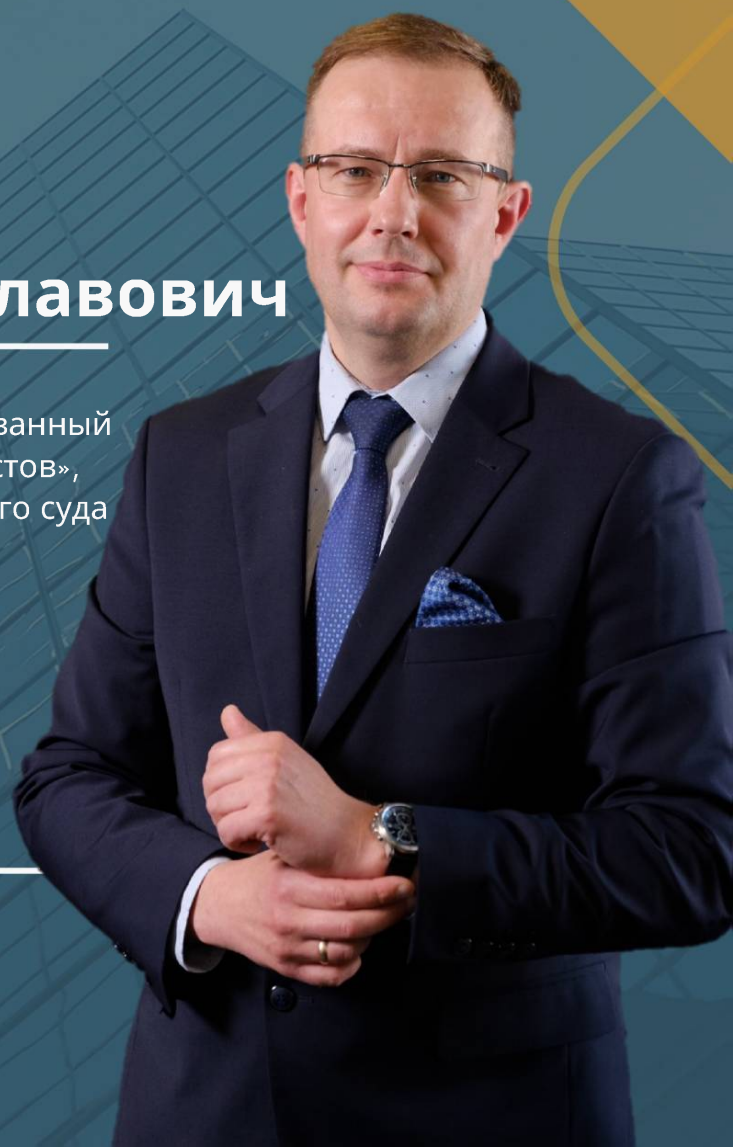


ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ АРЕНДЫ

Белявский Сергей Чеславович

Директор юридической компании
«Экономические споры», медиатор, рекомендованный
арбитр МКАС «Палата арбитров при Союзе юристов»,
более 10 лет стажа работы судьей экономического суда



Обзор судебной практики споров в сфере аренды

Знание судебной практики играет ключевую роль в договорной и судебной работе для субъектов бизнеса. В условиях постоянных изменений законодательства и правоприменительной практики, успешная защита интересов компании во многом зависит от умения правильно интерпретировать и применять решения судов.

Вопросы аренды занимают одно из центральных мест в хозяйственной деятельности, так как они касаются как арендодателей, так и арендаторов. Споры в этой сфере могут существенно повлиять на финансовое положение компании, поэтому важно своевременно и грамотно разрешать возникающие конфликты.

Судебная практика предоставляет уникальные примеры того, как конкретные ситуации были разрешены судами, что позволяет лучше понимать возможные риски и способы их минимизации. Знание прецедентов помогает юристам не только избежать ошибок в будущих договорах, но и предсказать возможные исходы судебных разбирательств.

В данном обзоре мы представляем короткие примеры судебных решений, которые помогут вам более глубоко понять ключевые вопросы, возникающие в аренде. Эти примеры демонстрируют не только важность соблюдения условий договоров, но и необходимость учитывать все аспекты законодательства и судебной практики для успешной защиты своих интересов.

После каждого примера будут приведены выводы, которые помогут структурировать знания и использовать их в дальнейшей работе. Обращайтесь к данному пособию как к практическому инструменту, который станет надежным помощником в юридической работе и управлении арендными отношениями. В случае возникновения вопросов – наша юридическая компания **«Экономические споры»** всегда готова помочь вам в их решении.



Оглавление

1. Признание недействительным одностороннего отказа от предварительного договора аренды.....	5
2. Недостаточная идентификация объекта аренды: правовые последствия.....	7
3. Ответственность арендатора за непередачу арендованного помещения.....	9
4. Действительность сделки с валютной оговоркой в условиях изменения законодательства.....	11
5. Уменьшение арендной платы в случае выявления недостатков в арендуемом имуществе.....	14
6. Неосновательное обогащение при проведении ремонта еще не арендованного помещения.....	16
7. Ответственность арендатора за гибель арендованного имущества.....	19
8. Повышение арендной ставки за несвоевременную оплату.....	21
9. Возможность избежать расторжения договора аренды через погашение долга во время судебного процесса.....	23
10. Возмещение убытков за устранение дефектов в арендуемом помещении.....	25
11. Аренда рекламного пространства.....	27
12. Плата за использование городской среды.....	27
13. Демонтаж рекламной конструкции из-за отсутствия разрешения.....	28
14. Арендная плата и налогообложение при аренде нежилых помещений.....	29
15. Расторжение договора аренды в одностороннем порядке по инициативе арендатора.....	31
16. Оплата штрафа за досрочное расторжение договора аренды.....	33
17. Отличие штрафа от компенсационного платежа при отказе от договора.....	36



18. Расторжение договора аренды и понуждение к заключению нового договора.....	39
19. Расторжение договора аренды и выселение арендатора за нарушение целевого назначения использования помещения.....	42
20. Отказ от договора аренды при несогласии с изменением арендной платы.....	45
21. Субаренда после расторжения договора аренды.....	48
22. Взыскание арендной платы при досрочном расторжении договора аренды.....	49
23. Взыскание арендной платы после окончания договора аренды.....	51
24. Последствия осуществления предоплаты при смене арендодателя.....	53
25. Признание исполнительной надписи не подлежащей исполнению при незаключенности договора аренды.....	56
26. Возврат арендованного помещения в надлежащем состоянии: сравнение с первоначальным состоянием при передаче.....	58
27. Отсутствие нормативных требований к понятию естественного/нормативного износа.....	61
28. Оплата за использование помещения при размещении чужих инженерных коммуникаций: возможность взыскания платы при отсутствии договора аренды.....	64
Выводы по результатам обзора примеров из судебной практики.....	66



ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ОДНОСТОРОННЕГО ОТКАЗА ОТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Проблема возникла в связи с попыткой арендодателя оставить у себя обеспечительный платеж, не предоставив встречного исполнения по договору.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между иностранным производственно-строительным унитарным предприятием «Арендодатель» и обществом с ограниченной ответственностью «Арендатор» был заключен предварительный договор аренды от 02.10.2017. Стороны договорились о заключении в будущем основного договора аренды нежилого помещения для размещения гипермаркета. Согласно договору, арендатор был обязан выполнить часть работ на объекте и внести обеспечительный платеж. Арендодатель заявляет об одностороннем отказе от исполнения договора, ссылаясь на неисполнение арендатором своих обязательств.

Юридическая проблема

Основная проблема заключалась в том, что арендодатель использовал односторонний отказ от исполнения договора исключительно для того, чтобы сохранить значительный обеспечительный платеж, внесенный арендатором, без предоставления встречного исполнения. Аргументация арендодателя строилась на просрочке внесения части платежа и невыполнении арендатором работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Решение суда

Экономический суд признал односторонний отказ арендодателя от исполнения предварительного договора аренды недействительным.



Суд установил, что действия арендодателя носили характер злоупотребления правом, так как основной договор должен был быть заключен через несколько дней, а арендатор находился в состоянии ликвидации, что усложняло выполнение обязательств в установленные сроки.

Апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции, указав, что отказ арендодателя был направлен исключительно на удержание обеспечительного платежа. Суд подчеркнул, что временной период, в который арендодатель заявил об отказе, свидетельствует о его намерении не вернуть платеж, а не о реальных нарушениях со стороны арендатора.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь оставила решения нижестоящих судов без изменений, подтвердив, что односторонний отказ от договора был осуществлен с нарушением принципа добросовестности. Суд указал, что арендодатель фактически не предоставил арендатору возможности исполнить свои обязательства, и его действия не были направлены на достижение законных целей. Согласно статье 9 ГК Республики Беларусь, злоупотребление правом не допускается. Статья 420 ГК Республики Беларусь регулирует возможность расторжения договора в случае существенного нарушения обязательств, но не для извлечения необоснованной выгоды. Дело № 155ЭИП231082.

Выводы

Односторонний отказ от договора аренды не может быть использован арендодателем в целях получения необоснованной выгоды, например, удержания обеспечительного платежа. Применение статьи 9 ГК Республики Беларусь о запрете злоупотребления правом обосновано в случаях, когда отказ от договора направлен исключительно на создание неблагоприятных условий для другой стороны. Сторонам следует учитывать временные рамки и контекст договорных отношений, особенно в ситуациях, связанных с длительным сроком исполнения обязательств и значительными платежами.



НЕДОСТАТОЧНАЯ ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ: ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Последствия признания договора аренды незаключенным из-за недостаточной конкретизации объекта аренды и отсутствии четкой идентификации передаваемого имущества.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между ИП Арендодатель и ООО «Арендатор» был заключен договор аренды от 01.12.2021, в котором предусматривалась передача части изолированного нежилого помещения в аренду. Позже ООО «Арендатор» перечислило обеспечительный платеж. Однако возник спор, когда ООО «Арендатор», являющееся правопреемником ООО «Арендатор», обратилось в суд с иском о признании договора незаключенным и взыскании суммы обеспечительного платежа как неосновательного обогащения. ООО «Арендатор» утверждало, что объект аренды не был определен в договоре должным образом, что делает договор незаключенным.

Юридическая проблема

Основная проблема заключалась в том, что стороны не смогли достичь соглашения по существенному условию договора – объекту аренды. Отсутствие конкретных данных, позволяющих идентифицировать арендуемое имущество, привело к спорам о действительности договора и возврате уплаченных денежных средств.

Решение суда

Экономический суд признал договор аренды незаключенным, поскольку стороны не согласовали объект аренды с достаточной степенью определенности. Суд установил, что договор содержал противоречивые данные относительно объекта аренды, а план помещения, который должен был конкретизировать передаваемое имущество, не был подписан обеими сторонами.





В результате суд постановил взыскать с ИП Арендодатель сумму обеспечительного платежа и проценты за пользование чужими денежными средствами.

Апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции. Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь также согласилась с выводами нижестоящих судов. Верховный Суд отметил, что в соответствии со статьями 621 и 578 ГК Республики Беларусь договор аренды должен содержать данные, позволяющие точно идентифицировать передаваемое в аренду имущество. Если такие данные не согласованы, договор считается незаключенным. Дело №154ЭИП22309.

Выводы

Недостаточная идентификация объекта аренды может привести к признанию договора незаключенным, даже если стороны совершили действия по его исполнению. В договорах аренды должны быть четко указаны данные, позволяющие идентифицировать арендуемое имущество, включая его месторасположение, планировку и другие характеристики. Если договор признан незаключенным, арендодатель обязан вернуть все полученные суммы как неосновательное обогащение. Судебные разбирательства по таким спорам часто зависят от наличия документов, подтверждающих согласование объекта аренды, и правильности их оформления.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ЗА НЕПЕРЕДАЧУ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Вопрос возврата арендованного имущества является одной из ключевых тем в спорах по аренде. Согласно действующему законодательству, арендаторы обязаны возвращать имущество арендодателю по окончании договора аренды. В противном случае арендатор может быть обязан уплатить компенсацию за фактическое пользование имуществом, даже если формально договор аренды прекратил свое действие.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Fauget
university

Между ОАО «Арендодатель» и ООО «Арендатор» был заключен договор аренды двух помещений в гостинице. Помещения были переданы арендатору по акту. В результате реорганизации арендодателя здание гостиницы перешло в собственность ООО «Собственник». В дальнейшем договор аренды был признан недействительным решением суда, однако ООО «Арендатор» продолжило фактическое пользование помещениями.

Истец обратился в суд с требованием о взыскании платы за фактическое пользование имуществом, мотивируя это тем, что помещения не были возвращены, а арендные платежи не производились. Арендатор утверждал, что не мог вернуть помещения ввиду неурегулированности вопроса о праве собственности на здание. Дело № 153ЭИП23904.

Решение суда

Суд первой инстанции, а также апелляционная и кассационная инстанции признали действия арендатора неправомерными и обязали его выплатить арендодателю компенсацию за фактическое пользование имуществом.



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

Суд указал, что арендаторы обязаны вернуть имущество арендодателю по окончании действия договора, и несоблюдение этого обязательства влечет за собой ответственность в виде выплаты компенсации.

Выводы

Фактическая передача имущества важна для завершения арендных отношений. Даже если договор был расторгнут или признан недействительным, арендатор обязан доказать факт возврата имущества. Документы, подтверждающие возврат имущества, имеют решающее значение. Подписание акта о передаче имущества является основным доказательством возврата, однако при его отсутствии допустимы иные доказательства, такие как передача ключей или документы об отсутствии доступа арендатора к имуществу. Риски для арендаторов, не подтвердивших возврат имущества, высоки. Если арендатор не представит доказательства возврата, он может быть обязан уплатить значительные суммы за продолжение пользования имуществом.



ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛКИ С ВАЛЮТНОЙ ОГОВОРКОЙ В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Возник спор о правомерности сохранения валютной оговорки в договоре аренды в связи с изменением законодательства, которое временно приостановило действие норм о возможности привязки арендной платы к иностранной валюте.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между ОАО «Арендодатель» и ООО «Арендатор» был заключен договор аренды от 17.12.2019, который предусматривал возможность определения арендной платы как в проценте от выручки, так и в фиксированной сумме, эквивалентной определенной сумме в долларах США. В связи с вступлением в силу Закона № 197-З от 18.07.2022, приостановившего действие положений законодательства о возможности применения валютных оговорок, ОАО «У.» обратилось в суд с иском о признании договора ничтожным с 23.09.2022.

Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, сохраняет ли договор аренды свою действительность после вступления в силу нового закона, который временно запрещает использование валютных оговорок в расчетах по арендной плате, если стороны не достигли соглашения о внесении изменений в договор.

Решение суда

Экономический суд отказал в удовлетворении иска ОАО «Арендодатель», указав, что на момент заключения договора условия о порядке определения арендной платы соответствовали законодательству. Суд отметил, что после вступления в силу Закона № 197-З и приостановления действия норм о валютных оговорках арендная плата должна определяться в белорусских рублях по курсу на дату, предшествующую вступлению закона в силу.



Апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции, подчеркнув, что договор остается действительным, а приостановление использования валютных оговорок регулируется новым законом. Суды указали, что отсутствие соглашения сторон о внесении изменений в договор не делает его ничтожным.

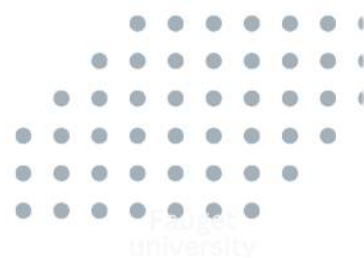
Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь оставила решения нижестоящих судов без изменений. Верховный Суд подтвердил, что Закон № 197-З временно приостановил действие норм о возможности привязки арендной платы к иностранной валюте, но не отменил их полностью. Суд также разъяснил, что при отсутствии изменений в договоре аренды расчеты по нему должны вестись в белорусских рублях по курсу на 22.09.2022, что предусмотрено статьей 4 Закона № 197-З. Статьи 298 и 392 ГК Республики Беларусь устанавливают, что условия договора могут быть приведены в соответствие с новым законодательством, но их несоответствие не влечет автоматической ничтожности сделки. Дело № 155ЭИП224127. Аналогичная ситуация была рассмотрена и по делу № 154ЭИП22345.

Выводы

Договоры, заключенные до вступления в силу изменений в законодательстве, сохраняют свою силу, если их условия соответствовали действующему на момент заключения законодательству. Временная приостановка действия норм о валютных оговорках не делает договор автоматически ничтожным; расчеты по договору должны вестись в национальной валюте с учетом курса на момент вступления нового закона в силу. Важно своевременно пересматривать условия договора в случае изменений законодательства, чтобы избежать споров о применении его положений.



Сторонам рекомендуется заранее оговаривать условия, которые могут измениться в связи с принятием новых нормативных актов. Судебные решения по вопросам действия валютных оговорок подтверждают, что такие споры требуют тщательной оценки условий договора и применения новых норм законодательства.



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

УМЕНЬШЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В СЛУЧАЕ ВЫЯВЛЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ В АРЕНДУЕМОМ ИМУЩЕСТВЕ

В ряде дел арендаторы обращались в суд с требованием уменьшить арендную плату в связи с выявлением различных дефектов в арендуемом имуществе. Среди наиболее часто встречающихся оснований для таких требований были:

- Нарушения условий эксплуатации имущества: непригодность арендуемого помещения для целевого использования из-за наличия существенных дефектов.
- Несоответствие технического состояния арендуемого имущества: невозможность полноценного использования имущества, связанная с его техническим состоянием, о котором арендатор не был осведомлен на момент заключения договора.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Арендатор обнаружил серьезные дефекты в арендованном помещении, которые препятствовали его использованию для производственной деятельности. Арендодатель не согласился с претензиями арендатора, что привело к судебному разбирательству. Суд удовлетворил требования арендатора, уменьшив арендную плату на основании статьи 610 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Дело №12345/2023

В другом случае арендатору было предоставлено помещение, не соответствующее заявленным техническим характеристикам, что привело к дополнительным затратам на его приведение в пригодное для использования состояние. Суд признал требования арендатора обоснованными и также принял решение о снижении арендной платы.

Дело №67890/2023





Юридическая проблема

Судебная практика по спорам об уменьшении арендной платы при выявлении недостатков имущества показывает, что суды учитывают несколько ключевых факторов:

-Факт уведомления арендодателя о недостатках: Арендатор обязан уведомить арендодателя о выявленных недостатках в разумный срок.

-- Существенность недостатков: Недостатки должны существенно препятствовать использованию имущества по назначению.

-Действия арендодателя по устранению недостатков: Суды также оценивают, предпринял ли арендодатель меры для устранения недостатков, и как быстро это было сделано.

Выводы

Судебная практика по данным спорам подтверждает право арендатора на снижение арендной платы в случае обнаружения существенных недостатков в арендуемом имуществе. Важно документировать все этапы взаимодействия с арендодателем, от момента обнаружения дефектов до их устранения. Также рекомендуется включать в договор аренды четкие условия, касающиеся состояния имущества и порядка урегулирования споров, связанных с его недостатками.



НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕ ОБОГАЩЕНИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТА ЕЩЕ НЕ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Может ли потенциальный арендатор претендовать на получение оплаты за улучшения (ремонтные работы) в помещении, которое ему еще не было передано в аренду? Ответ на этот вопрос зависит от того, давал ли будущий арендодатель явственно выраженное указание или хотя бы согласие – делать эти работы.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между ООО «Ф.» (истец) и ООО «В.» (ответчик) был заключен договор аренды на несколько нежилых помещений. Впоследствии истец заключил договор строительного подряда с ИП К. (третье лицо) на выполнение ремонтных работ в помещении, расположенном рядом с арендованным. Истец утверждал, что работы выполнялись на основании устной договоренности с арендодателем (ответчиком) в ожидании заключения нового договора аренды. После выполнения работ арендатор не получил право на аренду соседнего помещения и обратился в суд с иском о взыскании суммы за выполненные работы как неосновательного обогащения арендодателя.

Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, будет ли собственник помещения являться ответчиком по иску о взыскании неосновательного обогащения, если ремонт был произведен без официального договора аренды. Будущий арендатор, заказавший работы, не получал разрешения на их производство.





Решение суда

Экономический суд отказал в удовлетворении иска, указав, что истец знал об отсутствии обязательства на выполнение работ в помещении, которое ему не принадлежит, и сознательно пошел на расходы без гарантий их возмещения. Суд установил, что ответчик не давал поручений на выполнение работ, не принимал их и не заключал договоров с подрядчиком.

Апелляционная инстанция поддержала это решение, указав, что отсутствуют доказательства заинтересованности арендодателя в выполненных работах и что истец самостоятельно нес риск, взяв на себя обязательства без должных юридических оснований.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь согласилась с выводами нижестоящих судов. Верховный Суд подтвердил, что договор подряда был заключен и исполнен по инициативе истца без участия ответчика. Статья 971 ГК Республики Беларусь требует доказывать, что неосновательное обогащение произошло за счет другого лица. В данном случае не было представлено доказательств, что ответчик фактически получил выгоду от выполненных работ. Статья 210 ГК также подчеркивает, что собственник сам решает, какие действия предпринимать в отношении своего имущества. Дело №156ЭИП23908



Выводы

Для успешного иска о неосновательном обогащении необходимо доказать, что другой стороне переданы ценности или выполнены работы, от которых она получила выгоду. В случае, если ремонтные работы выполнялись без договора аренды и участия арендодателя, арендатор несет риск отказа от возмещения затрат. При заключении договоров на ремонт или улучшение помещений важно иметь письменные соглашения с собственниками, иначе затраты могут быть признаны неосновательными и не подлежащими возмещению. Судебные инстанции принимают во внимание юридические документы, доказывающие наличие или отсутствие договоренностей, а также учитывают намерения сторон при оценке того, кто фактически извлек выгоду.



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 таких требований.

Обстоятельства дела

Между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) был заключен договор аренды, по которому в пользование арендатору была передана самоходная корзина для выполнения строительно-монтажных работ. 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 Гражданского кодекса Республики Беларусь: определяет обязательства арендатора по поддержанию арендованного имущества в надлежащем состоянии. Статья 610 Гражданского кодекса Республики Беларусь: 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 арендатором. Важно понять, когда такое условие в договоре аренды является правомерным, а когда может быть расценено как скрытая неустойка.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между индивидуальным предпринимателем «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 два 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 признать условие о повышении арендной ставки ничтожным, аргументируя это тем, что такое повышение является скрытой неустойкой, противоречащей статьям 310 и 311 Гражданского кодекса Республики Беларусь (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 (статья 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 Гражданского кодекса Республики Беларусь устанавливает принцип свободы договора, что позволяет сторонам самостоятельно определять условия договора, если они не противоречат законодательству. Статья 585 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусматривает, что арендная плата может устанавливаться в различных формах, в том числе 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.



ВОЗМОЖНОСТЬ ИЗБЕЖАТЬ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЧЕРЕЗ ПОГАШЕНИЕ ДОЛГА ВО ВРЕМЯ СУДЕБНОГО ПРОЦЕССА

Одной из ключевых проблем в арендных отношениях является ситуация, когда арендодатель требует расторжения договора аренды из-за неуплаты арендной платы. Важно понять, как арендатор может избежать расторжения договора, погасив задолженность даже после подачи иска.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

СООО «Арендодатель» обратилось в суд с иском о расторжении договора аренды движимого имущества (сельскохозяйственной техники) с ООО «Арендатор» на основании того, что арендатор неоднократно не вносил арендную плату в срок, что является существенным нарушением договора в соответствии с пунктом 3 части первой статьи 590 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК). В процессе судебного разбирательства арендатор погасил задолженность в полном объеме и продолжил использование имущества по назначению, предусмотренному договором.

Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, может ли суд отказать в удовлетворении иска о расторжении договора аренды, если арендатор погасил задолженность до вынесения решения по делу.

Решение суда

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска о расторжении договора аренды, что было поддержано апелляционной инстанцией.



Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь (СКЭД) подтвердила правильность решений нижестоящих судов, ссылаясь на пункт 30 Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 № 1, согласно которому в удовлетворении требования о досрочном расторжении договора аренды может быть отказано, если арендатор устранил нарушения в разумный срок, в том числе после подачи иска, и погасил долг до вынесения окончательного судебного постановления. Пункт 2 статьи 420 Гражданского кодекса Республики Беларусь устанавливает возможность расторжения договора по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения договора другой стороной. Пункт 3 части первой статьи 590 Гражданского кодекса Республики Беларусь: предусматривает возможность расторжения договора аренды по требованию арендодателя, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа. Пункт 30 Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 № 1: разъясняет, что в случае погашения задолженности арендатором до вынесения судебного решения суд может отказать в удовлетворении иска о расторжении договора.

Выводы

- Арендатор может избежать расторжения договора аренды, погасив задолженность до вынесения решения по делу. Это позволяет сохранить право на использование арендуемого имущества, несмотря на поданный арендодателем иск.
- Суды учитывают устранение нарушений арендатором в разумный срок и баланс интересов сторон. Если долг погашен, суд может отказать в расторжении договора, даже если арендодатель подал иск.



ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ЗА УСТРАНЕНИЕ ДЕФЕКТОВ В АРЕНДУЕМОМ ПОМЕЩЕНИИ

В арендных отношениях часто возникают споры, связанные с состоянием арендуемого помещения при его возврате арендодателю. Важно понимать, какие убытки арендодатель может взыскать с арендатора, а также какие расходы являются необходимыми для устранения дефектов.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Арендатор принял помещение, в котором, как позже установил суд, уже имелись дефекты. В соответствии с договором аренды, арендатор был обязан производить текущий ремонт и вернуть помещение в первоначальном состоянии с учетом нормального износа. Однако при возврате помещения арендодатель выявил повреждения, включая дефекты коврового покрытия, обоев и сколы на подоконнике.

Арендодатель заменил ковровое покрытие на более дорогое и потребовал возмещения этих расходов от арендатора, а также компенсации за остальные дефекты. Однако суд установил, что ковровое покрытие, использованное для замены, было дороже оригинального, и отказал в удовлетворении этого требования, так как размер необходимых убытков не был доказан. Что касается состояния обоев, суд признал, что арендатор получил помещение с уже существующими дефектами, и отказал в удовлетворении иска на этом основании. Суд удовлетворил требование о возмещении расходов на устранение скола на подоконнике, так как этот дефект был эксплуатационным и не являлся следствием нормального износа.



Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, какие убытки арендодатель вправе взыскать с арендатора за дефекты, обнаруженные при возврате помещения, и каковы должны быть доказательства для обоснования этих убытков.

Решение суда

Суд отказал в удовлетворении требований арендодателя о возмещении расходов на замену коврового покрытия и устранение дефектов обоев, указав, что арендодатель не доказал размер необходимых убытков и что некоторые дефекты уже существовали до аренды. Суд удовлетворил только часть требований, касающуюся устранения дефекта скола на подоконнике, признав это необходимыми расходами. Статья 14 Гражданского кодекса Республики Беларусь определяет убытки как расходы, необходимые для восстановления нарушенного права. Статья 586 Гражданского кодекса Республики Беларусь: устанавливает обязательства арендатора по поддержанию арендованного имущества в надлежащем состоянии и его возврату в первоначальном виде с учетом нормального износа.

Выводы

- Для взыскания убытков за устранение дефектов арендодатель должен доказать, что понесенные расходы были необходимыми для восстановления имущества. Замена имущества на более дорогое или улучшение его состояния за счет арендатора не допускается.
- Важно зафиксировать состояние арендуемого имущества при передаче его арендатору. Это поможет избежать споров при его возврате и докажет наличие или отсутствие дефектов, которые появились в период аренды.
- Ремонт не должен улучшать состояние имущества по сравнению с тем, каким оно было при передаче арендатору. Улучшение может быть расценено как необоснованное требование к арендатору.



АРЕНДА РЕКЛАМНОГО ПРОСТРАНСТВА

Размещение наружной рекламы в городской среде требует соблюдения специфических правовых требований, отличающихся от обычных договоров аренды. Вопросы аренды рекламного пространства регулируются специальными правовыми актами, и несоблюдение этих норм может привести к судебным спорам.

ПЛАТА ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь рассмотрела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя (ИП А.) на решение экономического суда и постановление апелляционной инстанции. Дело касалось взыскания платы за размещение наружной рекламы. Дело № 230-10/2015

Суть спора

КУП "Р" (истец) заключил с ИП А. (ответчиком) договор на размещение наружной рекламы, по которому истец предоставил ответчику место для размещения рекламных конструкций в городской среде. Спор возник по вопросу определения размера платы за размещение рекламных средств, который изменился в результате вступления в силу нового законодательства, установившего новые базовые ставки.

Решение суда

Суд поддержал истца, указав, что согласно Положению о порядке размещения средств наружной рекламы плата за использование городской среды определяется местным исполнительным и распорядительным органом и зачисляется в бюджет. Суд признал, что изменения в законодательстве, вступившие в силу после заключения договора, должны применяться с момента их вступления. Доводы ответчика о неправомерности применения новых ставок были отклонены.



ДЕМОНТАЖ РЕКЛАМНОЙ КОНСТРУКЦИИ ИЗ-ЗА ОТСУТСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЯ



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь рассматривала спор между УП "Рекламораспространитель" и его контрагентом по поводу демонтажа рекламной конструкции, размещенной без надлежащего разрешения.

Суть спора

Истец (УП "Рекламораспространитель") требовал от ответчика возмещения расходов на демонтаж рекламной конструкции, размещенной после окончания срока действия договора аренды. Ответчик возразил, что не знал о необходимости демонтажа, поскольку ему не были переданы активы и документы, связанные с этой конструкцией.

Решение суда

Суд отказал в удовлетворении иска, указав на отсутствие доказательств направления ответчику предписания о демонтаже и доказательств, подтверждающих размещение рекламной конструкции ответчиком. Суд отметил, что демонтаж рекламной конструкции был произведен на основании предписания третьего лица, но оно было адресовано не ответчику, а другому юридическому лицу.

Выводы

Судебная практика подтверждает, что вопросы аренды рекламного пространства регулируются специальным законодательством, требующим строгого соблюдения установленных правил. Собственники рекламных конструкций и распространители рекламы должны внимательно следить за изменениями в законодательстве и своевременно приводить свои договоры в соответствие с новыми требованиями. Несоблюдение этих требований может привести к возникновению споров и необходимости возмещения убытков.



АРЕНДНАЯ ПЛАТА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

Обстоятельства дела

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

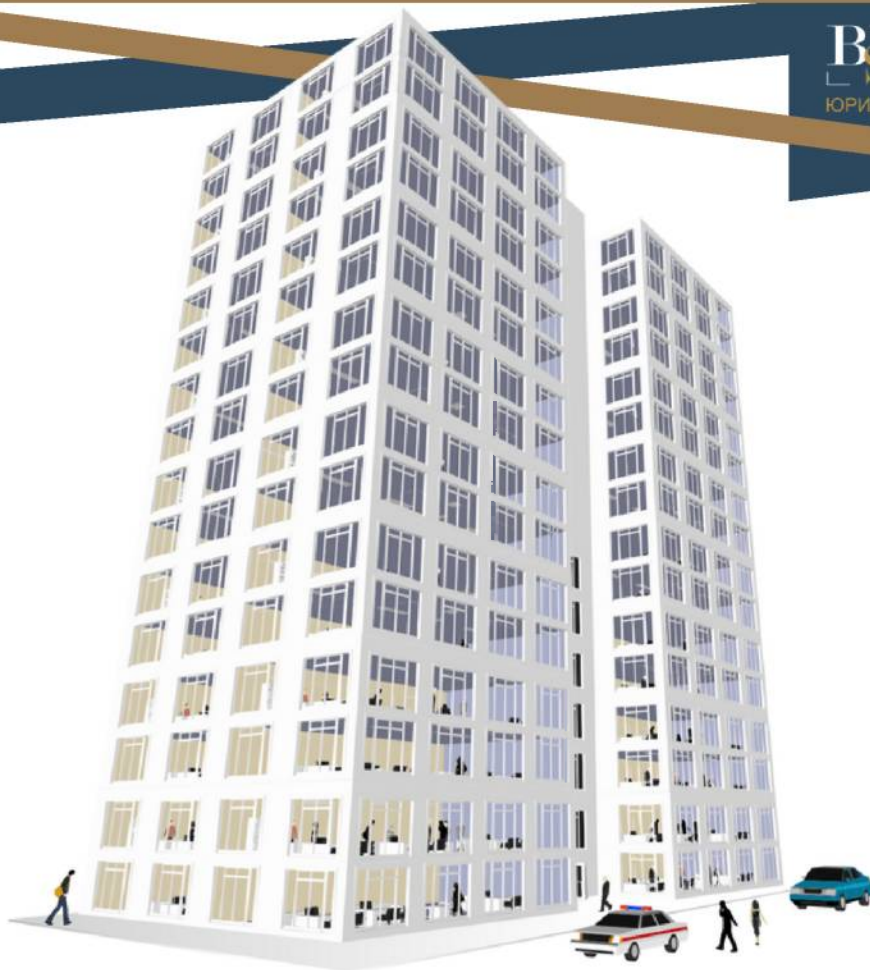
Юридическая проблема

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 Гражданского кодекса Республики Беларусь: определяет обязательства арендатора по содержанию арендуемого имущества и уплате связанных с этим налогов.





Fauget
university

Статья 285 Налогового кодекса Республики Беларусь: 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.



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

Сложные ситуации могут возникнуть, когда арендатор решает в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, а арендодатель уклоняется от принятия помещения и подписания акта приема-передачи. Важно понимать, какие правовые нормы регулируют такие действия и какие последствия могут возникнуть для обеих сторон.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между ООО «Арендодатель» и ОАО «Арендатор» был заключен договор аренды. В договоре предусматривалось право арендатора в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, уведомив арендодателя за 6 месяцев до расторжения. В апреле арендатор направил письменное уведомление о расторжении договора, указав, что договор будет считаться расторгнутым по истечении 6 месяцев. Арендодатель в ответном письме указал, что акт о расторжении договора и акт приема-передачи помещения будет подписан только после уплаты неустойки. Дело № 151ЭИП2148

Суть спора

Иск от ООО «Арендодатель». Взыскание долга по арендной плате за ноябрь-декабрь, пени за просрочку платежа и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Встречный иск от ОАО «Арендатор». Признание договора расторгнутым с ноября в связи с односторонним отказом и понуждение к приемке помещения с ноября.



Решение суда

Суд первой инстанции, а также апелляционная инстанция признали договор аренды расторгнутым с ноября, указав, что арендатор реализовал своё право на односторонний отказ, предусмотренное договором. Суд также признал уклонение арендодателя от принятия помещения и подписания акта приема-передачи недобросовестным, в связи с чем отказал в удовлетворении иска о взыскании арендной платы за ноябрь и удовлетворил требования по встречному иску арендатора. Статья 420 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК). В случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законодательством или соглашением сторон, договор считается расторгнутым. Статья 581 ГК предусматривает право стороны отказаться от договора аренды. Если договор аренды заключен на неопределенный срок, одной стороне необходимо уведомить другую за три месяца в случае аренды недвижимого имущества, если иной срок не установлен договором. Статья 420 Гражданского кодекса Республики Беларусь устанавливает, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законодательством или соглашением сторон, договор считается расторгнутым. Статья 581 ГК предусматривает право стороны отказаться от договора аренды. Если договор аренды заключен на неопределенный срок, одной стороне необходимо уведомить другую за три месяца в случае аренды недвижимого имущества, если иной срок не установлен договором.

Выводы

Данный пример демонстрирует, что арендатор, реализующий свое право на односторонний отказ от договора, имеет право на расторжение договора в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре. Арендодатель, уклоняющийся от подписания акта приема-передачи, может быть признан недобросовестным, и его исковые требования могут быть отклонены.



ОПЛАТА ШТРАФА ЗА ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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 пункт 5.5, устанавливающий штраф в размере 100 000 долларов США в случае расторжения договора по инициативе арендодателя по причинам, не зависящим от арендатора. ООО «Ю» (правопреемник первоначального арендодателя) обратилось в суд с иском о признании данного условия ничтожным, ссылаясь на его несоответствие законодательству.

Суть спора

Истец (ООО «Ю») утверждал, что пункт 5.5 договора противоречит нормам Гражданского кодекса Республики Беларусь (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 пункта 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 пункт 5.5 договора аренды недействительным. Суд указал, что условия договора, устанавливающие ответственность в виде штрафа за реализацию права на расторжение договора, не соответствуют статьям 169, 311, 420 ГК Республики Беларусь. Апелляционная инстанция поддержала это решение.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь 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 статье 169 ГК Республики Беларусь, сделка, не соответствующая требованиям законодательства, является ничтожной. Статья 311 ГК Республики Беларусь признает неустойкой (штрафом, пеней) сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

В то же время, согласно статье 420 ГК Республики Беларусь 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. Дело № 151ЭИП2211



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.

Fauget
University



ОТЛИЧИЕ ШТРАФА ОТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ПЛАТЕЖА ПРИ ОТКАЗЕ ОТ ДОГОВОРА

Вопрос о правомерности установления в договоре аренды условия о штрафе за отказ от договора аренды и возможность его квалификации как компенсационного платежа. Проблема возникла в связи с попыткой стороны изменить правовую природу санкции, предусмотренной договором, в судебном разбирательстве.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между сторонами был заключен договор аренды помещений, который предусматривал право каждой из сторон отказаться от договора по истечении трех лет, предупредив другую сторону за 30 дней. Арендатор воспользовался своим правом на односторонний отказ и уведомил об этом арендодателя. Согласно условиям договора, при отказе от договора арендатор был обязан уплатить штраф в размере трехмесячной арендной платы. Арендодатель обратился в суд с требованием о взыскании этого штрафа, но впоследствии изменил исковые требования, заявив о взыскании компенсационного платежа вместо штрафа.

Юридическая проблема

Основная проблема заключалась в том, что штраф, установленный договором за реализацию права на отказ, противоречит законодательству, поскольку штраф может быть применен только за нарушение обязательств. Вопрос заключался в возможности переоценки штрафа в компенсационный платеж, учитывая условия договора и характер обязательств сторон.



Решение суда

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований, указав, что в договоре прямо установлен штраф, который не может быть заменен на компенсационный платеж, поскольку они различаются по своей правовой природе. Апелляционная инстанция поддержала это решение, подтвердив, что условие о штрафе за реализацию права на отказ от договора противоречит требованиям Гражданского кодекса Республики Беларусь. Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь также оставила решения нижестоящих судов без изменений, указав, что при буквальном толковании условий договора речь идет о штрафе, а не о компенсационном платеже.

Суд подчеркнул, что штраф может быть применен только за нарушение обязательств, тогда как компенсационный платеж направлен на возмещение возможных убытков и не может быть признан штрафом. Статья 169 ГК Республики Беларусь устанавливает, что сделка, не соответствующая требованиям законодательства, является ничтожной. При этом, статья 311 ГК Республики Беларусь признает неустойкой (штрафом, пеней) сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Согласно статье 420 ГК Республики Беларусь договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством или договором. Дело № 126-29/2020/888a/1006K

Выводы

Штраф не может быть применен за реализацию права на отказ от договора, если это не связано с нарушением обязательств сторон. Попытки переквалификации штрафа в компенсационный платеж, не предусмотренный договором, не являются правомерными.



Если содержание договора предусматривает уплату именно компенсационного платежа, направленного на возмещение имущественных потерь (indemnity), а не штрафа, а само условие расположено в разделе с правами сторон, но не ответственностью, уплата такой компенсации возможна. Суд будет давать буквальное толкование договору. Договоры аренды должны четко различать между собой условия, связанные с штрафными санкциями и компенсационными платежами.

Некорректное определение условий может привести к признанию их ничтожными. Сторонам следует тщательно проверять и согласовывать условия о санкциях и платежах в договорах, чтобы избежать судебных споров и возможных потерь.

Fauget
university



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ПОНУЖДЕНИЕ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ НОВОГО ДОГОВОРА

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. Дело № 157ЭИП22155

Суть спора

Истец (ЧУП «Ф») утверждало, 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 действия договора свидетельствует о его возобновлении на тех же условиях на неопределенный срок.

Ответчик (КУП «ЖРЭУ») возражало 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 Верховного Суда Республики Беларусь 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, и 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 против этого. Согласно статье 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь 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 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 статье 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 возражает 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.

Fauget
university



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ВЫСЕЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА ЗА НАРУШЕНИЕ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

Вопрос о правомерности расторжения договора аренды и выселения арендатора в связи с использованием арендуемого помещения не по целевому назначению, установленному договором.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между государственным унитарным предприятием «Ж» (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «К» (арендатор) был заключен договор аренды от 11.06.2021, согласно которому арендатор получил в пользование нежилое помещение с целевым назначением – оказание парикмахерских услуг. Впоследствии арендодатель выявил, что помещение используется не по назначению. В частности, вместо заявленных услуг использовалось для других целей, что противоречило условиям договора. Также было зафиксировано невнесение арендной платы.

Арендодатель обратился в суд с иском о расторжении договора и выселении арендатора, ссылаясь на существенные нарушения условий договора.

Юридическая проблема

Основная проблема заключалась в том, что арендатор нарушил целевое назначение использования помещения, что является существенным условием договора аренды. Арендатор пытался обосновать свое использование помещения другими факторами, в том числе ссылаясь на ремонтные работы и технические дефекты, утверждая, что помещение невозможно было использовать по первоначально заявленным целям.

Решение суда

Экономический суд удовлетворил иск арендодателя, расторг договор аренды и постановил выселить арендатора.



Суд установил, что арендуемое помещение не использовалось в соответствии с договором – для оказания парикмахерских услуг. Несмотря на доводы арендатора, суд посчитал, что отсутствие фактической деятельности в рамках целевого назначения, предусмотренного договором, является существенным нарушением условий аренды.

Апелляционная инстанция поддержала это решение. Суд указал, что целевое назначение арендуемого помещения должно строго соблюдаться арендатором, и любое отклонение от этого может служить основанием для расторжения договора. Кроме того, факт наличия задолженности по арендной плате усилил обоснованность требований арендодателя.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь также оставила решения нижестоящих судов без изменений. Суд подчеркнул, что целевое назначение арендуемого помещения является одним из основных условий договора аренды. Нарушение этого условия, например, использование помещения не по назначению или отсутствие фактической деятельности в рамках оговоренного целевого назначения, может привести к расторжению договора и выселению арендатора. В данном случае, несмотря на представленные арендаторами кассовые ордера и документы, подтверждающие оказание парикмахерских услуг, суд посчитал их недостаточными доказательствами того, что помещение действительно использовалось по назначению в течение всего срока аренды.

Суд также отметил, что любое изменение целевого назначения должно быть согласовано с арендодателем и отражено в договоре или дополнительном соглашении. В противном случае, использование помещения в иных целях может квалифицироваться как **существенное нарушение договора**.



Согласно статье 420 ГК Республики Беларусь по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Статья 593 ГК Республики Беларусь устанавливает, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Дело № 155ЭИП223871.

Выводы

Целевое назначение арендуемого помещения должно строго соблюдаться в течение всего срока аренды. Любое отклонение от этого назначения без согласования с арендодателем может привести к расторжению договора. Арендаторам следует внимательно следить за выполнением условий договора, особенно в части использования имущества по назначению, чтобы избежать рисков расторжения договора и выселения. Судебные разбирательства, касающиеся целевого использования арендуемого имущества, требуют четких доказательств соблюдения условий договора.

Непредоставление таких доказательств может привести к неблагоприятному исходу для арендатора.



ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРИ НЕСОГЛАСИИ С ИЗМЕНЕНИЕМ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Вопрос о правомерности одностороннего отказа арендодателя от договора аренды в связи с отказом арендатора принять предложенные изменения размера арендной платы и приведение договора в соответствие с законодательством.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между ОАО «Т.» (арендодатель) и ООО «П.» (арендатор) был заключен договор аренды от 10.02.2020. Арендатор получил в пользование нежилое помещение площадью * кв.м. для размещения магазина розничной торговли. Договор предусматривал возможность одностороннего отказа от исполнения договора любой из сторон с уведомлением за месяц (пункт 31). ОАО «Т.» уведомило арендатора об отказе от договора в связи с несогласованными изменениями условий аренды, включая повышение арендной платы и необходимость приведения договора в соответствие с законодательством.

Юридическая проблема

Основная проблема заключалась в том, может ли арендодатель отказаться от договора аренды на основании отказа арендатора принять предложенные изменения условий аренды, включая изменение размера арендной платы, при отсутствии нарушений со стороны арендатора.

Решение суда

Экономический суд удовлетворил иск ОАО «Т.» о выселении арендатора и отказал в удовлетворении встречного иска ООО «П.», который оспаривал односторонний отказ от договора аренды. Суд установил, что арендодатель действовал в рамках предусмотренного договором права на односторонний отказ, который не был обусловлен нарушениями условий договора.



Суд указал, что в соответствии с пунктом 31 договора, стороны имели право отказаться от исполнения договора без указания конкретных причин, что не противоречит законодательству.

Апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции, отметив, что досрочный отказ арендодателя от договора был правомерен и соответствовал принципу свободы договора, закрепленному в статье 391 ГК Республики Беларусь. Суд также указал, что изменение условий аренды, включая размер арендной платы, было необходимо для приведения договора в соответствие с новыми требованиями законодательства, но арендатор отказался согласовать предложенные изменения.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь оставила решения нижестоящих судов без изменений. Суд подчеркнул, что при наличии в договоре условия, позволяющего сторонам в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора без указания причин, такое право может быть реализовано независимо от мотивов отказа. Согласно статьям 420 и 423 ГК Республики Беларусь, договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случае существенного нарушения условий договора, а также в случаях, предусмотренных договором. Дело № 155ЭИП231119



Выводы

Односторонний отказ от договора аренды на основании условий договора может быть правомерным, даже если он не связан с нарушением обязательств другой стороны. Стороны договора должны учитывать возможность такого отказа при заключении и исполнении договора, особенно если в договоре предусмотрены положения о свободном отказе. Арендаторам следует быть готовыми к изменениям условий аренды, особенно в связи с изменениями законодательства, чтобы избежать рисков досрочного расторжения договора.

Судебные разбирательства по вопросам одностороннего отказа от договора аренды часто зависят от конкретных условий договора и трактовки намерений сторон, что требует тщательной подготовки к судебному процессу.



СУБАРЕНДА ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

При прекращении договора аренды, по которому также есть и субаренда первоначальный вопрос – как сохранить субарендатору за собой помещение. ГК Республики Беларусь содержит условие о прекращении договора субаренды в момент расторжения договора аренды. Однако в рамках свободы договора можно обойти это ограничение.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Субаренда – с согласия арендодателя по соглашению между субарендатором и арендатором может продолжаться и после расторжения договора аренды. Дело СКЭД № 153ЭИП2278.

Выводы

Важно, чтобы в договоре аренды было предусмотрено право субарендатора заключить договор аренды - через замену стороны в договоре субаренды на арендодателя



ВЗЫСКАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ДОСРОЧНОМ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Досрочное расторжение договора аренды может стать источником значительных споров между арендодателем и арендатором, особенно когда возникает вопрос о том, должна ли быть выплачена арендная плата за период, в течение которого имущество уже не используется арендатором.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между ЗАО «Арендодатель» и ООО «Арендатор» был заключен договор аренды нежилого помещения для коммерческого использования. В течение года после начала аренды арендатор обнаружил серьезные дефекты в помещении, которые препятствовали его использованию по назначению, и инициировал процедуру досрочного расторжения договора. Арендодатель, не признав дефекты достаточным основанием для расторжения договора, отказался принять помещение обратно и подал иск о взыскании арендной платы за оставшийся срок аренды. Дело № 157ЭИП24678

Юридическая проблема

Основной вопрос, вынесенный на рассмотрение суда, заключался в том, обязан ли арендатор продолжать оплачивать аренду после расторжения договора, если арендодатель отказался принять помещение обратно, несмотря на очевидные дефекты, которые делали его непригодным для использования.



Решение суда

Суд первой инстанции, рассмотрев обстоятельства дела, принял решение в пользу арендатора. Суд установил, что наличие существенных дефектов в помещении оправдывало досрочное расторжение договора, а арендодатель не имел права требовать арендную плату за период после расторжения договора, когда помещение фактически не использовалось.

Апелляционная инстанция подтвердила решение суда первой инстанции, указав, что арендодатель должен был принять помещение обратно и не вправе был требовать арендную плату за период, когда помещение не использовалось по причине, не зависящей от арендатора.

Выводы

- Право арендатора на досрочное расторжение договора аренды в случае выявления существенных дефектов. Арендодатель не может требовать арендную плату за период, в течение которого помещение не используется арендатором по причинам, не зависящим от его воли.
- Важность своевременного и документально подтвержденного уведомления арендодателя о выявленных недостатках. Это помогает арендатору защитить свои права в случае возникновения спора.
- Необходимость принятия арендодателем мер по устранению дефектов. В противном случае он может потерять право на получение арендной платы.

Fauguet
university



ВЗЫСКАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Часто возникает ситуация, когда после окончания договора аренды арендатор продолжает пользоваться помещением, но не оплачивает аренду. Вопрос о возможности взыскания арендной платы за этот период требует судебного разрешения.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между арендодателем и арендатором был заключен договор аренды, который истек, однако арендатор продолжил пользоваться помещением без заключения нового договора и без оплаты арендной платы. Арендодатель обратился в суд с иском о взыскании арендной платы за период после окончания договора, обосновывая это фактическим использованием помещения арендатором.

Юридическая проблема

Вопрос заключался в том, можно ли взыскивать арендную плату за период после окончания договора аренды, если арендатор продолжал пользоваться помещением.

Решение суда

Суд установил, что использование помещения после окончания договора аренды без оплаты является неправомерным, и удовлетворил иск арендодателя. Суд постановил, что арендатор обязан либо вернуть помещение, либо заключить новый договор аренды. Поскольку этого не произошло, арендатор обязан уплатить арендную плату за фактическое пользование помещением, что было признано неосновательным обогащением. Статья 624 Гражданского кодекса Республики Беларусь: регулирует вопрос об аренде имущества и обязательства сторон в этом отношении.



Статья 971 Гражданского кодекса Республики Беларусь: устанавливает обязанность возмещения неосновательного обогащения, что в данном случае включает в себя уплату арендной платы за фактическое пользование помещением после истечения договора.

Выводы

- Использование имущества без действующего договора аренды влечет обязанность уплаты арендной платы за фактическое пользование.
- Арендаторы должны своевременно продлевать договор аренды или возвращать помещение, чтобы избежать дополнительных финансовых обязательств.



ПОСЛЕДСТВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРЕДОПЛАТЫ ПРИ СМЕНЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Возник вопрос о правомерности требований нового собственника недвижимости (арендодателя) об оплате арендных платежей и расторжении договора аренды, если арендатор ранее произвел предоплату прежнему собственнику за длительный срок.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

01.04.2017 между ЧТУП «Арендодатель» и ООО «Арендатор» был заключен договор аренды части изолированного помещения. Впоследствии арендная площадь была увеличена, а срок аренды продлен до 31.12.2030 с условием предоплаты за весь период. После этого, в результате неисполнения ЧТУП «Арендодатель» своих кредитных обязательств, собственность на заложенное имущество перешла к ОАО «Д» по судебному решению.

ОАО «Д» уведомило арендатора о необходимости пересмотра условий аренды и оплаты арендных платежей уже в его пользу с марта 2021 года. Однако арендатор отказался платить, ссылаясь на предоплату, сделанную прежнему арендодателю, и продолжил пользоваться помещением на прежних условиях. Дело № 155ЭИП213395

Позиция истца (ОАО «Д»). Истец требовал расторжения договора аренды и выселения ООО «М», ссылаясь на то, что арендатор не платил арендные платежи новому собственнику. Истец утверждал, что предоплата старому арендодателю не освобождает арендатора от обязательства платить новому собственнику.

Позиция ответчика (ООО «М»). Ответчик заявлял, что предоплата до 31.12.2030 была внесена ЧТУП «С» и, соответственно, платежи новому собственнику необоснованны. Ответчик также утверждал, что договор аренды продлен автоматически.



Юридическая проблема

Вопрос заключался в том, освобождает ли арендатора от обязанности оплаты аренды новому собственнику, произведенная им предоплата за несколько периодов предыдущему собственнику имущества.



Решение суда

Экономический суд и апелляционная инстанция пришли к выводу, что смена собственника не освобождает арендатора от обязательства оплачивать аренду новому владельцу с момента приобретения прав на имущество. Предоплата старому собственнику не может быть зачтена новому арендодателю.

Суд указал, что обязательства арендатора перед новым собственником должны исполняться с момента перехода права собственности. Отказ арендатора вносить платежи привел к правомерному расторжению договора и выселению.

В соответствии со статьей 420 ГК Республики Беларусь, условия договора должны исполняться в соответствии с его положениями. При этом, согласно статье 590 ГК, арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в случае, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока не вносит арендные платежи. Кроме того, согласно статье 626 ГК, в случае перехода прав на арендуемое имущество к новому собственнику обязательства по аренде передаются новому владельцу, если иное не предусмотрено договором.



Выводы

При смене собственника арендованного имущества обязательства по оплате аренды переходят новому владельцу. Предоплата старому арендодателю не может быть зачтена новому собственнику. Арендаторам рекомендуется пересматривать условия аренды при смене собственника, чтобы избежать рисков и споров. Продолжение использования помещения после смены собственника без пересмотра условий может привести к правомерному расторжению договора и выселению арендатора.

Fauget
university



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

ПРИЗНАНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ НЕ ПОДЛЕЖАЩЕЙ ИСПОЛНЕНИЮ ПРИ НЕЗАКЛЮЧЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Согласно статье 402 ГК РБ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование за плату (ст. 577 ГК). Поэтому одним из ключевых условий договора аренды является указание данных, позволяющих определенно установить имущество, передаваемое в аренду. Если такие данные отсутствуют, договор считается незаключенным (ч. 3 ст. 578 ГК).

Fauget
university



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Экономический суд рассматривал иск ОАО «С» о признании исполнительной надписи нотариуса о взыскании задолженности по договору аренды не подлежащей исполнению. Основанием для иска было утверждение, что договор аренды строительной техники от 17.08.2015 не был заключен из-за отсутствия согласования объекта аренды.

Позиция истца (ОАО «С»). В договоре аренды не был четко определен объект аренды, и не были подписаны документы, подтверждающие фактическую передачу имущества. В связи с этим истец утверждал, что договор аренды следует считать незаключенным, а исполнительную надпись нотариуса о взыскании задолженности - не подлежащей исполнению.

Позиция ответчика (ООО «Б»). Ответчик утверждал, что аренда была оформлена на три установки горизонтального шнекового бурения, что подтверждается сменными рапортами и другими документами.



Ответчик также указал, что сумма задолженности по аренде была рассчитана на основании фактического использования техники, что подтверждается документально.

Решение суда

Суд пришел к выводу, что договор аренды был незаключенным по следующим причинам:

- В договоре отсутствовали четкие данные, позволяющие определить, какое именно имущество передано в аренду.
- Не были подписаны акты приема-передачи имущества, что свидетельствует о фактическом отсутствии передачи объекта аренды.
- Документы, представленные ответчиком (например, сменные рапорты), не имели достаточной юридической силы для подтверждения передачи и использования имущества.
- Суд удовлетворил иск ОАО «С» и признал исполнительную надпись нотариуса не подлежащей исполнению.

Выводы

- Для заключения договора аренды - необходимо четко определять и согласовывать объект аренды, включая все индивидуализирующие признаки имущества (например, марка, модель, количество и т.д.).
- Документы о передаче имущества должны быть оформлены и подписаны сторонами, чтобы избежать спорных ситуаций.
- Суд признает договор аренды незаключенным, если отсутствуют доказательства, позволяющие точно определить передаваемое в аренду имущество.



ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НАДЛЕЖАЩЕМ СОСТОЯНИИ: СРАВНЕНИЕ С ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ СОСТОЯНИЕМ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ

Возник спор о правомерности взыскания убытков с арендатора за возвращение помещения в ненадлежащем состоянии, отличающемся от состояния на момент передачи в аренду.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между индивидуальным предпринимателем П. (арендодатель) и ООО «М» (арендатор) был заключен договор аренды от 20.02.2014, согласно которому арендатор получил помещение в г. Минске для использования под офис. По акту от 12.03.2014 помещение было передано в технически исправном состоянии. Впоследствии, при возврате помещения после завершения аренды, арендодатель выявил дефекты, в частности, повреждения на стенах и полу, возникшие после демонтажа перегородок, установленных арендатором. Арендодатель потребовал возмещения убытков на сумму 3 318,99 рублей.

Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, обязан ли арендатор нести ответственность за повреждения, возникшие в результате его действий или бездействия, несмотря на то, что часть работ по установке перегородок была выполнена предыдущим арендатором. Также спор касался правильности расчета стоимости восстановительного ремонта и правомерности отказа в привлечении третьих лиц (предыдущего арендатора) к делу.



Решение суда

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований арендодателя, посчитав, что истец не доказал наличие неблагоприятных последствий для арендодателя в связи с обнаруженными дефектами, а также не подтвердил, что полный ремонт был необходимым и наиболее эффективным способом восстановления помещения.

Апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила исковые требования, указав, что арендатор вернул помещение в неисправном состоянии, что противоречит условиям договора аренды, согласно которому помещение должно было быть возвращено в состоянии, пригодном для использования без проведения дополнительных ремонтных работ. Суд апелляционной инстанции признал доказанным размер убытков, указанный в смете ремонтных работ и спецификации на замену дверной роллеты.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь поддержала решение апелляционной инстанции, указав, что арендатор не исполнил свои обязательства по возврату помещения в технически исправном состоянии. Суд отметил, что обнаруженные дефекты, включая отверстия в стенах и повреждение роллеты, были вызваны действиями арендатора, и эти дефекты не были указаны при передаче помещения в аренду. Доводы ответчика о том, что дефекты возникли по вине предыдущего арендатора, были отклонены, так как в акте приемки помещения данные повреждения не были зафиксированы. Статья 587 ГК Республики Беларусь устанавливает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и производить текущий ремонт. Статья 14 ГК Республики Беларусь закрепляет право на возмещение убытков при нарушении обязательств. При этом статья 100 ХПК Республики Беларусь устанавливает обязанность сторон доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются, и риск неблагоприятных последствий при непредставлении доказательств. Дело № 514-21/2019/1573А/222К





Выводы

При возврате арендованного помещения арендатор обязан передать его в состоянии, соответствующем изначально оговоренному в договоре, с учетом нормального износа. Арендатор несет ответственность за все изменения и повреждения, которые возникли в процессе его пользования помещением, даже если работы частично выполнялись предыдущими арендаторами. Для защиты своих интересов арендатору важно фиксировать состояние помещения при его передаче в аренду, включая потенциальные дефекты, чтобы избежать споров при возврате помещения. Судебные инстанции принимают во внимание все акты и сметы, подтверждающие стоимость ремонтных работ, а также возможность восстановления поврежденного имущества, что делает важным предоставление полных и достоверных доказательств в подобных спорах.



ОТСУТСТВИЕ НОРМАТИВНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ПОНЯТИЮ ЕСТЕСТВЕННОГО/НОРМАТИВНОГО ИЗНОСА

Возник спор о том, какие дефекты арендованного имущества можно отнести к естественному (нормативному) износу, если нормативные документы не содержат конкретного определения этого термина.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Между индивидуальным предпринимателем С. (арендодатель) и ООО «С» (арендатор) был заключен договор аренды от 29.11.2018, по которому арендатор получил помещение для использования под торговый объект. По акту от 18.12.2018 помещение было передано в удовлетворительном состоянии без необходимости проведения ремонтных работ. Однако после завершения аренды арендодатель выявил повреждения на стенах и полу, которые, по его мнению, не соответствовали естественному износу, и предъявил требования о возмещении убытков в размере 11 750,76 рублей.

Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, что понятие естественного износа имущества в законодательстве четко не определено. Стороны спора расходились в оценке того, какие повреждения можно считать следствием естественного износа, а какие — результатом ненадлежащей эксплуатации. Также обсуждалась возможность возмещения ущерба за счет страхования, предусмотренного договором, и ответственность сторон в случае отсутствия такого страхования.



Решение суда

Суд первой инстанции частично удовлетворил требования арендодателя, взыскав 10 861,36 рублей в качестве компенсации за ремонт помещения. Суд установил, что повреждения, обнаруженные на момент возврата помещения, не соответствовали естественному износу и были вызваны действиями арендатора. Важно отметить, что суд не нашел доказательств того, что арендатор застраховал имущество в рамках договора, что исключило возможность покрытия убытков за счет страховой суммы.

Апелляционная инстанция оставила решение суда первой инстанции без изменений, подтвердив, что обнаруженные дефекты, включая повреждения стен и напольного покрытия, возникли в процессе эксплуатации помещения арендатором и не могут быть признаны естественным износом. Доводы ответчика о том, что ущерб должен был быть покрыт страховой суммой, были отклонены ввиду отсутствия доказательств заключения договора страхования.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь поддержала решение апелляционной инстанции, указав, что понятие естественного износа должно оцениваться с учетом конкретных условий эксплуатации имущества, и в данном случае выявленные дефекты выходили за рамки нормального износа. Суд подчеркнул, что отсутствие зафиксированных дефектов при передаче имущества в аренду подтверждает ухудшение его состояния по вине арендатора. Статья 587 ГК Республики Беларусь устанавливает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, а статья 593 ГК Республики Беларусь требует возврата имущества в надлежащем состоянии с учетом нормального износа. Статья 14 ГК Республики Беларусь закрепляет право на полное возмещение убытков при нарушении обязательств. Дело № 238-25/2020/1000A/1185K





Fauget
university

Выводы

Понятие естественного износа имущества не имеет четкого определения в законодательстве и требует индивидуальной оценки с учетом специфики эксплуатации имущества. Арендатор обязан вернуть имущество в состоянии, близком к тому, в котором оно было передано, с учетом только нормального износа. Повреждения, вызванные действиями арендатора, не могут быть отнесены к естественному износу. В случае отсутствия застрахованного имущества по договору аренды, риски возмещения ущерба ложатся на арендатора. Судебная практика подтверждает, что споры о состоянии имущества при возврате после аренды часто зависят от наличия объективных доказательств (акты, фотографии, сметы), фиксирующих состояние имущества до и после аренды.



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калючинская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604

ОПЛАТА ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЧУЖИХ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ: ВОЗМОЖНОСТЬ ВЗЫСКАНИЯ ПЛАТЫ ПРИ ОТСУТСТВИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Собственник помещений требовал взыскания платы за использование его имущества, где были размещены инженерные коммуникации, принадлежащие другим лицам, без заключения договора аренды. Вопрос заключался в том, может ли собственник получить такую плату и с кого, если договор аренды отсутствует.



ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Индивидуальный предприниматель К. (истец) обратился в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения с товарищества собственников З. (ответчик 1), закрытого акционерного общества М. (ответчик 2) и товарищества собственников здания по ул. К. (ответчик 3). Истец утверждал, что в принадлежащих ему помещениях размещено оборудование (электроустановка ТП-4674), которое используется для электроснабжения других объектов без заключения договора аренды, что привело к неосновательному обогащению ответчиков.

Ответчики возражали, указывая, что оборудование является частью общего имущества домовладения и предназначено для использования всеми участниками совместного владения.

Юридическая проблема

Основной вопрос заключался в том, должен ли собственник получать компенсацию за использование помещения, в котором размещены инженерные коммуникации, относящиеся к общему имуществу домовладения, при отсутствии договора аренды. Спор также касался правильности расчета размера такой компенсации.

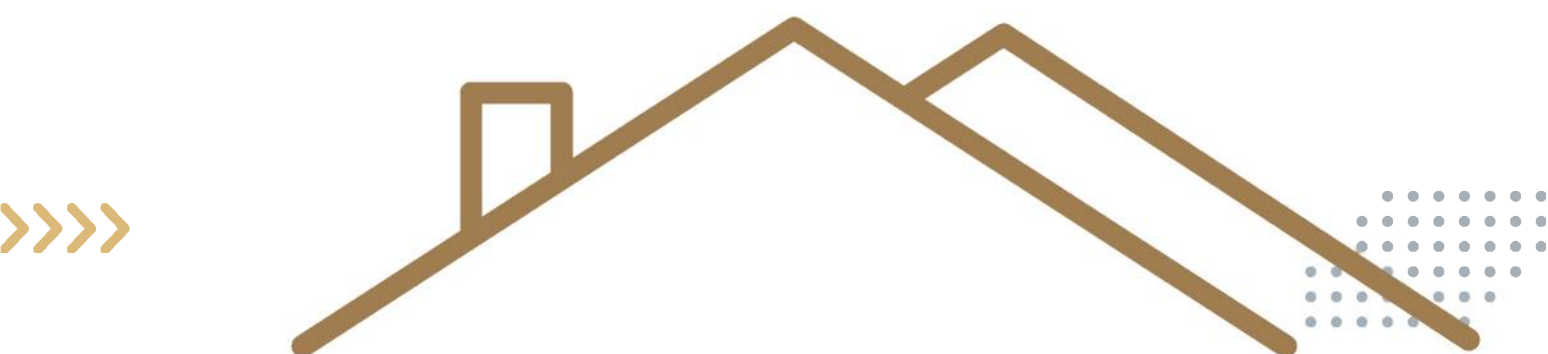


Решение суда

Экономический суд частично удовлетворил исковые требования истца и взыскал с товарищества собственников З. неосновательное обогащение, а также расходы на судебные издержки. В иске против других ответчиков суд отказал. Суд установил, что товарищество собственников З. использовало помещения истца для размещения инженерного оборудования, но договор аренды не был заключен. Суд, исходя из рыночной стоимости аренды аналогичных помещений, определенной на основании экспертного заключения, пришел к выводу, что товарищество обязано выплатить компенсацию за фактическое использование помещений. Дело №155ЭИП23985

Выводы

При размещении в помещении инженерных коммуникаций, принадлежащих другим лицам, собственник может требовать компенсацию за фактическое использование имущества, даже если договор аренды отсутствует. Судебные органы могут определить размер такой компенсации на основании экспертной оценки рыночной стоимости аренды аналогичных помещений. В случае размещения общего имущества домовладения в помещениях одного из собственников, может возникнуть обязательство по выплате компенсации в зависимости от фактических обстоятельств дела.



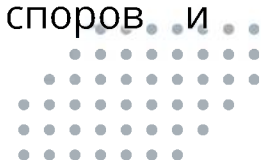
ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРА СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ СПОРОВ В СФЕРЕ АРЕНДЫ

1. Согласование условий и надлежащее документирование. Основной проблемой, выявленной в большинстве примеров, является отсутствие согласованности по существенным условиям договора аренды (объект аренды, срок, арендная плата), что приводит к признанию договора незаключенным или оспоримым. Надлежащее оформление всех документов (актов приема-передачи, договоров, дополнительных соглашений) критически важно для минимизации рисков.

2. Реализация права на односторонний отказ от договора. В примерах отмечено, что успешная реализация права на односторонний отказ от договора требует точного соблюдения установленных договором процедур и принципа добросовестности. Судебные органы зачастую принимают сторону той стороны, которая действует в соответствии с условиями договора и законодательством.

3. Возврат арендованного имущества в надлежащем состоянии. Споры о состоянии имущества при его возврате часто связаны с отсутствием точного фиксирования начального состояния объекта. Примеры показывают, что арендатор обязан вернуть имущество в состоянии, соответствующем переданному, с учетом нормального износа, а все обнаруженные дефекты могут повлечь за собой компенсацию.

4. Идентификация объекта аренды. Судебные разбирательства часто касаются вопросов, связанных с нечеткой идентификацией объекта аренды. Важно указывать конкретные данные, позволяющие точно определить арендуемое имущество, чтобы избежать споров и признания договора недействительным.



5. Вопросы субаренды. Судебная практика подтверждает, что прекращение договора аренды приводит к автоматическому прекращению субаренды, если иное не предусмотрено договором. При этом сторонам важно заранее согласовывать условия продолжения субаренды в случае расторжения основного договора аренды.

6. Риски при смене арендодателя. Примеры показывают, что при смене собственника имущества арендатор может столкнуться с требованиями нового арендодателя о пересмотре условий аренды или повторной оплате арендных платежей. Эти риски можно минимизировать путем включения в договор условий о предоплате и сохранении прав арендатора при смене собственника.

7. Исполнение обязательств при отсутствии договора аренды. В случаях, когда договор аренды не был заключен, но имущество фактически использовалось, суды признают возможность взыскания компенсации за фактическое пользование на основе рыночной стоимости аренды. Это особенно актуально при размещении инженерных коммуникаций без заключения договора.

8. Добросовестность сторон и злоупотребление правом. Судебная практика подчеркивает важность соблюдения принципа добросовестности в арендных отношениях. Злоупотребление правом, например, попытки сохранить обеспечительные платежи без выполнения обязательств, зачастую приводят к отказу в удовлетворении требований такой стороны.

9. Компенсации и штрафы за расторжение договора. Судебные решения подтверждают, что штрафы и компенсации за расторжение договора могут быть признаны ничтожными, если они не соответствуют законодательству или являются чрезмерными. Штрафные санкции должны быть соразмерны и обоснованы условиями договора.



10. Изменение условий аренды и законодательные изменения. Примеры показывают, что изменение законодательства может повлиять на условия аренды, особенно в части валютных оговорок или порядка определения арендной платы. Важно своевременно адаптировать договоры к новым требованиям законодательства, чтобы избежать споров.

11. Исполнение договоров и решение споров. Судебные решения иллюстрируют необходимость точного исполнения договорных обязательств. Проблемы возникают, когда одна из сторон уклоняется от исполнения или пытается изменить условия в свою пользу, что приводит к длительным судебным разбирательствам.

Для успешного управления арендными отношениями необходимо тщательно согласовывать условия договора, документировать процесс передачи имущества, действовать добросовестно и вовремя реагировать на изменения в законодательстве. Несоблюдение этих принципов создает серьезные юридические риски и увеличивает вероятность судебных споров. Судебная практика подчеркивает важность комплексного подхода к управлению арендными отношениями, включая юридическую поддержку на всех этапах взаимодействия.





Наша юридическая компания **«Экономические споры»** имеет большую экспертизу в сфере судебной практики рассмотрения арендных споров.

С учетом этих знаний мы можем помочь вам разработать условия ваших договоров, а также построить успешную стратегию защиты в арендных спорах.

Достаточно оставить заявку на нашем сайте или позвонить!

Fauget
university

Наш сайт



+375-29-2688821



www.e-sud.by
info@e-sud.by



г. Гродно, ул. Калячынская, 23-202.
г. Минск, ул. Кульман, 11-604