

Невозможность использования арендуемого помещения по целевому назначению



Для кого (для каких случаев): Арендовали помещение, а использовать не смогли

Сила документа: Определение Верховного Суда Российской Федерации.

Цена вопроса: Около 61 миллиона рублей.

Схема ситуации: Арендатор – образовательное дошкольное учреждение, судя по всему частное, взял в аренду обветшалое здание. Арендодатель предоставил Арендатору арендные каникулы для ремонта здания. Ещё Арендодатель передал Арендатору в безвозмездное пользование земельный участок, прилегающий к арендуемому зданию. Арендатор оборудовал участок для прогулок детей. Понятное дело, что участок огородили так, чтобы кто попало не лез туда, где дети гуляют.

И всё вроде бы было хорошо, но начались неприятности. Арендатор взял Дополнительное Соглашение к Договору Аренды о безвозмездном использовании земельного участка и пошёл его регистрировать куда следует. А «там-где-следует» Арендатору отказали – участок не находится в собственности Арендодателя и кому-то отдавать участок в пользование он не имеет права.

Потом пришёл Прокурор и возбудил против Арендатора «дело об административном правонарушении в связи с самовольным занятием и незаконным использованием земельного участка для организации прогулок детей дошкольного образовательного учреждения». И в процессе этого дела было выяснено, что Арендатор не имеет права использовать участок исключительно для нужд дошкольного образовательного учреждения и ограничивать доступ третьих лиц на участок. Осталось дошкольное учреждение без участка для прогулки. Но и это ещё не все беды.

Здание оказалось сильно более хлипким, чем это виделось сначала. Можно сказать, что здание разваливалось прямо на глазах. Нехорошо, когда здание дошкольного учреждения так разваливается, ведь оно так может развалиться прямо на детей.

Поэтому Арендатор перестал платить за Аренду и пошёл в суд требовать расторжения договора аренды, в связи с тем, что Арендодатель не выполнил свои обязательства – не предоставил в аренду нормального имущества. И Арендатор потребовал, чтобы Арендодатель возместил ему затраты на ремонт аварийного здания – около 61 миллиона рублей. Суд первой инстанции рассмотрел спор и согласился с Арендатором – с Арендодателя взыскали около 61 миллиона рублей.

Но Арендодатель пошёл в апелляционный суд с возражениями. Суд второй инстанции назначил экспертизу, которая установила, что затраты Арендатора на ремонт составили около 24 миллионов рублей. К тому же суд решил, что Арендатор сам видел – какое здание он берёт в аренду. Арендатору были предоставлены арендные каникулы. И вообще – Арендодатель раньше расторг договор аренды – было направлено уведомление Арендатору. Расторжение произошло, потому что Арендатор не платил за аренду. А согласно одному из пунктов Договора Аренды, если Арендодатель расторгает договор по своей инициативе из-за неплатежей Арендатора, то Арендатор теряет право на компенсацию неотделимых улучшений. Поэтому апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и даже взыскал с Арендатора стоимость экспертизы – 120 тысяч рублей.

Кассационная инстанция подтвердила решение апелляционного суда. И только Верховный Суд РФ принял другое решение. Главный «зацеп» был за участок. Арендатор так и не получил участка для прогулок детей, а значит не мог вести свою деятельность в рамках Закона. Арендодатель знал об этом, но вопрос не решил. Так же тот факт, что здание разваливалось в процессе эксплуатации – это нехороший факт. Сомнение вызвало у Верховного Суда РФ одностороннее расторжение Договора Аренды по инициативе Арендодателя. Суды не учли того факта, что Арендатор реально не мог пользоваться арендуемым помещением – аварийное состояние, отсутствие земельного участка. Поэтому Арендатор и перестал платить, а Арендодатель сразу расторг Договор Аренды, не иначе хотел уйти от компенсации ремонта здания. Поэтому Верховный Суд РФ вернул дело в суд первой инстанции.

Выводы и Возможные проблемы: Арендодателю надо думать о том – может ли Арендатор нормально использовать арендуемое имущество. Если всё складывается так, что арендуемое имущество нормально использовать нельзя, то правда может оказаться на стороне Арендатора.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Невозможность использования арендуемого помещения по целевому назначению».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 27.07.2020 N 305-ЭС20-153 ПО ДЕЛУ N А40-201202/2017](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно