено. Статья 586 ГК определяет обязательства арендатора по поддержанию арендованного имущества в надлежащем состоянии. Статья 610 ГК устанавливает обязанность арендатора возместить убытки, если гибель или повреждение арендованного имущества произошли по его вине.

**Выводы.** Для взыскания убытков с арендатора необходима доказанная причинно-следственная связь между его действиями и гибелью имущества. Если вина арендатора не установлена,



арендодатель не сможет взыскать убытки.

Арендодателям следует рассматривать возможность страхования арендованного имущества, чтобы защитить себя от возможных финансовых потерь в случае гибели имущества по причинам, не связанным с виной арендатора.

### Повышение арендной ставки за несвоевременную оплату

Одной из актуальных проблем в арендных отношениях является вопрос о законности повышения арендной ставки в случае несвоевременной оплаты аренды арендатором. Важно понять, когда такое условие в договоре аренды является правомерным, а когда может быть расценено как скрытая неустойка.

**Пример из судебной практики.** Между ИП "Арендодатель" и ООО "Арендатор" был заключен договор аренды строительной техники. В договоре предусматривалась льготная арендная ставка при условии своевременной оплаты аренды. В случае нарушения сроков оплаты арендная ставка увеличивалась в 2 раза. Дополнительно договор содержал положения о неустойке за просрочку оплаты и проценты за пользование чужими денежными средствами.

После нарушения условий оплаты арендатором арендодатель предъявил требование о взыскании задолженности по арендной плате, пени и процентов. Арендатор в свою очередь подал встречный иск с требованием при-

знать условие о повышении арендной ставки ничтожным, аргументируя это тем, что такое повышение является скрытой неустойкой, противоречащей ст. 310 и 311 ГК.

**Юридическая проблема.** Основной вопрос заключался в том, является ли условие о повышении арендной ставки в случае просрочки оплаты правомерным либо его следует расценивать как скрытую неустойку.

**Решение суда.** Экономический суд частично удовлетворил иск арендодателя, отказав в признании ничтожным условия договора о повышении арендной ставки. Суд апелляционной инстанции поддержал это решение, указав, что участники гражданских правоотношений имеют свободу договора (ст. 391 ГК) и могут устанавливать условия договора, не противоречащие законодательству. Суд подчеркнул, что арендная ставка, указанная в договоре, не является неустойкой, а представляет собой согласованный сторонами механизм расчета арендной платы. Статья 391 ГК устанавливает принцип свободы договора, что позволяет сторонам самостоятельно определять условия договора, если они не противоречат законодательству. Статья 585 ГК предусматривает, что арендная плата может устанавливаться в различных формах, в т. ч. в зависимости от условий договора.

**Выводы.** Правомерность повышения арендной ставки за несвоевременную оплату зависит от условий договора. Если такие условия прописаны в разделе договора, касающемся арендной





платы, и не нарушают законодательство, они могут быть признаны законными.

Важно разграничивать арендную плату и неустойку. Правильное формулирование условий в договоре позволяет избежать расценивания повышения арендной ставки как скрытой неустойки.

### **Арендная плата и налогообложение при аренде нежилых помещений**

Уплата налогов на имущество, связанное с арендуемыми нежилыми помещениями, часто становится предметом споров между арендодателями и арендаторами. Вопрос об обязанности арендатора уплачивать налоги и ее влиянии на размер арендной платы требует четкого регулирования.

**Обстоятельства дела.** Арендатор заключил договор аренды нежилого помещения, в котором был установлен размер арендной платы, а также порядок ее уплаты. В ходе исполнения договора арендатор не уплачивал налоги на имущество, что привело к доначислению налогов и штрафных санкций арендодателю.

**Юридическая проблема.** Основной вопрос заключался в том, обязан ли арендатор уплачивать налоги на арендуемое имущество и как это влияет на размер арендной платы.

**Решение суда.** Суд постановил, что арендатор обязан уплачивать налоги на арендуемое имущество, если это предусмотрено договором аренды. В случае

неуплаты налогов арендатор может быть привлечен к ответственности за нарушение условий договора, включая возможное увеличение арендной платы для покрытия расходов арендодателя на уплату налогов. Статья 586 ГК определяет обязательства арендатора по содержанию арендуемого имущества и уплате связанных с этим налогов. Статья 285 НК регламентирует налогообложение имущества и ответственность за неуплату налогов.

**Выводы.** Арендаторы должны учитывать налогообложение арендуемого имущества и своевременно исполнять налоговые обязательства.

Нарушение условий договора аренды в части уплаты налогов может привести к увеличению финансовых обязательств арендатора.

### **Оплата штрафа за досрочное расторжение договора аренды**

Произошел спор о правомерности включения в договор аренды условия, устанавливающего компенсационный платеж за расторжение договора по причинам, не зависящим от арендатора. Вопрос возник в связи с заявлением арендодателя о ничтожности такого условия, поскольку оно не соответствует требованиям законодательства.

**Пример из судебной практики.** Между ООО "Ю" и частным торговым унитарным предприятием "Г" (ЧТУП "Г") был заключен договор аренды помещения от 01.12.2014 № 1, в котором содержался подп. 5.5, устанавливающий штраф в размере 100 000 долл. США



в случае расторжения договора по инициативе арендодателя по причинам, не зависящим от арендатора. ООО "Ю" (правопреемник первоначально арендодателя) обратилось в суд с иском о признании данного условия ничтожным, ссылаясь на его несоответствие законодательству.

**Суть спора.** Истец (ООО "Ю") утверждал, что подп. 5.5 договора противоречит нормам ГК, так как предусматривает ответственность в виде штрафа за реализацию права на расторжение договора, а не за нарушение обязательств. Истец настаивал на признании данного условия недействительным.

Ответчик (ЧТУП "Г") возражал против иска, утверждая, что включение подп. 5.5 было согласовано сторонами добровольно и направлено на защиту интересов арендатора, который вкладывал значительные средства в неотделимые улучшения арендованного помещения. Ответчик считал, что штраф является мерой, согласованной сторонами для компенсации убытков в случае досрочного расторжения договора.

**Юридическая проблема.** Основная проблема заключалась в том, допускает ли законодательство Республики Беларусь установление штрафных санкций в договоре аренды за реализацию права на его расторжение, если такие санкции не связаны с нарушением обязательств одной из сторон.

**Решение суда.** Суд первой инстанции признал подп. 5.5 договора аренды недействительным. Суд указал, что

условия договора, устанавливающие ответственность в виде штрафа за реализацию права на расторжение договора, не соответствуют ст. 169, 311, 420 ГК. Апелляционная инстанция поддержала это решение.

Судебная коллегия по экономическим делам ВС также оставила решение суда первой инстанции в силе, указав, что включение в договор штрафа за расторжение договора по причинам, не зависящим от арендатора, не соответствует нормам действующего законодательства. Суд отметил, что штраф должен быть установлен только за нарушение обязательств, а не за реализацию права на расторжение договора. Согласно ст. 169 ГК сделка, не соответствующая требованиям законодательства, является ничтожной. Статья 311 ГК признает неустойкой (штрафом, пеней) сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. В то же время согласно ст. 420 ГК договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством или договором, т. е. в т. ч. и без нарушения обязательств арендатором.

**Выводы.** Включение в договор условия, предусматривающего штраф за реализацию права на расторжение договора, если это не связано с нарушением обязательств, противоречит законодательству Республики Беларусь. Арендодателям и арендаторам следует тщательно проверять условия договора на предмет их соответствия





законодательству, особенно в части ответственности сторон. Согласованные штрафные санкции должны быть привязаны к конкретным обязательствам сторон и их нарушению, а не к реализации права, предусмотренного договором или законодательством.

### **Расторжение договора аренды и понуждение к заключению нового договора**

Возник вопрос о правомерности отказа арендодателя продлить договор аренды на новый срок и понуждении арендодателя к заключению нового договора.

**Пример из судебной практики.** Частное унитарное предприятие по оказанию услуг "Ф" (ЧУП "Ф") обратилось в суд с иском о понуждении коммунального унитарного предприятия "ЖРЭУ" заключить новый договор аренды после истечения срока действия предыдущего договора. ЧУП "Ф" ссылалось на свое преимущественное право на заключение договора на новый срок, утверждая, что добросовестно исполняло свои обязательства и своевременно уведомило арендодателя о желании продлить договор.

**Суть спора.** Истец (ЧУП "Ф") утверждал, что право на продление договора возникло в связи с добросовестным исполнением обязательств по договору и своевременным уведомлением арендодателя о намерении продлить договор. Истец также настаивал, что продолжение пользования помещением после истечения срока дей-

ствия договора свидетельствует о его возобновлении на тех же условиях на неопределенный срок.

Ответчик (КУП "ЖРЭУ") возражал против заключения нового договора на тех же условиях, ссылаясь на изменения в условиях эксплуатации помещения, включая нарушение арендатором санитарных норм и правил, а также на то, что истец не согласился с предложенными новыми условиями договора.

**Решение суда.** Экономический суд отказал в удовлетворении исковых требований ЧУП "Ф", ссылаясь на то, что срок действия договора аренды истек и арендатор не согласился с новыми условиями, предложенными арендодателем. Апелляционная инстанция поддержала это решение. Судебная коллегия по экономическим делам ВС также поддержала эти решения, указав, что понуждение к заключению договора возможно только в случае, если такая обязанность предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством. В данном случае договор аренды истек, арендодатель не был обязан заключать новый договор на прежних условиях. Продолжение использования арендованного помещения после истечения срока договора не является основанием для автоматического продления договора, если арендодатель выразил возражение. Согласно ст. 391 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить



договор предусмотрена законодательством или добровольно принятым обязательством. Статья 415 ГК устанавливает, что в случае, если сторона, для которой заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. При этом согласно ст. 592 ГК арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях.

**Выводы.** Договор аренды может быть продлен только при согласии

обеих сторон на новые условия. В противном случае договор считается прекращенным по истечении срока его действия.

Арендатор должен учитывать, что продолжение использования помещения после истечения срока договора не всегда приводит к его автоматическому продлению, особенно если арендодатель против этого.

В случае спора о продлении договора аренды важно документально подтверждать свои действия и своевременно обсуждать новые условия с арендодателем, чтобы избежать судебных разбирательств. **ГИС**

(Окончание следует.)

*Сергей Белявский, директор юридической компании "Экономические споры", медиатор, председатель Третейского суда "Экономические споры", рекомендованный арбитр МКАС "Палата арбитров при Союзе юристов", более 10 лет стажа работы судьей экономического суда*