А40-112143/21, А40-49673/22 – удовлетворено, потому что прямой договор

А41-90274/22 – удовлетворено, в договоре аренды арендатор обязан заключить договоры

Из материалов дела следует, что пунктом 4.4 договора аренды № 33/17 от 26.06.2017 в арендную плату, указанную в пункте 4.1 договора, не входит стоимость эксплуатационных и коммунальных услуг, плата за земельный участок, на котором расположено здание, телефон. Арендатор обязан заключить отдельные договоры. Согласно пункту 3.8 договора аренды ответчик, как арендатор, обязан заключить договоры по услугам, связанным с текущей эксплуатацией арендуемого помещения, самостоятельно оплачивать такие услуги. Кроме того суд апелляционной инстанции также обратил внимание на то, что пункт 3.12 договора аренды возлагает на арендатора обязанность, среди прочего, возмещать стоимость ремонта мест общего пользования и конструкций здания пропорционально занимаемым площадям. Основываясь на указанных пунктах договора, суд апелляционной инстанции правомерно указал на то, что ответчик должен оплачивать коммунальные и эксплуатационные платежи, связанные с эксплуатацией нежилого помещения, переданного ответчику в аренду.

**ОТКАЗАНО**

А41-90270/22 – отказано, в договоре аренды не согласована оплата коммунальных платежей

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание имущества (п. 2 ст. 616 ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не с исполнителем вышеназванных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды. Управляющая организация (исполнитель коммунальных услуг, ресурсоснабжающая организация) в отсутствие заключенного с ним договора не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды. В такой ситуации действует общее правило о том, что в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения. 4 А41-90270/22 Данная правовая позиция отражена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (вопрос № 5), в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2015 № 305-ЭС15-7462 по делу № А40-30146/14, от 10.11.2014 № 305-ЭС14-1452, а ранее также - в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 15222/11 от 17.04.2012, № 13122/12 от 21.05.2013, № 16646/10 от 12.04.2011. В настоящем случае, как следует из материалов дела, истец с ответчиком не заключал договор об участии арендатора в расходах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, поскольку между управляющей компанией и арендатором спорного нежилого помещения прямой договор об участии общества в расходах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен не был, суд первой инстанции правильно отказал в удовлетворении иска.

А41-90263/22 – отказ, При этом, обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание имущества установлена в отношениях с арендодателем, а не с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

А41-85589/21 – отказано, Суды обоснованно указали, что наличие договора аренды между ответчиком и третьим лицом не свидетельствует о том, что обязательство по внесению платы за коммунальные услуги возложено на ответчика/арендатора, а не на собственника помещения. В соответствии с пунктом 3.8 договоров аренды предусмотрена обязанность арендатора заключить самостоятельные договоры на предоставление коммунальных услуг. Суды обоснованно указали, что лишь в случае заключения таких договоров между арендатором и управляющей организацией возникают взаимные обязательства, а при отсутствии таких договоров обязанность по внесению платы за коммунальные услуги вносится собственником помещения, с чем в настоящее время согласна и кассационная инстанция.

А41-7918/22- отказ, В данном случае судами установлено, что заключенным между третьим лицом и ответчиком договором аренды не предусмотрена обязанность арендатора по оплате услуг управляющей организации по содержанию общего имущества. Вопреки позиции истца об обратном, суды обоснованно обратили внимание на то, что договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома между истцом и ответчиком не заключен, доказательств обратного истцом не представлено. Таким образом, суды первой и апелляционной инстанции правомерно указали на то, что при отсутствии договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

А40-186363/21 – отказ, Судами обоснованно отклонен довод истца о том, что расходы на коммунальные услуги являются расходами на обеспечение деятельности арендатора, поэтому должны осуществляться за его собственный счет, поскольку обязанность по внесению платы за коммунальные услуги возникает у собственников общего имущества в силу закона, вне зависимости от того, достигнуто ли между ними соответствующее соглашение о распределении расходов на содержание общего имущества. Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в нежилых зданиях, обязательства арендатора, в том числе, связанные с содержанием объекта аренды, включенные в договор аренды, устанавливаются в отношениях с арендодателем, а не с управляющей организацией.

А41-79096/21 – К АРЕНДОДАТЕЛЮ, но «Довод ответчика о передаче помещений в безвозмездное пользование иным лицам, отклонен. поскольку наличие в договоре (безвозмездного пользования) условия, согласно которому арендатор (ссудополучатель) обязуется нести расходы по оплате коммунальных услуг, само по себе не является основанием для возложения на (ссудополучателя) обязанности по оплате коммунальных услуг, если он не заключил соответствующие договоры.»