

Информационное письмо

Верховый суд: арендатор не может быть понужден к приемке арендуемого имущества при утрате у него интереса в исполнении договора

2 июля 2020 г.

Уважаемые дамы и господа!

Обращаем ваше внимание на опубликованное решение Верховного суда РФ от 26 июня 2020 года № 305-ЭС20-4196 («**Решение**»), посвященное важным вопросам понуждения арендатора к исполнению своих обязательств перед арендодателем по договору аренды недвижимого имущества. Высказанная правовая позиция должна учитываться при структурировании сделок аренды, особенно по схеме built-to-suit, с точки зрения проработки средств защиты интересов арендодателя при недобросовестных действиях арендатора, связанных с отказом от приемки объекта.

Правовая позиция ВС РФ

В Решении сделаны следующие важные выводы:

- при отказе арендатора от приемки помещения во владение или пользование обязан арендатора, который утратил интерес к аренде, о чем известил арендодателя, к приемке помещений путем подписания соответствующего акта, противоречит существу права арендатора на принятие помещения и положениям статьи 308.3 ГК РФ;
- защита интересов арендодателя в связи с такими нарушениями арендатора осуществляется путем компенсации причиненных убытков как связанных с незаконным отказом арендатора от договора аренды, так и связанных с неисполнением денежных обязательств;
- с арендатора не может быть взыскан невыплаченный им обеспечительный платеж (сам по себе без учета убытков), если он по условиям договора аренды носит зачетный характер по отношению к арендной плате и возможным убыткам арендодателя.

При этом мы отмечаем, что Верховным судом РФ не высказана общая позиция о невозможности взыскания обеспечительного платежа в схожих ситуациях. При решении данного вопроса должны учитываться условия договора. Мы полагаем, что в ситуации, когда договором аренды предусматривается право арендодателя оставить за собой платеж в связи с расторжением договора не по его вине, требование о взыскании обеспечительного платежа в дополнение к компенсации понесенных убытков может быть удовлетворено.

Обстоятельства дела

Между арендатором и арендодателем был подписан договор аренды недвижимого имущества на 11 месяцев. По условиям договора арендатор был обязан в срок до 27.08.2018 принять помещение по акту, уплатить первую часть гарантийного взноса (обеспечительного платежа) – до 01.09.2018.

Арендатор 19.08.2018 направил арендодателю уведомление об отказе от договора, отказался от подписания акта приема-передачи и перечисления обеспечительного платежа.

Поскольку договором аренды не было предусмотрено право арендатора на отказ от договора, арендодатель обратился с иском об обязанности арендатора принять помещение, о взыскании суммы обеспечительного платежа и неустойки за несвоевременное перечисление обеспечительного платежа.

Позиция нижестоящих судов

Суд первой инстанции требования арендодателя удовлетворил в полном объеме,¹ полагая, что на стороне арендатора лежит обязан-

¹ Решение Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2019 по делу № А40-285997/2018.

ность по принятию помещения и уплате обеспечительного платежа (ст. ст. 309 и 421 ГК РФ).

Суды апелляционной и кассационной инстанции поддержали эти выводы.²

Обоснование позиции ВС РФ

Отменяя решения нижестоящих судов и направляя его на новое рассмотрение, Верховный суд РФ опирался на следующую логику:

- на стороне арендодателя лежит полноценная обязанность по передаче имущества. В случае ее нарушения арендатор может обратиться с иском о понуждении арендодателя к передаче имущества;
- на стороне арендатора лежит кредиторская, а не полноценная гражданско-правовая обязанность по принятию арендованного имущества (ст. ст. 405 и 406 ГК РФ), поскольку в отношении передачи имущества по договору аренды он является кредитором, а не должником арендодателя;
- исходя из существа обязательства кредиторская обязанность не может быть принудительно исполнена с учетом положений

ст. 308.3 ГК РФ, пункта 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7;

- права арендодателя в такой ситуации подлежат судебной защите путем досрочного расторжения договора и (или) возмещения убытков, причиненных как неисполнением сделки, так и ее расторжением (статьи 393, 450 и 453 ГК РФ);
- с учетом условий спорного договора, предусматривающих, что обеспечительный платеж будет носить зачетный характер по отношению к обязательствам по оплате арендатором арендной платы и возможных убытков арендодателя, его взыскание без учета размера причиненных арендодателю убытков является необоснованным;
- при новом рассмотрении дела нижестоящие суды должны:
 - учесть, что принудительное вселение арендатора не допускается;
 - проверить, может ли быть компенсирована сумма предъявленных ко взысканию убытков размером обеспечительного платежа, истребованным арендодателем.

Надеемся, предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте ему [ссылку](#) на электронную форму подписки. Если вы хотите больше узнать о нашей [Практике Недвижимости](#), пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

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

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с
Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер, адвокат, к.ю.н.

Недвижимость

E: andrey.zharskiy@alrud.com

² Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2019 по делу № А40-285997/2018; Постановление Арбитражного суда

Московского округа от 23.12.2019 по делу № А40-285997/2018.