РЕКОМЕНДАЦИИ
№ 2/2020

Научно-консультативного совета
при Арбитражном суде
Уральского округа

по итогам заседания, состоявшегося
20 ноября 2020 года
г. Екатеринбург

Вопросы, возникающие при рассмотрении споров из земельных и арендных правоотношений

Перечень используемых сокращений:

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ЛК РФ – Лесной кодекс Российской Федерации;

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

АПК РФ – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации;

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;

Закон № 98-ФЗ – Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»;

Закон № 68-ФЗ – Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции Закона № 98-ФЗ);

Закон о банкротстве – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

Закон от 20.07.2020 № 215-ФЗ – Федеральный закон от 20.07.2020 № 215-ФЗ «Об особенностях исполнения судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а также возврата просроченной задолженности в период распространения новой коронавирусной инфекции»;

постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 – постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»;

Требования – Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439;

Обзор ВС РФ от 21.04.2020 № 1 – Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21.04.2020;

Обзор ВС РФ от 30.04.2020 № 2 – Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020;

пострадавшие отрасли экономики – отрасли российской экономики, в наибольшей степени пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости.

I. Вопросы применения земельного законодательства

1. Рассмотрение искового заявления об обращении взыскания на земельный участок, не содержащего требование об обращении взыскания на расположенное на нем недвижимое имущество.

Поскольку в статье 278 ГК РФ предусмотрено, что в судебном порядке производится обращение взыскания только на земельные участки, а для обращения взыскания на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке и принадлежащие должнику, согласно действующему законодательству решения суда не требуется, суд может удовлетворить иск об обращении взыскания на земельный участок без одновременного разрешения в резолютивной части судебного акта вопроса об обращении взыскания на расположенные на нем и принадлежащие должнику объекты недвижимого имущества (здание, строение, сооружение).

С учетом абзаца шестого пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, устанавливающего недопустимость отчуждения по отдельности земельного участка и объектов недвижимого имущества, принадлежащих одному лицу, соответствующие

действия по совместной одновременной реализации указанных объектов после получения судебного решения об обращении взыскания на земельный участок производятся непосредственно судебным приставом-исполнителем в рамках его компетенции.

2. Наличие на неделимом земельном участке помимо объекта недвижимости заявителя строений, принадлежащих иным лицам, как основание для отказа в предоставлении этого земельного участка в собственность заявителя.

Нахождение на испрашиваемом неделимом земельном участке помимо объекта недвижимости заявителя иных строений, не принадлежащих ему и обладающих признаками, способными относить их согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам, влечет отказ в предоставлении этого участка в собственность заявителя на основании подпункта 4 статьи 39.16 ЗК РФ вне зависимости от наличия либо отсутствия в ЕГРН записей о правах на данные строения.

3. Приобретение земельного участка собственником объекта недвижимого имущества, находящегося в разрушенном состоянии.

Вопрос о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду на основании статьи 39.20 ЗК РФ в том случае, если на данном участке расположен разрушенный объект недвижимого имущества, решается арбитражным судом в каждой конкретной ситуации с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств, в том числе степени разрушения объекта, возможности его восстановления, а также того, какие меры были предприняты собственником для его восстановления. Для установления указанных обстоятельств суд может предложить сторонам рассмотреть вопрос о проведении строительно-технической экспертизы.

4. Приватизация земельного участка собственником антенно-мачтового сооружения.

В силу пункта 1.1 статьи 39.20 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ.

Поскольку на основании пункта 3 статьи 39.36 ЗК РФ, пункта 11 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, и пункта 4.5 части 17 статьи 51 ГрК РФ для размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи, не требуется предоставления земельного участка с соблюдением соответствующей

процедуры, то после возведения такого сооружения земельный участок под ним не может быть предоставлен в собственность на основании пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ, даже если в отношении данного сооружения зарегистрировано право собственности как на объект недвижимого имущества.

Более того, по смыслу пункта 1 статьи 130 ГК РФ названные антенно-мачтовые сооружения не являются объектами недвижимости, поскольку представляют собой металлоконструкции, состоящие из комбинации секций, а наличие у них элементов фундамента само по себе не предопределяет физические свойства установленных на нем объектов. Соответственно, в случае регистрации права собственности на такой объект в ЕГРН подлежит удовлетворению иск о признании права собственности на него отсутствующим (пункт 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

~~**5. О праве собственности на элементы благоустройства (детские, спортивные площадки и пр.) и земельный участок под ними на территории огороженного малоэтажного жилого комплекса.**~~

~~Согласно нормам действующего законодательства элементы благоустройства (детские, спортивные площадки и пр.), расположенные в пределах огороженной территории возведенного в качестве единого объекта малоэтажного жилого комплекса, но за границами земельных участков, сформированных под отдельные блоки жилых домов блокированной застройки (пункт 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ), и земельные участки под данными объектами являются территорией общего пользования, в связи с чем находятся в публичной (муниципальной) собственности и приватизации не подлежат (пункт 12 статьи 85 ЗК РФ), независимо от того, что они возводились за счет средств собственников помещений в жилых домах блокированной застройки.~~

~~В том случае, если строительство малоэтажного жилого комплекса производилось на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве частной собственности, названные элементы благоустройства и земельные участки под ними подлежат передаче в общую долевую собственность собственников помещений в жилых домах блокированной застройки.~~[1]

6. Способы защиты, которыми может воспользоваться правообладатель земельного участка, в отношении которого принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

[1] Пункт исключен из текста Рекомендаций (пункт 2 протокола заседания президиума Арбитражного суда Уральского округа от 19.12.2024 № 17).

Исходя из положений пункта 1 статьи 279, статьи 282 ГК РФ, пункта 10 статьи 56.10 ЗК РФ, в случае если правообладатель земельного участка, в отношении которого принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд, не был фактически лишен принадлежащего ему имущества (например, при строительстве дороги на земельном участке), то в течение срока действия названного решения такой субъект не может понудить уполномоченный орган в судебном порядке к совершению действий по заключению с ним соглашения об изъятии недвижимого имущества.

На основании части 8 статьи 60 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по истечении срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, составляющего три года (пункт 13 статьи 56.6 ЗК РФ), содержащиеся в ЕГРН сведения о решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению государственного регистратора прав подлежат исключению из ЕГРН.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 05.03.2020 № 11-П, в связи с тем, что в период действия решения о принудительном изъятии возможности правообладателя по использованию земельного участка фактически были существенно ограничены (статья 280 ГК РФ), то в случае, если изъятие имущества не состоялось, такое лицо исходя из фактических обстоятельств конкретной ситуации не лишено права требовать возмещения причиненных ограничением его прав убытков.

7. О наличии у гаражного кооператива полномочий на обращение с заявлением о предоставлении земельного участка под зданием гаражного комплекса в долевую собственность его членов.

В силу полномочий, вытекающих из целей создания гаражного кооператива, положений его устава и (или) решения общего собрания членов кооператива, гаражный кооператив вправе обратиться в арбитражный суд от своего имени с иском, направленным на защиту уже имеющегося у членов гаражного кооператива права общей долевой собственности на земельный участок под зданием гаражного комплекса, в случае нарушения этого права.

В то же время по вопросам приобретения земельного участка под зданием гаражного комплекса в долевую собственность его членов гаражный кооператив вправе обратиться в уполномоченный орган и в суд только как представитель своих членов от их имени, если соответствующее решение о приобретении такого земельного участка в общую долевую собственность и наделении кооператива соответствующими полномочиями по обращению в органы публичной власти принято на общем собрании всеми членами гаражного кооператива единогласно (пункты 2 и 5 статьи 39.20 ЗК РФ, пункт 4 статьи 185 ГК РФ).

8. Сведения, вносимые в градостроительный план земельного

участка, в случае противоречия между функциональной зоной, указанной в Генеральном плане поселения (городского округа), и территориальной зоной, установленной Правилами землепользования и застройки.

Исходя из буквального толкования положений части 3 статьи 57.3 ГрК РФ, а также приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения», в градостроительный план земельного участка подлежит включению информация о территориальной зоне на основании Правил землепользования и застройки.

9. Об отсутствии сведений о кадастровой стоимости земельного участка как основании отказа в предоставлении его в собственность.

Исходя из положений пункта 4 статьи 421 ГК РФ, пункта 5 статьи 39.17, пунктов 2 и 3 статьи 39.4 ЗК РФ, части 4 статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», цена находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, выкупаемого собственником расположенных на таком участке строений, определяется исходя из кадастровой стоимости этого участка на момент обращения собственника строений в уполномоченный орган с соответствующим заявлением.

Тот факт, что на момент подачи заявления о выкупе кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка не определена, не является основанием для отказа в предоставлении этого земельного участка в частную собственность, поскольку установленный статьей 39.16 ЗК РФ перечень оснований для отказа является исчерпывающим и не содержит основания, связанного с отсутствием сведений о кадастровой стоимости земельного участка в ЕГРН.

10. Порядок расчета размера неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком, находящимся в федеральной собственности, на котором расположены объекты недвижимости.

Пунктом 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, предусмотрено, что ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3–5 Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой

в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

При отсутствии заключенного с собственником здания, сооружения, объекта незавершенного строительства договора аренды земельного участка, на котором соответствующий объект недвижимости расположен, собственник земельного участка имеет право на взыскание неосновательного обогащения в размере, равном арендной плате (подпункт 7 пункта 1 статьи 1, пункт 1 статьи 65 ЗК РФ, глава 60 ГК РФ).

В случае если по делу о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком, находящимся в федеральной собственности, на котором расположены объекты недвижимости (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), не представлены доказательства, подтверждающие рыночную стоимость права аренды, суд в целях установления ее размера предлагает сторонам рассмотреть вопрос о проведении экспертизы. При возражении сторон против проведения судебной экспертизы расчет размера неосновательного обогащения может быть произведен на основании кадастровой стоимости земельного участка, сведения о которой являются общедоступными, поскольку ситуация недоказанности рыночной стоимости права аренды не должна приводить к получению лицом, пользующимся земельным участком без оформления правоустанавливающих документов, необоснованных экономических преимуществ.

11. Взыскание платы за пользование земельным участком под встроенно-пристроенным нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Решение вопроса о наличии оснований для взыскания с собственника встроенно-пристроенного помещения многоквартирного дома платы за землю зависит от того, входит ли такое помещение в состав многоквартирного дома как его конструктивная часть, образуя с ним единый объект, или является отдельным объектом недвижимости и, соответственно, относится ли земельный участок, на котором расположено встроено-пристроенное помещение, по смыслу статьи 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома.

Сам по себе факт формирования отдельного земельного участка под встроенно-пристроенным помещением не предопределяет решение данного вопроса.

Таким образом, в каждом конкретном деле собственник встроенно-пристроенного помещения имеет право доказывать, что принадлежащее ему помещение и многоквартирный дом представляют собой единое здание, о чем могут свидетельствовать наличие общего фундамента, общей стены, идентичность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение (приложение № 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом

Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37).

В случае признания нежилого встроенно-пристроенного помещения составной частью многоквартирного дома земельный участок под ним в составе земельного участка под многоквартирным домом является общим имуществом собственников помещений данного дома (пункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ). Следовательно, с собственника встроенно-пристроенного помещения плата за пользование земельным участком под этим помещением в силу подпункта 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации взысканию не подлежит.

II. Вопросы применения лесного и природоохранного законодательства

12. Возможность изменения заключенного на торгах договора аренды лесного участка для заготовки древесины в связи с актуализацией после его подписания количественно-качественных характеристик этого лесного участка.

По общему правилу, установленному частью 2 статьи 73.1, частью 2 статьи 74.1 ЛК РФ, при заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для заготовки древесины по результатам торгов изменение условий торгов на основании соглашения сторон или по требованию одной из сторон, а также условий договора не допускается.

Исключение составляют случаи изменения целевого назначения или разрешенного использования лесов, существенного изменения параметров использования лесов (возрасты рубок, расчетная лесосека, сроки использования лесов) или существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора аренды лесного участка исходили при его заключении, если такое изменение обстоятельств возникло вследствие природных явлений (лесных пожаров, ветровалов, наводнений и других стихийных бедствий) и стало основанием для внесения изменений в государственный лесной реестр (часть 2 статьи 74.1 ЛК РФ). Кроме того, частью 3 статьи 74.1 ЛК РФ предусмотрена возможность изменения договора аренды лесного участка по решению суда в случае существенного изменения количественных и качественных характеристик такого лесного участка.

Исходя из буквального толкования части 3 статьи 74.1 ЛК РФ в ее взаимосвязи с частью 2 этой статьи, изменение количественно-качественных характеристик лесного участка должно носить объективный характер и иметь место в период действия договора аренды, то есть после его заключения. По общему правилу действующее законодательство не предусматривает возможности изменения договора аренды лесного участка в целях приведения его условий в соответствие с характеристиками лесного участка, фактически имевшими место на момент заключения договора аренды, но не отраженными

в аукционной документации при проведении торгов на право заключения договора аренды.

13. О распределении бремени доказывания наличия невосполнимых или трудновосполнимых потерь при причинении вреда окружающей среде.

Пунктом 1 статьи 77 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» установлена обязанность полного возмещения вреда юридическими и физическими лицами, причинившими вред окружающей среде, в соответствии с законодательством.

Согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации[2] при определении полного экологического вреда учету подлежат не только затраты на восстановление нарушенной природной среды, но и экологические потери, которые в силу своих особенностей невосполнимы и (или) трудновосполнимы, в том числе по причине отдаленности во времени последствий правонарушения в области охраны окружающей среды и природопользования. Восстановление нарушенного состояния окружающей среды осуществляется после ликвидации последствий загрязнения окружающей среды и не тождественно данной процедуре.

Таким образом, по общему правилу наличие невосполнимых или трудновосполнимых потерь предполагается всегда при причинении вреда окружающей среде, и, соответственно, при предъявлении требования о возмещении причиненного вреда на основании утвержденных в установленном порядке такс и (или) методик исчисления размера вреда окружающей среде уполномоченный орган не должен доказывать их наличие.

III. Вопросы, возникающие при рассмотрении споров из арендных отношений

14. Узаконение самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки нежилого помещения в судебном порядке.

В соответствии с частью 4 статьи 29 ЖК РФ в случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме такое помещение на основании решения суда может быть сохранено в переустроенном (переоборудованном) и (или) перепланированном (с измененной конфигурацией) состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Поскольку положения данной нормы не содержат соответствующих ограничений, собственник нежилого помещения вправе обратиться за узаконением самовольного переустройства и (или) перепланировки

[2] Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 09.02.2016 № 225-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Монолит и К» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 3 статьи 77 и пунктом 1 статьи 78 Федерального закона «Об охране окружающей среды».

непосредственно в судебном порядке в процедуре искового производства путем предъявления требования о сохранении нежилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии.

Рассматривая такой иск, суд должен установить, обеспечивают ли произведенные перепланировка и переустройство помещения надежность и устойчивость строительных конструкций, соответствуют ли требованиям специальных нормативных актов и пожарной безопасности, не создают ли угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушают ли они права и охраняемые законом интересы других лиц.

Кроме того, подлежит выяснению тот факт, не являются ли произведенные в конкретном случае работы реконструкцией недвижимого имущества, к узаконению которой применяются нормы статьи 222 ГК РФ (пункт 29 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

15. О надлежащем ответчике по иску арендатора о взыскании стоимости неотделимых улучшений, если в период действия договора аренды после производства неотделимых улучшений произошла смена арендодателя – собственника недвижимого имущества.

В связи с заключением договора купли-продажи объекта аренды происходит передача договора аренды от прежнего собственника имущества к новому (статья 392.3 ГК РФ).

Исходя из разъяснений, данных в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», и положений статьи 323 ГК РФ, в случае если в период действия договора аренды после производства неотделимых улучшений произошла смена арендодателя – собственника недвижимого имущества, то первоначальный и новый собственники имущества, по общему правилу, несут солидарную ответственность перед арендатором по возмещению стоимости неотделимых улучшений объекта аренды (пункт 2 статьи 623 ГК РФ). Соответственно, требование о возмещении стоимости неотделимых улучшений может быть предъявлено арендатором как к первоначальному и новому собственникам объекта недвижимого имущества совместно, так и к любому из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

16. Об ответственности нового арендатора перед арендодателем за долги, возникшие до проведения торгов, при приобретении им права аренды недвижимого имущества на публичных торгах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда

или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. В частности, согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется путем проведения торгов в порядке, установленном пунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 этого Закона, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

В связи с необходимостью обеспечения определенности выставленного на публичные торги имущества и поддержания стабильности оборота с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке», по общему правилу, если в конкурсной документации отсутствует информация о том, что право аренды недвижимого имущества продается вместе с задолженностью предыдущего арендатора, то лицо, приобретшее на публичных торгах право аренды, не обязано вносить арендную плату за период, предшествовавший реализации данного права с торгов.

17. Определение начала периода взыскания в качестве убытков уплаченной арендной платы в случае нарушении сроков рассмотрения заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о выкупе арендованного им имущества, если нормативным актом муниципального образования определены иные (более длительные) сроки по сравнению с установленными федеральным законом.

При рассмотрении дела по иску субъекта малого или среднего предпринимательства о взыскании в качестве убытков арендной платы в связи с неправомерным отказом уполномоченного органа или нарушением им сроков осуществления действий, направленных на реализацию преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого имущества в собственность, необходимо учитывать иерархию источников права, исключая возникающие противоречия между различными нормативными правовыми актами в пользу правовых положений, имеющих наибольшую юридическую силу. В связи с этим при обнаружении несоответствия сроков, установленных Административным регламентом предоставления государственной услуги в соответствующем муниципальном образовании, срокам, предусмотренным статьей 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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», подлежит применению указанный Закон (статья 12 ГК РФ и статья 13 АПК РФ).

Таким образом, период взыскания убытков определяется со следующего дня после истечения срока, установленного частью 3 статьи 9 названного Закона для направления уполномоченным органом проекта

договора купли-продажи заявителю (пункт 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019).

18. Порядок и последовательность производимого судом зачета встречных однородных требований по первоначальному и встречному искам.

При проведении зачета встречных исковых требований и судебных издержек арбитражный суд, исходя из положений части 5 статьи 3, части 3 статьи 132 АПК РФ, руководствуется порядком, установленным статьей 319 ГК РФ, согласно которому в первую очередь погашаются издержки кредитора по получению исполнения, затем – проценты, являющиеся платой за пользование денежными средствами (например, статьи 317.1, 809, 823 ГК РФ), далее – сумма основного долга, а в оставшейся части – неустойка и проценты, представляющие собой меры гражданско-правовой ответственности. При этом для целей определения периода начисления процентов и неустоек принимается во внимание, что производимый судом зачет носит ретроактивный характер: встречные требования считаются погашенными в момент, когда наступает срок исполнения более позднего из них.

Названные обстоятельства подлежат отражению в мотивировочной части решения суда. Оставшаяся после проведения зачета сумма указывается судом в резолютивной части судебного акта с разбивкой на проценты по договору, основной долг, пени и проценты по статье 395 ГК РФ в соответствии с частью 1 статьи 171 АПК РФ.

IV. Вопросы, возникающие при предоставлении арендаторам и арендодателям мер поддержки в связи с распространением новой коронавирусной инфекции

19. Вид экономической деятельности арендатора, учитываемый при предоставлении отсрочки по арендной плате по договору аренды недвижимого имущества на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Для целей признания арендатора по договору аренды недвижимого имущества имеющим право на предоставление отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной частью 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, учитываются как основной, так и дополнительные виды экономической деятельности арендатора, информация о которых содержится в Едином государственном реестре юридических лиц либо в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

При этом с учетом разъяснений, изложенных в ответе на вопрос 4 Обзора ВС РФ от 30.04.2020 № 2, если арендодателем будет доказано, что конкретный арендатор в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, и его требования являются проявлением заведомо недобросовестного поведения (например, в случае использования

им объекта аренды вопреки установленным ограничительным мерам), суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения может отказать в защите принадлежащего арендатору права полностью или частично.

20. Последствия несовпадения вида экономической деятельности, который арендатор фактически осуществляет в арендованном имуществе, с тем видом экономической деятельности, который дает право на отсрочку на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

В случае если арендатор недвижимого имущества исходя из основного или дополнительного вида осуществляемой им экономической деятельности имеет право потребовать предоставления отсрочки уплаты арендной платы на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ и фактически пострадал в результате распространения новой коронавирусной инфекции (ответ на вопрос 4 Обзора ВС РФ от 30.04.2020 № 2), то сам по себе факт использования конкретного арендованного имущества для иного вида деятельности не лишает такого хозяйствующего субъекта права на получение отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной указанной нормой, в отношении данного объекта, даже если в этом объекте в период распространения новой коронавирусной инфекции осуществлялась деятельность, принесшая прибыль.

21. О наличии у субарендатора, осуществляющего деятельность в пострадавших отраслях экономики, права на отсрочку уплаты арендной платы на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Поскольку в соответствии с абзацем третьим пункта 2 статьи 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами, то субарендатор недвижимого имущества имеет право на предоставление отсрочки уплаты арендной платы на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, так как иное Законом № 98-ФЗ и Требованиями не предусмотрено.

22. О наличии у арендатора недвижимого имущества, не осуществляющего деятельность в пострадавших отраслях экономики, права на отсрочку уплаты арендной платы в случае, если данный объект сдан им в субаренду субъекту, имеющему право на предоставление отсрочки на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Факт передачи арендатором, не осуществляющим деятельность в пострадавших отраслях экономики, объекта недвижимости по договору субаренды лицу, осуществляющему указанную деятельность и имеющему право на предоставление отсрочки в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, не влечет предоставления самому арендатору (субарендодателю) отсрочки уплаты арендной платы на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

23. Возможность предоставления арендаторам, не осуществляющим

деятельность в пострадавших отраслях экономики, преференций, указанных в частях 1 и 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, по аналогии закона.

Частью 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ арендаторам, осуществляющим деятельность в пострадавших отраслях экономики, предоставлено право требовать предоставления отсрочки уплаты арендной платы. Частью 4 указанной статьи арендаторам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства и осуществляющим деятельность в пострадавших отраслях экономики, предоставлено право в случае недостижения соглашения с арендодателем об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора отказаться от договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1 ГК РФ, без возмещения убытков в виде упущенной выгоды, убытков на основании статьи 393.1 ГК РФ и иных денежных сумм, названных в части 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Исходя из буквального толкования положений частей 1 и 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, право на названные преференции имеют только арендаторы, прямо поименованные в данных нормах.

Иные арендаторы, фактически пострадавшие в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, вправе воспользоваться другими способами защиты своих прав (например, потребовать уменьшения арендной платы (пункт 4 статьи 614 ГК РФ), отказаться от договора (пункт 3 статьи 401, пункт 2 статьи 405 ГК РФ, пункт 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»), потребовать расторжения или изменения договора в судебном порядке (статья 451 ГК РФ, ответ на вопрос 8 Обзора ВС РФ от 21.04.2020 № 1)).

24. О наличии у арендатора, заключившего с арендодателем соглашение об уменьшении арендной платы на основании части 2 или 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, права на предоставление впоследствии отсрочки на основании части 1 указанной статьи.

На основании частей 1, 2 и 3 Закона № 98-ФЗ, пункта 3 Требований арендатор недвижимого имущества имеет право и на отсрочку уплаты арендной платы, и на уменьшение ее размера, поэтому по общему правилу сам по себе факт заключения дополнительного соглашения к договору аренды недвижимого имущества об уменьшении размера арендной платы не лишает арендатора права в дальнейшем потребовать также предоставления отсрочки уплаты уменьшенной арендной платы.

Вместе с тем в зависимости от обстоятельств дела и условий заключенного сторонами соглашения об уменьшении арендной платы (наличия в нем положения об отказе арендатора от осуществления права на предоставление отсрочки уплаты арендной платы (пункт 6 статьи 450.1 ГК РФ), размера снижения названной платы), а также поведения сторон при

его заключении (следовало ли из поведения арендатора выражение его воли на отказ от права требовать впоследствии предоставления отсрочки), принимая во внимание, насколько сильно в действительности пострадал конкретный арендатор в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, с учетом характера и последствий его поведения суд может отказать в защите принадлежащего арендатору права полностью или частично (пункт 2 статьи 10 ГК РФ, пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

25. О наличии у арендатора, являющегося субъектом малого или среднего предпринимательства и осуществляющего деятельность в пострадавших отраслях экономики, права потребовать как уменьшение арендной платы, так и отсрочку ее уплаты на основании частей 1 и 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Арендатор, являющийся субъектом малого или среднего предпринимательства и осуществляющий деятельность в пострадавших отраслях экономики, на основании частей 1 и 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ вправе одновременно получить и отсрочку уплаты арендной платы, и уменьшение ее размера.

26. Период начисления мер ответственности (штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами и т.д.) в связи с несоблюдением арендатором условий предоставленной отсрочки уплаты арендной платы.

Согласно пункту 3 Требований отсрочка по арендной плате предоставляется арендатору недвижимого имущества на период с момента введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации и до 01.10.2020.

В силу подпункта «а» пункта 3 Требований образовавшаяся в связи с отсрочкой задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц.

В случае если иное не установлено дополнительным соглашением об отсрочке уплаты арендной платы и не следует из поведения сторон, то в отношении сроков уплаты задолженности применяются положения договора аренды недвижимого имущества о сроках внесения арендных платежей. Например, если в течение месяца (с 01.01.2021 по 31.01.2021) арендатором не внесен ежемесячный платеж, а условиями договора предусмотрен срок оплаты до 10 числа месяца, следующего за расчетным, то неустойка подлежит начислению с 11.02.2021.

27. Порядок рассмотрения заявления должника о предоставлении рассрочки исполнения судебного акта на основании Закона от 20.07.2020 № 215-ФЗ.

Должникам – юридическим лицам и должникам – индивидуальным предпринимателям, отвечающим признакам, указанным в частях 2 и 3 статьи 1 Закона от 20.07.2020 № 215-ФЗ, предоставлено право по исполнительным документам, предъявленным к принудительному исполнению до 01.10.2020, обратиться с заявлением о рассрочке исполнения требований исполнительных документов в рамках возбужденных в отношении указанных лиц исполнительных производств имущественного характера, за исключением указанных в части 1 статьи 2 данного Закона, непосредственно к судебному приставу-исполнителю, который обязан предоставить таким должникам рассрочку в порядке, определенном статьей 2 названного Закона.

В случае обращения должника с таким заявлением о предоставлении рассрочки на основании Закона от 20.07.2020 № 215-ФЗ непосредственно в арбитражный суд оно рассматривается судом исходя из оснований предоставления рассрочки, определенных данным Законом.

28. Порядок рассмотрения заявления должника о предоставлении рассрочки на более льготных условиях, чем предусмотрены в Законе от 20.07.2020 № 215, а также о предоставлении отсрочки со ссылкой на осуществление деятельности в пострадавших отраслях экономики.

Арбитражный суд рассматривает заявление должника, осуществляющего деятельность в пострадавших отраслях экономики, о рассрочке или об отсрочке исполнения судебного акта о взыскании задолженности на условиях, не подпадающих под случаи, предусмотренные Законом от 20.07.2020 № 215-ФЗ, по правилам, установленным статьей 324 АПК РФ, руководствуясь разъяснениями, данными в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», согласно которым вопрос о наличии оснований для предоставления рассрочки или отсрочки – обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, – должен решаться в каждом конкретном случае с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств.

Само по себе осуществление должником деятельности в пострадавших отраслях экономики не предопределяет удовлетворение такого заявления.

29. Об обязанности суда включать в предмет доказывания вопрос о наличии оснований для освобождения должника от уплаты финансовых санкций в связи с введением моратория на возбуждение дел о банкротстве.

На основании пункта 1 статьи 9.1 Закона о банкротстве Правительство Российской Федерации постановлением от 03.04.2020 № 428 «О введении

моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников» на срок с 06.04.2020 по 06.10.2020[3] в отношении четырех категорий должников, указанных в нем, ввело мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов.

Согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 9.1, абзацу десятому пункта 1 статьи 63 Закона о банкротстве одним из последствий введения моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, является прекращение начисления неустоек (штрафов и пеней) и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежных обязательств и обязательных платежей по требованиям, возникшим до введения моратория[4]. По смыслу пункта 4 статьи 395 ГК РФ этот же правовой режим распространяется и на проценты, являющиеся мерой гражданско-правовой ответственности (ответ на вопрос 10 Обзора ВС РФ от 30.04.2020 № 2).

Поскольку последствия введения моратория на возбуждение дел о банкротстве установлены законом, суд обязан включить в предмет доказывания по делу факт распространения на должника действия названного моратория.

При этом вопрос об освобождении должника от уплаты финансовых санкций в связи с введением моратория подлежит вынесению на обсуждение сторон спора.

Суд может самостоятельно проверить, относится ли должник к одной из категорий, определенных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 428, в силу общедоступности таких сведений.

Истец, в свою очередь, имеет право представлять доказательства, подтверждающие, что данный должник в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, и суд в зависимости от обстоятельств дела может отказать в защите принадлежащего должнику права на освобождение от уплаты финансовых санкций полностью или частично (ответ на вопрос 4 Обзора ВС РФ от 30.04.2020 № 2).

30. Об обязанности суда включать в предмет доказывания по иску о взыскании арендной платы за пользование недвижимым имуществом вопрос о предоставлении ответчику отсрочки по арендной плате на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Поскольку предоставление отсрочки по арендной плате для определенной категории арендаторов предусмотрено частью 1 статьи 19

---

[3] В отношении организаций и индивидуальных предпринимателей, код основного вида экономической деятельности которых включен в перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, срок действия моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов продлен по 07.01.2021 (постановление Правительства Российской Федерации от 01.10.2020 № 1587 «О продлении срока действия моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников»).

[4] Далее – финансовые санкции.

Закона № 98-ФЗ и условия ее предоставления определены Требованиями, то соответствующие обстоятельства о возникновении у арендатора права на отсрочку имеют существенное значение для правильного разрешения спора о взыскании арендной платы и подлежат включению в предмет доказывания по делу судом по собственной инициативе вне зависимости от заявления сторонами, в частности арендатором, таких доводов.

При этом вопрос о предоставлении арендатору отсрочки по арендной плате на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ подлежит обязательному вынесению на обсуждение сторон.

В силу общедоступности сведений суд может самостоятельно установить, отнесен ли ответчик к категориям арендаторов, которым такая отсрочка предоставлена, а арендодатель вправе доказывать, что ответчик в действительности не пострадал и с очевидностью не пострадает в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (ответ на вопрос 4 Обзора ВС РФ от 30.04.2020 № 2).

31. О правовом значении бездействия (молчания) арендатора для целей решения вопроса о предоставлении ему отсрочки по арендной плате на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

В ответе на вопрос 3 Обзора ВС РФ от 30.04.2020 № 2 разъяснено, что если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, то арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ).

В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований. Аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

По общему правилу арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку по арендной плате на условиях, установленных пунктом 3 Требований, даже в том случае, если им исполнена обязанность по информированию арендатора о возможности получения отсрочки на основании части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, однако соответствующее соглашение сторонами не подписано, поскольку выражением арендатором воли на реализацию права на отсрочку является факт невнесения арендной платы в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной

ситуации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, что соответствует положениям подпункта «б» пункта 3 Требований.