УТВЕРЖДЕН
президиумом Арбитражного суда
Уральского округа
«22» мая 2026 года

Тематический обзор
Арбитражного суда Уральского округа
№ 2/2026

ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ АРЕНДЕ

1. Прекращение владения и пользования имуществом при наличии действующего договора аренды само по себе не освобождает арендатора от необходимости внесения арендной платы.[1]

Общество (арендодатель) обратилось в суд с иском о взыскании с предпринимателя (арендатор) задолженности по договору аренды нежилого помещения, заключенному сроком на 11 месяцев.

Суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, удовлетворил исковые требования частично. Установив, что помещение фактически освобождено ответчиком за несколько месяцев до окончания срока аренды, доказательств пользования арендуемым имуществом после указанного момента не представлено, суды пришли к выводу о досрочном прекращении действия договора и, следовательно, об отсутствии у ответчика обязанности по внесению платы за последующий период.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил, направив дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

В силу статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации[2] обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом. При этом исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем встречного обязательства по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 ГК РФ).

Соответственно, арендодатель вправе требовать от арендатора исполнения обязанности по внесению арендной платы за период с момента передачи имущества до момента прекращения возможности владения и пользования арендованным имуществом в соответствии с условиями договора.

---

[1] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.07.2023 по делу № А47-3088/2022.
[2] Далее – ГК РФ.

В то же время досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) согласно правовой позиции, содержащейся в пункте 13 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»[3], не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

В данном случае договором аренды была предусмотрена возможность его досрочного прекращения в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из сторон. Сторона, инициирующая прекращение договора, обязана уведомить другую сторону о таком намерении не менее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты его прекращения, что соответствует положениям пункта 1 статьи 450.1 ГК РФ.

Однако при разрешении спора суды не исследовали вопросы о том, принимал ли предприниматель меры по уведомлению общества о своем намерении в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, а также меры по сдаче помещения в установленном договором порядке. В отсутствие соответствующих действий арендатора досрочное освобождение им арендуемого помещения – при сохранении возможности владения и пользования объектом аренды в течение всего срока договора – не прекращает гражданско-правовое обязательство и не устраняет обязанность по внесению арендной платы.

С учетом изложенного выводы судов нижестоящих инстанций о досрочном прекращении договора аренды нежилого помещения и следующего из этого отсутствия у предпринимателя обязательства по внесению арендной платы признаны судом округа преждевременными.

2. Оформление правоотношений по поводу владения и пользования имуществом путем заключения предварительного договора не исключает начисление арендной платы до заключения основного договора аренды, если в этот период арендатором осуществлялись соответствующие правомочия.[4]

В соответствии с заключенным между компанией (арендодатель) и обществом (арендатор) предварительным договором стороны обязались заключить договор аренды в отношении помещений в здании склада. Непосредственно в день заключения предварительного договора арендодатель предоставил арендатору помещения, обеспечив возможность беспрепятственного доступа к ним для выполнения строительных работ, необходимых для введения объекта в эксплуатацию.

Ввиду задержек, связанных со строительством, основной договор аренды по истечении срока действия предварительного договора заключен так и не был. Ссылаясь на то, что, несмотря на данное обстоятельство,

---

[3] Далее – Информационное письмо № 66.

[4] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.01.2023 по делу № А60-12213/2022.

в период действия предварительного договора общество осуществляло владение и пользование предоставленным имуществом, компания обратилась в суд с иском о взыскании возникшей задолженности по постоянной части арендной платы.

Суд первой инстанции, установив, что договор аренды сторонами не заключался, объект аренды в эксплуатацию не введен, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Апелляционный суд такие выводы признал правомерными, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции руководствовался следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Как разъясняется в пункте 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»[5], при квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договоров необходимо прежде всего учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом, независимо от указанного сторонами наименования квалифицируемого договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т.п.

Таким образом, квалифицируя правоотношения участников спора, надлежит исходить из признаков договора аренды, предусмотренных в соответствующих нормах гражданского законодательства, вне зависимости от того, какое наименование было избрано самими сторонами обязательства. Это актуально также и для случаев заключения договора, поименованного сторонами в качестве предварительного, на что отдельно обращается внимание в абзаце третьем пункта 23 Постановления Пленума ВС РФ № 49.

При этом условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

По условиям анализируемого предварительного договора постоянная часть арендной платы до момента заключения основного договора аренды начисляется, но не уплачивается. Кроме того, арендатор обязался до момента подписания акта приема-передачи в рамках договора аренды внести обеспечительный платеж, который должен был быть засчитан в счет

[5] Далее – Постановление Пленума ВС РФ № 49.

исполнения обязательств по основному договору, а также нести операционные расходы.

Поскольку основной договор аренды сторонами не заключался, а акт приема-передачи нежилых помещений ими не подписывался, суды первой и апелляционной инстанций, исходя из буквального содержания условий обязательства, посчитали, что оснований для начисления арендной платы за спорный период не имеется.

Вместе с тем, как указал кассационный суд, такое толкование условий договорного обязательства привело к необоснованному освобождению арендатора от осуществления встречного предоставления с учетом фактического извлечения им благ из владения и пользования объектами недвижимости, а также прямого согласования сторонами вызванного этим условия о начале начисления арендной платы за период еще до заключения основного договора.

При этом, вопреки указаниям судов, отсутствие введения объекта аренды в эксплуатацию не исключает как таковую возможность его использования. Факт занятия и эксплуатации предоставленных помещений со стороны арендатора в исследуемый период подтвержден материалами дела, сторонами не оспаривался.

При изложенных обстоятельствах отказ в удовлетворении иска, мотивированный лишь отсутствием основного договора аренды и введения объекта аренды в эксплуатацию, признан судом округа преждевременным.

3. Арендатор по договору аренды недвижимости, подлежащему государственной регистрации, может ссылаться на продление срока аренды в отношениях с новым собственником лишь при условии регистрации соответствующего дополнительного соглашения либо доказанности того, что новый собственник знал или должен был знать о таком продлении.[6]

По договору аренды, заключенному с компанией (арендодатель), обществу (арендатор) предоставлено нежилое помещение, используемое для организации деятельности магазина торговой сети. Договор аренды, заключенный на определенный срок, был в установленном законом порядке зарегистрирован. По истечении срока действия договора стороны заключили также дополнительное соглашение о продлении срока аренды, государственная регистрация которого, в свою очередь, не осуществлялась.

Позднее, в период действия нового срока аренды, нежилое помещение перешло в собственность предпринимателю, который направил в адрес общества уведомление об одностороннем отказе от договора в соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ.

Полагая, что основания для прекращения договора до истечения нового срока аренды, установленного дополнительным соглашением, отсутствуют, общество обратилось в суд с иском о признании данного уведомления

[6] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.02.2025 по делу № А50-26035/2023.

недействительным. Предприниматель предъявил встречный иск, требуя возложить на общество обязанность освободить нежилое помещение, поскольку первоначальный срок аренды по договору истек, а регистрация дополнительного соглашения не произведена.

Суд первой инстанции, установив отсутствие в государственном реестре сведений о регистрации спорного дополнительного соглашения, пришел к выводу о возобновлении договора на неопределенный срок после истечения его первоначального срока и, следовательно, о наличии у любой из сторон права на односторонний отказ от него. В этой связи суд в удовлетворении первоначального иска отказал, встречные исковые требования удовлетворил.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая односторонний отказ арендодателя от договора аренды незаконным, апелляционный суд исходил из того, что согласно условиям договора купли-продажи, по которому предприниматель приобрел спорное нежилое помещение, ему были переданы все договоры в отношении данного имущества и дополнительные соглашения к ним. Поскольку предприниматель знал о продлении срока аренды, он не вправе ссылаться на отсутствие государственной регистрации дополнительного соглашения.

Суд округа признал выводы судов обеих инстанций ошибочными, судебные акты по делу отменил, обратив внимание на следующее.

На основании пункта 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Пунктом 3 статьи 433 ГК РФ также предусмотрено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Поэтому согласно пункту 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ о сохранении договора аренды при переходе права собственности на сданное в аренду имущество.

Государственная регистрация договора аренды недвижимости имеет целью защиту интересов третьих лиц, которые могут приобретать права на эту недвижимость: она создает для таких лиц возможность получить информацию о существующих договорах аренды, заключенных в отношении недвижимой вещи. Вместе с тем заявление приобретателя недвижимого имущества об отсутствии государственной регистрации договора аренды, о наличии которого он знал в момент приобретения недвижимости, является

злоупотреблением правом (пункт 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»).

Таким образом, при разрешении применительно к положениям статьи 617 ГК РФ вопроса о сохранении заключенного на срок не менее года договора аренды, не прошедшего государственную регистрацию, юридически значимым обстоятельством является факт осведомленности нового собственника недвижимости о наличии прав арендатора в отношении этого имущества на момент его приобретения.

При этом в силу пункта 2 статьи 164 ГК РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, также подлежит государственной регистрации.

Следовательно, в рамках настоящего дела необходимо было исследовать вопрос о наличии у предпринимателя на момент приобретения спорного нежилого помещения сведений о продлении срока аренды помещения, пусть даже соответствующее дополнительное соглашение в нарушение требований закона не прошло государственную регистрацию. Суд первой инстанции данный вопрос не рассмотрел, вследствие чего пришел к преждевременному выводу о правомерности одностороннего отказа предпринимателя от договора, срок аренды по которому был продлен компанией как его правопредшественником.

Вывод суда апелляционной инстанции об осведомленности предпринимателя о новом сроке аренды нежилого помещения, в свою очередь, не соответствовал материалам дела: договор купли-продажи, по которому было приобретено арендуемое имущество, не имел ссылки ни на одно из дополнительных соглашений, которыми продлевался срок его аренды. Само по себе общее, неконкретизированное указание на передачу покупателю недвижимости всех документов, имеющих отношение к объекту купли-продажи, для указанных целей является недостаточным.

При изложенных обстоятельствах суд кассационной инстанции заключил, что суды нижестоящих инстанций при разрешении спора неверно применили нормы материального права и не исследовали обстоятельства, имеющие правовое значение, в связи с чем дело направлено на новое рассмотрение.

4. При рассмотрении требования о взыскании задолженности по арендной плате с лица, в отношении которого возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), применяется повышенный стандарт доказывания. В этом случае необходимо, помимо прочего, поставить на обсуждение вопрос о реальности (фиктивности) правоотношений по договору аренды.[7]

[7] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.08.2024 по делу № А60-1135/2023.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, с общества (субарендатор) взыскана задолженность по договору субаренды объекта муниципального нежилого фонда, заключенному с компанией (арендатор).

Не привлеченный к участию в деле конкурсный кредитор общества, в отношении которого возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), обжаловал судебные акты по делу в кассационном порядке. Как указывалось подателем жалобы, заключенный сторонами договор представлял собой мнимую сделку, имел своей целью причинение вреда независимым кредиторам должника.

Аналогичные доводы были приведены также в кассационной жалобе, поступившей от конкурсного управляющего обществом.

Суд округа признал доводы кассаторов заслуживающими внимания и направил дело на новое рассмотрение, отметив следующее.

Согласно сложившейся судебной практике для предотвращения необоснованных требований к должнику-банкроту и нарушений тем самым прав его кредиторов к доказыванию обстоятельств, связанных с возникновением задолженности такого должника, предъявляются повышенные требования. Данная правовая позиция закреплена, в частности, в пункте 17 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.07.2018.

Учитывая, что ответчик по иску о взыскании арендной платы находится в процедуре банкротства, а судебное решение по настоящему делу фактически предопределяет результат рассмотрения вопроса о включении соответствующего требования в реестр требований его кредиторов в деле о несостоятельности (банкротстве), вывод об обоснованности заявленного требования не мог быть основан на минимальном наборе доказательств.

При рассмотрении подобного иска необходимо применять повышенный стандарт доказывания, способный обеспечить права и законные интересы всех лиц, вовлеченных в конкурсный процесс, и провести более тщательную проверку обоснованности притязания истца по сравнению с обычным общеисковым процессом. Основанием к удовлетворению иска при отмеченных обстоятельствах может служить только представление истцом доказательств, ясно и убедительно подтверждающих наличие и размер задолженности ответчика перед ним и опровергающих возражения заинтересованных лиц.

Такой подход позволяет пресечь возможное злоупотребление сторон, исключив ситуацию, когда в преддверии банкротства «дружественный» кредитор приобретает несуществующее обязательство, подтвержденное вступившим в законную силу судебным актом и подлежащее учету в реестре без дополнительной проверки его обоснованности.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции конкурсный кредитор, настаивавший на привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, указывал на то, что между истцом и ответчиком заключено

два договора субаренды, однако ни одно из арендуемых помещений обществом фактически не использовалось, более того – данное имущество в спорный период находилось во владении другой организации.

Заявителем также обращалось внимание на нетипичное поведение самой компании, которая предоставила крупное складское помещение в субаренду обществу – юридическому лицу, в отношении которого на тот момент было возбуждено 29 исполнительных производств на общую сумму более 6 млн руб. и которое при этом имеет единственного участника, выступающего также его руководителем. При этом согласно пояснениям истца проверку ответчика на предмет благонадежности в качестве контрагента он не производил, что является нехарактерным для поведения участников предпринимательских отношений, тем более в сфере коммерческой недвижимости.

Наконец, приводились доводы о явной согласованности действий представителей сторон спора при рассмотрении дела в суде первой инстанции, отсутствии возражений ответчика на иск и апелляционную жалобу, в том числе в части размера начисленной договорной неустойки (0,5% в день), о снижении которой должником не заявлялось.

Приведенные обстоятельства давали основания для разумных сомнений относительно реальности взаимоотношений сторон, свидетельствуя о вероятной направленности их согласованного поведения на формирование фиктивной кредиторской задолженности должника-банкрота, однако не получили должной оценки со стороны судов первой и апелляционной инстанций, которые рассмотрели спор по имеющимся в материалах дела доказательствам и при применении общегражданского стандарта доказывания, что было недопустимо.

5. Предусмотренная договором аренды обязанность арендатора обеспечить сохранность объекта аренды не предполагает перенесение на него риска случайной гибели арендуемого имущества, который по общему правилу несет арендодатель.[8]

По договору аренды транспортных средств с экипажем компанией (арендодатель) переданы грузовые автомобили, которые использовались обществом (арендатор) для выполнения строительных работ в зоне проведения специальной военной операции. В результате обстрела автомобилям, находившимся в этот момент на строительной площадке, был причинен ущерб.

Отказ арендатора от добровольного возмещения вреда, причиненного арендованным транспортным средствам, послужил основанием для обращения арендодателя с соответствующим иском в суд.

Суд первой инстанции оставил исковые требования без удовлетворения, придя к выводу о недоказанности нарушения обществом условий договорного обязательства, а также об отсутствии его вины

[8] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.12.2025 по делу № А76-7280/2025.

в причинении вреда ввиду обстоятельств непреодолимой силы, наступление которых не зависело ни от одной из сторон.

Отменяя решение суда и удовлетворяя заявленные требования, апелляционный суд исходил из того, что по условиям договора аренды ответчик обязался принять необходимые меры к обеспечению сохранности арендованного имущества, тем самым приняв на себя риск его случайной гибели.

Суд округа постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе, руководствуясь следующим.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества в силу статьи 211 ГК РФ несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 639 ГК РФ, регулирующей отношения из договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем, также предусмотрено, что в случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором аренды.

Таким образом, при заключении договора аренды транспортного средства с экипажем риск случайной гибели сохраняется за арендодателем, однако он может быть перераспределен по соглашению сторон.

В обоснование заявленных по делу требований истец ссылался на условия договора аренды, в силу которых на ответчика была возложена обязанность организовать места хранения (стоянку) транспортных средств и обеспечить их сохранность.

Проанализировав такие условия договора по правилам статьи 431 ГК РФ, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что их буквальное значение не позволяет сделать вывод о возложении риска случайной гибели переданного имущества на арендатора. Само по себе согласование сторонами договора аренды условий хранения и эксплуатации транспортных средств в отсутствие явно выраженной воли сторон на распределение указанного риска не влияет.

Нарушение условий обязательства в указанной части могло служить основанием лишь для привлечения общества к гражданско-правовой ответственности в виде взыскания убытков, что, в свою очередь, требует установления противоправности поведения причинителя вреда и его вины в наступлении вредных последствий. В рамках данного дела, как мотивированно отметил суд, действия ответчика объективно не могли обеспечить защиту имущества от причиненных повреждений: ракетный обстрел места расположения транспортных средств (строительного городка) со стороны иностранного государства квалифицирован в качестве чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (пункт 3 статьи 401 ГК РФ).

6. При направленности воли истца на прекращение договора аренды предъявление им требования о расторжении договора не освобождает суд от обязанности разрешить спор по существу, самостоятельно определив подлежащие применению нормы права.[9]

Между образовательным учреждением – колледжем (владелец) и оператором связи (пользователь) заключен договор аренды, по которому кровля здания общежития предоставлена для размещения контейнер-аппаратной с оборудованием мобильной связи. Позднее, в период действия договора, были приняты санитарные правила СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», которыми размещение базовых станций подвижной сотовой связи на территории образовательных организаций запрещено.

В связи с отмеченным изменением нормативного регулирования колледж, не получив от оператора связи ответа на соответствующие уведомления, обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в судебном порядке.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, придя к выводу о правомерности размещения спорного технического оборудования на территории образовательного учреждения.

Апелляционный суд, оставляя решение суда первой инстанции без изменения, отметил, что утверждение новых санитарных правил после заключения договора аренды могло выступать основанием для его прекращения исходя из положений статьи 417 ГК РФ, а не для расторжения договора. Поскольку такого требования истцом не заявлялось, анализ допустимости сохранения оборудования являлся преждевременным, что, однако, не привело к вынесению неверного решения по иску о расторжении договора аренды.

Суд кассационной инстанции, отменяя принятые по делу судебные акты, обратил внимание на следующее.

При обращении в суд образовательное учреждение требовало расторгнуть договор аренды в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 450 ГК РФ. Данной нормой предусматривается возможность изменения или расторжения договора по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

По результатам анализа обстоятельств спора суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что надлежащим способом защиты прав и законных интересов учреждения являлось бы обращение к положениям статьи 417 ГК РФ, согласно которым невозможность исполнения обязательства в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления выступает основанием для прекращения обязательства полностью или в соответствующей части. Соответствующих

[9] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.01.2025 по делу № А76-39807/2023.

требований истцом не заявлялось, а потому оснований для удовлетворения рассматриваемого иска, по мнению апелляционного суда, в любом случае не имелось.

Между тем, как неоднократно разъяснялось высшими судебными инстанциями, при очевидности преследуемого истцом материально-правового интереса избрание им ненадлежащего способа защиты не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования. Принимая решение, суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению при его разрешении (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пункт 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Отказ в иске со ссылкой на неправильный выбор способа судебной защиты при формальном отношении к квалификации заявленного требования является недопустимым. Такой подход не обеспечивает правовую определенность, баланс интересов сторон и стабильность гражданского оборота, не способствует процессуальной экономии и эффективной защите прав и интересов всех причастных к спору лиц.

Указание суда апелляционной инстанции при рассмотрении дела на возможность защиты прав образовательного учреждения путем последующего возбуждения нового судебного разбирательства изложенным соображениям не отвечает. Не установив, может ли договор аренды считаться прекращенным ввиду принятия новых санитарных правил, на что истец и указывал в обоснование своих требований, суды не внесли определенность в правоотношения сторон, что потребовало направления спора судом округа на новое рассмотрение.

7. В случае неправомерного отказа от заключения на новый срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, арендатор вправе требовать возмещения разницы между размером арендной платы, определенной на торгах, и регулируемой арендной платой в качестве убытков. Нормы об обязательствах вследствие неосновательного обогащения к данному требованию не применяются.[10]

После истечения срока аренды земельного участка, предоставленного для строительства производственной базы по результатам торгов, предприниматель (арендатор) обратился к региональному министерству земельных и имущественных отношений (арендодатель) с заявлением о заключении нового договора аренды без проведения торгов. Министерство

[10] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.01.2026 по делу № А07-5675/2025.

в удовлетворении заявления отказало, мотивировав такое решение несоразмерностью площади земельного участка площади объекта незавершенного строительства.

Во исполнение судебного акта, которым отказ министерства в предоставлении земельного участка на новый срок признан незаконным, спустя несколько месяцев стороны заключили очередной договор аренды в целях завершения строительства. При этом в период до заключения нового договора аренды предприниматель продолжал оплачивать пользование земельным участком исходя из размера арендной платы, ранее определенного на торгах.

Указывая, что размер внесенных платежей за названный период превысил размер регулируемой арендной платы, которая была бы установлена в случае своевременного заключения нового договора аренды, предприниматель обратился в суд с иском о взыскании с министерства неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены. Как отметили суды, ввиду неправомерного бездействия уполномоченного органа истец в условиях прекращения договорных правоотношений был вынужден вносить арендную плату исходя из прежних условий обязательства, и образовавшаяся разница в денежных суммах составляет неосновательное обогащение ответчика.

Суд кассационной инстанции с такими выводами нижестоящих судов не согласился в связи со следующим.

В силу пункта 1 статьи 1102 ГК РФ неосновательным обогащением является сбережение имущества приобретателем за счет другого лица без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований.

Исходя из положений данной нормы неосновательное обогащение имеет место в случае приобретения или сбережения имущества в отсутствие на то правовых оснований.

При этом в соответствии с правовой позицией, закрепленной в пункте 38 Информационного письма № 66, прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы – оно прекращается надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

Таким образом, поскольку до заключения нового договора аренды предприниматель, сохранявший предоставленный ему земельный участок в своих владении и пользовании, был обязан вносить арендную плату в соответствии с прежде установленными условиями обязательства, применительно к спорным арендным платежам отсутствовал такой признак неосновательного обогащения, как приобретение имущества в отсутствие на то правовых оснований.

Суды первой и апелляционной инстанций обоснованно исходили из того, что при надлежащем исполнении уполномоченным органом

обязанностей, связанных с реализацией арендатором права на заключение договора аренды на новый срок, в исследуемый период истец был бы обязан осуществлять арендные платежи в меньшем размере, предусмотренном новыми условиями договорного обязательства. Между тем разница между арендной платой, установленной по условиям первоначального договора аренды и последующего договора, незаключение которого стало следствием неправомерного бездействия уполномоченного органа, образует убытки арендатора, которые должны быть возмещены за счет казны по общим правилам внедоговорной (деликтной) ответственности (статьи 15, 393, 1064 и 1069 ГК РФ).

Ошибочно квалифицировав рассматриваемое правоотношение в качестве деликтного, а не кондикционного, суды неверно определили как надлежащего ответчика, так и предмет доказывания по спору, что потребовало направление дела судом округа на новое рассмотрение.

В *другом деле*[11] департамент по управлению муниципальным имуществом отказал обществу в выкупе предоставленных ему в аренду объектов муниципального нежилого фонда в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[12]. Данные отказы впоследствии были оспорены обществом в судебном порядке и признаны незаконными.

Указывая на неправомерность бездействия уполномоченного органа при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества и необоснованность взимания арендной платы за период этого бездействия, общество обратилось с иском о взыскании с департамента неосновательного обогащения.

Суды первой и апелляционной инстанций признали исковые требования законными и обоснованными, подлежащими удовлетворению.

С такими выводами суд округа не согласился, отметив, что при ненадлежащем исполнении уполномоченным органом обязанности по своевременному заключению договора купли-продажи расходы заявителя на вынужденное осуществление арендных платежей подлежат отнесению на публично-правовое образование именно в качестве убытков.

Взыскивая произведенные истцом расходы согласно положениям главы 60 ГК РФ, суды первой и апелляционной инстанций не учли, что эти расходы осуществлялись во исполнение действовавших договоров аренды, то есть при наличии необходимого правового основания. Так как необходимая совокупность условий, требуемая для возложения на ответчика

[11] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.04.2025 по делу № А60-33643/2024.
[12] Далее – Закон № 159-ФЗ.

ответственности в виде возмещения убытков, судами не устанавливалась, дело направлено на новое рассмотрение.

8. Ограничения использования земельного участка, предоставленного в аренду, определяются исходя из документов территориального планирования и градостроительного зонирования, которые действовали на дату выдачи градостроительного плана, вне зависимости от даты предоставления участка в аренду.[13]

Региональное министерство по управлению государственным имуществом предоставило обществу в аренду вновь сформированный земельный участок из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «строительство объекта теплоснабжения (здания котельной)».

Впоследствии общество обратилось в муниципальный департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений с заявлением о выдаче градостроительного плана арендуемого участка. Однако согласно выданному заявителю плану место допустимого размещения объекта капитального строительства отсутствовало: строительство котельной департамент признал противоречащим генеральному плану города, в соответствии с которым на спорном земельном участке планируется размещение ливневой канализации.

Полагая отказ в согласовании места допустимого строительства объекта капитального строительства на арендуемом земельном участке неправомерным, общество оспорило его в судебном порядке.

Суд первой инстанции, с выводами которого согласился апелляционный суд, признал оспариваемый отказ незаконным и обязал департамент устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества. При этом суды исходили из того, что документы территориального планирования в данном случае были приняты уже после утверждения схемы расположения спорного земельного участка и заключения с обществом договора аренды, а потому по смыслу положений статьи 422 ГК РФ не должны применяться при выдаче градостроительного плана.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации[14] градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного

[13] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.07.2025 по делу № А60-53142/2024.
[14] Далее – ГрК РФ.

проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Из содержания статей 41 - 46 ГрК РФ при этом следует, что градостроительный план по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проектов планировки и межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку. В градостроительном плане указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.

Иными словами, градостроительный план земельного участка лишь воспроизводит те ограничения, которые уже содержатся в правилах землепользования и застройки муниципального образования, а также в иных документах, содержащих ограничения использования земельного участка.

Следовательно, вопреки выводам судов первой и апелляционной инстанций, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка информация должна соответствовать сведениям, содержащимся в документах территориального планирования и градостроительного зонирования и иных документах, перечисленных в части 2 статьи 57.3 ГрК РФ, которые действовали на момент выдачи градостроительного плана уполномоченным органом. В этой связи указание судов на то, что возможность строительства объекта недвижимости должна определяться исходя из сведений, имеющихся в данных документах на момент предоставления участка в аренду, признано не соответствующим закону.

9. Принятие судом обеспечительных мер, направленных на сохранение владения и пользования арендуемым имуществом в период рассмотрения спора, не освобождает арендатора от ответственности за нарушение срока возврата имущества арендодателю.[15]

В период действия договора аренды нежилых помещений компания (арендодатель) направила в адрес общества (арендатор) уведомление об одностороннем отказе от договора, потребовав освободить предоставленное в аренду имущество в установленный договором месячный срок.

Полагая, что правовые основания для прекращения обязательства отсутствуют, арендатор обратился в суд с иском о признании отказа от договора аренды недействительной сделкой. При рассмотрении дела арендодатель предъявил встречный иск, требуя обязать арендатора освободить нежилые помещения, а также взыскать с него неустойку за нарушение срока возврата имущества.

[15] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.11.2025 по делу № А47-10283/2024.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, первоначальные исковые требования оставлены без удовлетворения. Встречный иск удовлетворен частично: на арендатора возложена обязанность освободить нежилые помещения, однако во взыскании с него неустойки отказано.

Суд округа отказ во взыскании с общества неустойки посчитал необоснованным, в этой части судебные акты отменил и дело направил на новое рассмотрение исходя из следующего.

Проанализировав условия спорного обязательства, нижестоящие суды пришли к выводу о правомерности одностороннего отказа компании от договора аренды нежилых помещений согласно пункту 1 статьи 450.1 ГК РФ, вследствие чего у арендатора возникла обязанность по возврату имущества арендодателю (абзац первый статьи 622 ГК РФ). Установлено также, что данная обязанность не была в установленный срок исполнена обществом ввиду возникновения между сторонами спора относительно наличия оснований для признания договора аренды прекращенным.

При этом, несмотря на установление договором аренды пеней в размере 1% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки освобождения помещений, суды во взыскании данной финансовой санкции отказали со ссылкой на то, что в ходе рассмотрения дела были приняты обеспечительные меры в виде запрета арендодателю выселять арендатора из арендуемого помещения и совершать иные действия, препятствующие пользованию арендованным имуществом.

Между тем, как указал суд кассационной инстанции, принятие такого рода обеспечительных мер не исключает применение мер гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательства, поскольку не оказывает непосредственного влияния на договорное обязательство, лежащее в основе возникшего спора. С учетом итогов судебного разбирательства, по результатам которого установлено отсутствие правовых оснований для уклонения арендатора от возврата имущества арендодателю, принятое ранее обеспечение иска само по себе не трансформировало владение и пользование имуществом в правомерные, не приостановило течение периода просрочки исполнения обязательства должником и не повлияло на применяемые в связи с этим меры ответственности

В рассматриваемом случае обеспечительные меры были приняты по заявлению арендатора, адресованы арендодателю в качестве обеспечения первоначально заявленных исковых требований. Каких-либо ограничений в отношении самого общества судами не устанавливалось, препятствий для добровольного возврата арендованного имущества компании в соответствии с условиями обязательства у него не имелось.

Таким образом, отказ во взыскании неустойки, предусмотренной договором аренды для случаев нарушения срока возврата имущества арендодателю, по мотиву возникновения судебного спора и принятия в его рамках обеспечительных мер являлся необоснованным.