

# Топ-3 "поворотных" дел Арбитражного суда Западно-Сибирского округа

Специалисты ООО "КонсультантПлюс:РегиональныеТехнологии" отобрали интересные судебные споры, включенные в период 29 января – 2 февраля 2024 года в информационный банк КонсультантАрбитраж: Западно-Сибирский округ, в которых кассация не согласилась с нижестоящими судами.

## Взыскание арендных платежей после расторжения договора аренды земли в период действия разрешения на ремонт линейных объектов

После расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного для реконструкции здания гостиницы, обществу выдано разрешение на использование земель в целях проведения ремонта линейного объекта. Впоследствии участок передан обществу в собственность по договору купли-продажи. Мэрия обратилась с иском о взыскании долга по арендным платежам и неустойки, возникших в период между прекращением договора аренды и заключением договора купли-продажи.

### Мнение судов:

- У общества не имелось возможности использования участка по назначению, указанному в договоре аренды.
- Использование участка на основании разрешения в целях ремонта линейного объекта свидетельствует об отсутствии оснований для взыскания арендной платы.
- В удовлетворении исковых требований отказано.

### Позиция кассации:

- Необходимо проверить фактическое использование обществом участка, так как после расторжения договора аренды он не возвращался, обществом зарегистрировано право собственности на единый недвижимый комплекс на участке, который впоследствии оно получило в собственность.
- Следует выяснить, возможна ли эксплуатация гостиницы без использования спорного участка.
- Нужно установить, каким образом повлияла на отношения сторон по использованию земельного участка выдача разрешения на ремонт линейного объекта.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.01.2024 N Ф04-7321/2023 по делу N А45-13797/2023)*

## Возмещение субарендодателю убытков вследствие утраты имущества по договору субаренды

Субарендодатель после расторжения договора субаренды зданий и сооружений обратился с иском о взыскании с субарендатора арендных платежей и неустойки, а также убытков, возникших вследствие утраты блока разборных теплиц.

### Мнение судов:

- Доказательств внесения арендной платы в спорный период не представлено.
- Размер пени соответствует условиям договора и субарендатором не оспорен.
- Субарендодатель не доказал оплату стоимости утраченного имущества собственнику (арендодателю).
- Субарендодатель, не являясь собственником спорного имущества, не вправе претендовать на компенсацию имущественных потерь, которые возникли у иного субъекта вещного права (собственника), поэтому во взыскании убытков отказано.
- Исковые требования удовлетворены частично.

### Позиция кассации:

- В случае если вред возник в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения договорного обязательства, нормы об ответственности за деликт не применяются, а вред возмещается в соответствии с условиями договора.
- Интерес субарендодателя в сохранении имущества не тождественен интересу собственника, но он также имеет собственный законный интерес как арендатор, обусловленный ответственностью перед собственником.

- Следовательно, необходимо рассмотреть по существу требование о возмещении субарендодателю убытков, составляющих для него расходы, которые он с неизбежностью понесет в будущем исходя из характера обязательственных отношений с собственником.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.01.2024 N Ф04-7380/2023 по делу N А27-23135/2022)*

### **Освобождение участка, отнесенного к землям, государственная собственность на которые не разграничена, от движимого и недвижимого имущества ответчика**

Орган местного самоуправления обратился к обществу с исковым заявлением об обязанности освободить самовольно занятый земельный участок путем демонтажа и вывоза за свой счет движимого имущества - ограждающих конструкций (забор из железобетонных плит и профилированного листа на металлических опорах, шлагбаум, металлические ворота) и некапитальных нестационарных сооружений.

#### **Мнение судов:**

- Общество не доказало, что по окончании действия последнего договора аренды оно приобрело на каком-либо праве спорный участок, отнесенный к землям, государственная собственность на которые не разграничена.
- Исковые требования удовлетворены полностью.

#### **Позиция кассации:**

- Не учтено, что нежилое двухэтажное здание автостоянки зарегистрировано в ЕГРН в качестве объекта недвижимости.
- Следует предложить органу местного самоуправления предоставить доказательства некапитальности строения (осмотры, заключения, экспертизы), а также проверить дату строительства объекта (до 01.01.1995 или позднее), так как Гражданским кодексом РСФСР 1964 года предусматривался снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.01.2024 N Ф04-7254/2023 по делу N А46-4723/2023)*