



ИРИНА КАНИНА

ведущий юрист  
ООО «Юридическая  
Компания «Бизнес  
Консалтинг»»

# Азы грамотной претензии

**Какие пороки досудебных претензий выявила судебная практика?  
На что следует обратить внимание при подготовке претензии?  
Какой способ защиты прав эффективнее – претензия или иск?**

**Д**ействующее российское законодательство не содержит определения понятий «претензия» и «претензионный порядок урегулирования спора». Кроме того, ни одним нормативным актом не установлены правила составления и направления претензии, сроки ожидания ответа и т. д. В этой связи за неимением альтернативы в деловом обороте в качестве ориентира по порядку организации и ведения претензионной работы до сих пор активно используются положения действовавшего до 1995 г. Положения о претензионном порядке урегулирования споров, утв. Постановлением ВС РФ от 24.06.1992 № 31 16-1.

## ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРЕТЕНЗИИ

1. Сведения об адресате и отправителе претензии.
2. Основания, на которых базируются возникшие разногласия (договор, накладная, счет и т. д.).
3. Суть нарушения контрагентом договорных обязательств (несоблюдение срока, неоплата, поставка некачественного товара и т. д.).
4. Доказательства, подтверждающие нарушение (акт сверки, акт оказанных услуг, гарантийное письмо и т. д.).

5. Требование и способы устранения нарушения (например, предложение об устранении нарушения путем оплаты суммы задолженности и пени в определенный срок, поставки товара надлежащего качества в определенный срок).

6. Расчет суммы задолженности, пеней, неустоек и иных убытков.

7. Срок ответа на претензию.

8. Документы, подтверждающие факты и основания заявленных требований.

В претензии могут быть указаны и иные данные, которые являются желательными (исходящий номер, дата составления, ссылки на нормы закона), но никак не влияют на ее признание претензией.

## ВЫБОР ЦЕЛИ

В связи с отсутствием в законе каких-либо правил в отношении структуры и формы претензии при ее составлении важно исходить из задач подготовки претензии.

Так, если претензия подается в целях соблюдения обязательного претензионного порядка, то главное при этом – соблюсти процессуальные требования к ее оформлению и содержанию. Желательно обозначить свое требование к контрагенту именно как «претензия», а не, например, «уведомление», «требование» и т. д., что в дальнейшем позволит исключить ее трактовку в качестве деловой переписки сторон, указать реальные факты нарушения, четко сформулированные требования к контрагенту и сроки их исполнения, а также представить необходимый расчет (в т. ч. задолженности, пени и др.).

Если же направление претензии является попыткой уладить конфликт без участия суда, то главное при этом – донести до контрагента свою позицию и уведомить его о нарушении (он может заблуждаться или просто ошибиться в подсчетах), а также показать всю серьезность своих намерений «идти до конца». В этом случае необходимо более подробно остановиться на до-

## ВИДЫ ПРЕТЕНЗИОННОГО ПОРЯДКА

### 1. Обязательный.

Установлен законом (действует в отношении практически всех видов перевозки, услуг почты и связи, в рамках споров по взысканию обязательных платежей и санкций, а также требований о расторжении или изменении договора) или соглашением сторон.

### 2. Добровольный.

Вытекает из закона, которым право выбора между предъявлением претензии и обращением в суд оставлено на усмотрение стороны (такое право предусмотрено, например, в Законе РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»), либо не предусмотренный ни в нормативно-правовых актах, ни в договоре, но возможен по желанию одной из сторон конфликта.

казательствах своей правоты и ошибочности позиции (мнения) контрагента. Основной акцент должен быть сделан на доказательственной базе, обосновании своих выводов с приложением подтверждающих документов, а также возможных действиях при неполучении ответа на претензию с указанием увеличения затрат контрагента при разбирательстве в суде (судебные издержки, госпошлина и т. д.).

## ФОРМА

Претензию рекомендуется излагать максимально четко и по возможности кратко (кто обращается, к кому, в связи с чем, допущенные нарушения, доказательства). Избегайте большого количества ссылок на законы, более уместных в исковом заявлении. Куда важнее – обосновать нарушение и предложить меры по его устранению в конкретные сроки.

Рекомендуется заранее продумать и порядок своих действий в случае, если контрагент проигнорирует претензию. Отказом в удовлетворении претензии будет считаться неполучение ответа на нее в определенный в претензии (установленный в договоре или выбранный отправителем) срок, а также неосуществление необходимых шагов для устранения нарушения.

В любом случае претензия должна быть составлена в письменной форме, надлежаще заверена и отправлена в адрес контрагента, а при необходимости – доведена до его сведения дополнительными способами, исключающими ее неполучение – адресатом.

## О СРОКАХ

Сроки подачи претензии (т. е. самой возможности обращения с ней) могут быть установлены за-

коном (например, шесть месяцев по требованиям к перевозчику), договором либо самим отправителем исходя из принципа разумности.

Срок для устранения нарушения или выполнения требования также может быть определен в законе (например, общий срок реагирования на претензии потребителей – 10 календарных дней) либо договоре. При отсутствии такого срока в законодательстве либо соглашении между сторонами отправитель претензии самостоятельно определяет его продолжительность и дату начала течения исходя из способа направления претензии и поставленных задач.

Срок ожидания ответа на поданную претензию не прерывает срока исковой давности (за исключением случая получения ответа на претензию с признанием факта нарушения), поэтому направлять ее следует с запасом времени.

## УСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕТЕНЗИОННОГО ПОРЯДКА

Одним из частых заблуждений является ошибочное мнение стороны о согласовании обязательного претензионного урегулирования спора в договоре или ином соглашении.

Указание в договоре на разрешение споров путем переговоров или иные расплывчатые формулировки вроде «все споры и разногласия сторон разрешаются в порядке предварительного досудебного урегулирования», «до обращения в суд необходимо письменное обращение к контрагенту» или «все разногласия, возникающие в процессе исполнения договора, будут урегулированы сторонами в процессе переговоров с обязательной подачей претензии» не означают установление сторонами

## ВМЕСТО ОБРАЗЦА

Рекомендуем согласовать в договоре или ином соглашении сторон по установлению претензионного порядка урегулирования спора следующие моменты.

**1.** Необходимость разрешения споров в порядке претензионного досудебного урегулирования (например: «все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке»).

**2.** Требования к форме претензии и приложениям к ней (например: «претензия направляется по адресам, указанным в разделе “Реквизиты”», «к претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Без данных документов претензия рассмотрению не подлежит»).

**3.** Процедура претензионного урегулирования: порядок предъявления и сроки рассмотрения претензии (пример: «Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и ответить по существу в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения претензии. Отсутствие ответа в установленный срок означает признание претензии», «по полученной претензии Сторона обязана дать письменный ответ по существу в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты ее получения»).



АННА ПОПОВА

юрист юридической  
фирмы «ОУСТ»

## Есть мнение

### Доказательственная сила претензии

В вопросах, касающихся претензии, важны не только ее цель, заключающаяся в донесении до контрагента позиции стороны по спорному вопросу и демонстрации «серьезности» ее намерений, но и ее гражданско-правовая природа, а также влияние на правоотношения между участниками конфликта.

Претензия является фиксацией гражданского правонарушения, допущенного контрагентом (например, фиксацией задолженности), формированием требования стороны и доказательством предусмотрительности и добросовестности ее автора. Досудебная претензия, направляемая стороной в добровольном порядке, обеспечивает суд сведениями о попытке мирного урегулирования конфликта, предъявлении требования и моменте начала течения гражданско-правовых сроков. В частности, в зависимости от того, когда была направлена претензия об исполнении обязательства по договору, могут определяться:

#### 1. Момент наступления обязательства.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 314 ГК РФ в случае, если срок исполнения обязательства не согласован и разумный срок его исполнения не соблюден, а также если срок исполнения обязательства определен моментом востребования, должник обязан исполнить требование в течение семи дней с момента его предъявления кредитором, т. е. с момента получения претензии;

#### 2. Момент, с которого начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами.

Так, при применении п. 26 Постановления Пленума ВС РФ № 13, Пленума ВАС РФ № 14 от 08.10.1998 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» суды, определяя момент, с которого начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами, признают временем, когда приобретатель узнал о неосновательности получения или сбережения денежных средств, день поступления стороне претензии от контрагента (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2011 № 07АП-9348/11 по делу № А03-6982/2011).

Претензия, оставшаяся без ответа, будет свидетельствовать о добросовестности стороны, ее направившей и выполнившей свои обязательства по договору, и о злоупотреблении правом контрагентом, отказавшимся без законных на то оснований от приемки и (или) оплаты выполненных работ, полученного товара и т. п.

В связи с этим рекомендуем незамедлительно после истечения срока исполнения обязательств по договору направлять претензию в адрес контрагента в целях:

- доказательства своей добросовестности;
- формирования необходимой доказательственной базы для судебного разбирательства;
- документальной фиксации момента начала течения срока для взыскания неустойки, процентов или применения иного вида гражданско-правовых санкций в отношении контрагента за нарушение обязательств по договору.

обязательного претензионного порядка (постановления ФАС Московского округа от 14.11.2012 по делу № А41-12149/12, ФАС Поволжского округа от 08.07.2013 по делу № А65-31643/2012).

Суды к этому вопросу подходят практически единообразно, требуя дополнительного согласования четкого порядка и сроков разрешения споров – детального описания процедуры подачи, рассмотрения претензии и от-

вета на нее (постановления ФАС Московского округа от 11.01.2010 № КГ-А41/14299-09 по делу № А41-10440/09, от 19.11.2009 № КГ-А41/11910-09 по делу № А41-10267/09).

## Пример

В Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суд от 04.08.2008 № 15АП-4763/2008 по делу № А32-8025/2008-18/202 претензионный порядок был признан неустановленным в связи с тем, что его установление «предполагает формулирование определенной процедуры, то есть порядка совершения конкретных действий до обращения в суд, и должно содержать указание на то, в какие сроки, кем и кому (в какое подразделение, службу) должна направляться претензия, с приложением каких документов, каким органом должна рассматриваться». Кроме того, как отметил суд, соглашение должно «устанавливать некоторые сроки, в т. ч. сроки предъявления претензии».

## ПОРОКИ ДОСУДЕБНЫХ ПРЕТЕНЗИЙ

### Претензия не предъявлялась

Претензия вообще не направлялась, а законом или договором предусмотрено обязательное досудебное урегулирование спора (постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.11.2006 № А19-5496/05-12-Ф02-6140/06-С2 по делу № А19-5496/05-12, ФАС Поволжского округа от 31.01.2008 по делу № А57-5824/06-9-45, ФАС Дальневосточного округа от 08.07.2013 № Ф03-2759/2013 по делу № А51-26176/2012).

### Претензия не содержит необходимых сведений

Форма и реквизиты требования к контрагенту не соответствуют критериям его признания «претензией».

## Пример

В Постановлении ФАС Московского округа от 25.03.2013 по делу № А41-30412/12 указано, что в претензии по взысканию страхового возмещения «отсутствовали необходимые сведения, являющиеся обязательными и позволяющие идентифицировать страховой случай, а также размер денежного обязательства, подлежащий возмещению».

При этом наличие в тексте претензии технических ошибок не всегда признается несоблюдени-

ем претензионного порядка – они подлежат анализу в совокупности.

### Пример

Как отметил суд при рассмотрении одного из дел, ошибочное указание в тексте претензии номера приложенной к ней железнодорожной накладной, не соответствующего номеру последней, не свидетельствует о несоблюдении обществом претензионного порядка урегулирования спора (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.06.2006 по делу № А56-26323/2005).

### Претензия подписана неуполномоченным лицом

Претензия должна быть подписана единоличным исполнительным органом компании (на-

пример, генеральным директором) либо лицом, действующим на основании доверенности (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28.02.2006, 07.03.2006 № Ф03-А73/05-1/5095 по делу № А73-4507/2005-28). При этом полномочия на подписание претензии и ответа на нее должны быть определены в доверенности.

Так, если претензия подписана юристом на основании доверенности, в которой предусмотрено его право подписывать и подавать иски заявления в арбитражный суд, но не указаны полномочия на представление субъекта в его внесудебных правоотношениях с контрагентом по договору, то суд может посчитать, что обязательный досудебный претензионный порядок не соблюден, со всеми вытекающими последствиями (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.03.2009 по делу № А06-3270/2008).

## ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Размер арендной платы по договору аренды земельного участка, заключенному по результатам торгов, определяется в соответствии со специальной нормой – ст. 38.1 ЗК РФ. Закон не предусматривает возможность снижения арендной платы по договору, заключенному на торгах.

- ♦ *Постановления ФАС Центрального округа от 29.01.2013 по делу № А68-5412/2012, ФАС Северо-Кавказского округа от 21.03.2011 № А32-46075/2009, от 25.07.2011 № А63-8088/2010, Двадцатого Арбитражного апелляционного суда от 23.08.2011 № А68-2897/11, Шестого Арбитражного апелляционного суда от 22.11.2012 № 06АП-5284/2012*

Министерство имущественных и земельных отношений (далее – министерство) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании арендной платы и неустойки по договору аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома.

Размер арендной платы исчислен истцом исходя из условий договора аренды, заключенного по результатам торгов на право заключения договора аренды.

Возражая против предъявленных требований, общество сослалось на то, что в спорный период осуществляло уплату арендной платы в размере, указанном в полученном им уведомлении арендодателя, в котором сообщалось об уменьшении арендной платы.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, иски удовлетворены исходя из следующего.

Согласно ст. 38.1 ЗК РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Извещение о проведе-

нии аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора (пп. 9, 10 ст. 38.1 ЗК РФ).

Заключив договор по итогам аукциона, общество подтвердило свое согласие на уплату арендных платежей в указанном в нем размере. Закон не предусматривает возможность снижения арендной платы по договору, заключенному на торгах.

При таких обстоятельствах направленное министерством уведомление об уменьшении размера арендной платы не могло являться основанием для изменения размера арендной платы.

Постановлением суда кассационной инстанции судебные акты оставлены без изменения (дело № А68-5412/2012).

**Не подлежит удовлетворению требование о снижении размера арендной платы за земельный участок, предоставленный для целей жилищного строительства, на котором расположен ветхий жилой фонд, если при заключении договора аренды арендатору было известно о нахождении этого фонда на земельном участке и им были приняты обязательства по сносу и расселению жителей за свой счет. Такие обязательства могут предусматриваться условиями различных сделок, в частности инвестиционного договора.**

- ♦ *Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2013 по делу № А54-3070/2012*

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к министерству имущественных и земельных отношений (далее – министерство) о снижении арендной платы по договору. Исковые требования мотивированы невозможностью использования всей предусмотренной договором площади земельного участка в связи с нахождением на нем двух жилых домов.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Проанализировав условия заключенного сторонами договора и фактические отношения сторон, суд пришел к выводу о неправомерности заявленных требований, поскольку обязанность

### Нет доказательств отправки претензии

Претензия может быть отправлена любым способом, обеспечивающим фиксацию доказательства ее отправки: заказным письмом с уведомлением о вручении, с объявленной ценностью и описью вложения, по телеграфу, а также с использованием иных средств связи. Квитанция об отправке, второй экземпляр описи, уведомление о вручении адресату являются доказательствами направления претензии (Кассационное определение Ярославского областного суда от 16.09.2010 по делу № 33-4855).

Большинство судов исходит из необходимости направления претензии по описи, что необходимо для фиксации факта отправки именно претензии, а не иного документа (постановления ФАС Северо-Западного округа от 30.08.2006 по делу № А56-16506/04, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.11.2007

по делу № А56-15909/2007, Апелляционное определение Ярославского областного суда от 19.07.2012 по делу № 33-3785).

Однако, например, в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 20.06.2011 по делу № А56-27582/2010 указано, что «действующее законодательство не содержит требования о предоставлении истцом доказательств направления претензии ответчику заказным письмом с описью вложения», т. е. достаточной является отправка почтовой корреспонденции заказным письмом с уведомлением.

Более быстрый способ доставки претензии – ее вручение контрагенту лично в руки (под подпись уполномоченного лица (директора, секретаря) с расшифровкой его Ф. И. О., должности, а также указанием входящего номера и даты). Любой сотрудник компании при этом не является уполномоченным лицом, и подпись такого лица приведет к спорам о соблюдении (несоблюдении) претензионного порядка.

## ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

общества расселить и снести находящиеся на земельном участке жилые дома предусматривалась положениями инвестиционного контракта, подписанного до заключения договора аренды земельного участка. В связи с этим суд сослался на недоказанность обстоятельств, предусмотренных ст. 612–613 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения, дополнительно указав следующее.

Требовать уменьшения арендной платы по основаниям, предусмотренным ст. 612 ГК РФ, арендатор вправе при наличии у предмета аренды недостатков, которые препятствуют извлечению полезных свойств за период пользования; по основаниям ст. 613 Кодекса арендатор может требовать уменьшения арендной платы при доказанности факта обременения предмета аренды правами третьих лиц.

Из материалов дела следует, что на момент заключения договора аренды земельного участка истец знал о нахождении на нем двух ветхих жилых домов.

Так, из акта выбора земельного участка для строительства, составление которого предшествовало заключению договора, следует, что предоставляемый истцу земельный участок застроен муниципальным жильем.

Кроме того, обязанность истца по сносу и расселению ветхих жилых домов устанавливалась условиями подписанного администрацией и обществом инвестиционного контракта. При этом уплата арендной платы и ее размер условиями контракта не поставлены в зависимость ни от времени фактического исполнения обязанности по расселению и сносу жилых домов, ни от фактически используемой под строительство площади земельного участка.

В кассационном порядке судебные акты не обжаловались.

**Установление органом исполнительной власти повышающего коэффициента к арендной плате за земельные участки, предоставленные для строительства, кроме жилищного строительства, противоречит постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах опре-**

**деления арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».**

◆ *Постановление ФАС Центрального округа от 17.07.2013 по делу № А54-5868/2012*

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком, предоставленным для строительства магазина.

Размер задолженности определен исходя из условий договора и положений постановления администрации муниципального образования, которым предусмотрено применение к базовым ставкам арендной платы повышающего коэффициента 5,0. Данный коэффициент установлен п. 5.2 договора и применяется в случае неосвоения арендатором земельного участка в установленный договором срок и заключения договора на новый срок с момента окончания срока действия предшествующего договора до даты регистрации права собственности или иного вещного права на построенный объект.

Решением суда первой инстанции искивые требования удовлетворены.

Частично отменяя принятое решение, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Вступившим в законную силу решением суда по спору между сторонами установлено, что договор аренды возобновлен на неопределенный срок.

В целях завершения строительства новый договор аренды сторонами не был заключен. Из условий заключенного сторонами договора аренды не усматривается, что любое продление договора аренды является основанием для применения повышающего

Использование иных, более быстрых средств связи (электронная почта, факсимильный аппарат) позволяет ускорить процесс получения контрагентом претензии с целью оперативного устранения разногласий, но не является 100-процентным доказательством ее отправки. Юридическая сила отправленных таким образом документов оценивается судом в совокупности, анализируются положения договора, допускающего либо не допускающего отправку претензий подобными способами (постановления ФАС Московского округа от 11.07.2011 № КГ-А40/7181-11 по делу № А40-108685/10-60-706, Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2014 № 09АП-45143/2013-ГК по делу № А40-130264/2013). Конечно, в случае, когда ставится задача ускорения ознакомления контрагента с текстом претензии, следует продублировать его на известные адреса электронной почты

или по факсу, но в целях соблюдения претензионного порядка это делать не обязательно.

### Претензия отправлена «не по адресу»

Местонахождением юрлица является адрес его регистрации, уточнить который можно по выписке из ЕГРЮЛ (ЕГРИП). Именно на этот адрес и следует направлять претензию в целях соблюдения претензионного порядка (постановления ФАС Северо-Западного округа от 17.11.2009 по делу № А52-2295/2009, Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2010 № 09АП-3231/2010-ГК по делу № А40-133756/09-69-940, от 12.04.2010 № 09АП-5020/2010-АК по делу № А40-92139/09-154-538).

Однако в настоящее время судебная практика исходит из обязанности контрагента по направлению претензии на все известные ему адреса, в т. ч. указанные в договоре, сообщенные в переписке

коэффициента 5,0. В связи с этим суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что истец не обосновал правомерность применения повышающего коэффициента.

При этом суд апелляционной инстанции, руководствуясь ст. 13 АПК РФ, признал постановление администрации муниципального образования не соответствующим постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 в части, устанавливающей повышающий коэффициент ко всем земельным участкам, предоставленным физическим и юридическим лицам в аренду на время строительства, за исключением жилищного строительства и коллективного гаражного строительства, на весь период строительства, превышающий трехлетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Апелляционный суд отметил, что повышающий коэффициент 5,0, установленный постановлением органа местного самоуправления, по сути, представляет собой санкцию за затягивание сроков строительства. Между тем федеральное законодательство (ст. 65 ЗК РФ, п. 15 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)) допускает применение такой санкции только в отношении жилищного строительства, относящегося к социально значимым видам деятельности.

Постановлением кассационной инстанции судебный акт апелляционного суда оставлен без изменения.

**Арендная плата за земельные участки, предоставленные в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном ЗК РФ, в силу Постановления Правительства РФ от № 582 не может превышать 2% кадастровой стоимости земельного участка. При установлении судом факта превышения указанного предела арендная плата должна определяться в соответствии с постановлением № 582.**

♦ *Постановления ФАС Центрального округа от 23.05.2013 по делу № А23-4086/2012, ФАС Северо-Кавказского округа от 10.04.2013 по делу*

*№ А20-2903/2012, от 28.03.2013 по делу № А53-20500/2012, ФАС Западно-Сибирского округа от 05.03.2013 по делу № А75-3222/2012, Определение ВАС РФ от 10.04.2013 № ВАС-798/13*

Городская управа обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании задолженности по договору аренды, заключенному по результатам процедуры выбора земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта строительства, и неустойки.

Решением арбитражного суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме. Судебный акт мотивирован тем, что арендная плата начислена на основании договора и нормативных правовых актов органа местного самоуправления, которые не отменены, в судебном порядке недействующими не признаны.

Изменяя принятое решение, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ (п. 4 ст. 22 ЗК РФ).

Во исполнение требований ст. 22 и 65 ЗК РФ Правительством РФ принято Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 582), действующее с 04.08.2009.

С учетом единства экономического пространства и правовой системы РФ нашедшие свое отражение в Постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его

ске и т. д. (Определение ВАС РФ от 06.03.2009 № 2194/09 по делу № А40-2659/07-60-24, постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 № 20АП-1188/2009 по делу № А09-10763/2008, Первого арбитражного апелляционного суда от 26.06.2009 по делу № А43-28837/2008).

### Нет доказательств получения претензии контрагентом

При отправке претензии должным образом и с наличием доказательств по общему правилу не будет иметь значения факт ее получения контрагентом – в любом случае претензионный порядок считается соблюденным. Обязанность по получению корреспонденции возлагается на адресата во многих судебных актах (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 15.09.2009 по делу № А43-5593/2009-5-147, ФАС Уральского округа от 20.08.2013 № Ф09-8132/13 по де-

лу № А07-1063/2013). Также суды указывают на необходимость его нахождения по адресу, указанному в ЕГРЮЛ (Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 12.07.2012 по делу № 33-6867).

В качестве доказательств соблюдения истцом досудебного (претензионного) порядка урегулирования спора суд признает:

- копию претензии;
- документы, подтверждающие ее направление адресату (почтовая квитанция (при отправке документов заказным или ценным письмом), заверенная выписка из журнала записей факсимильных сообщений (при использовании телетайпа или факса)), либо наличие в копии претензии отметки ответчика о принятии документов (в случае если документы вручены лично) (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2012 по делу № А70-6101/2012).

## ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

Кроме того, арендная плата при аренде земельных участков должна определяться исходя из принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Правительство РФ в Постановлении № 582 определило предельные ставки арендной платы, являющиеся ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков публичными образованиями. В частности, в соответствии с подп. «г» п. 3 Постановления № 582 арендная плата в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном ЗК РФ, не может превышать 2% кадастровой стоимости этого участка.

В соответствии со ст. 13 АПК РФ при рассмотрении конкретного гражданско-правового спора вправе дать оценку нормативным правовым актам публичных образований, регламентирующим размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, с точки зрения их соответствия этим принципам и ориентирам.

Рассматриваемый земельный участок был предоставлен предпринимателю в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Поэтому нормативные акты органа местного самоуправления, устанавливающие арендную плату свыше предусмотренного Постановлением № 582 размера, не могут быть применены при разрешении настоящего спора, а стоимость арендных платежей должна быть установлена в размере, предусмотренном Постановлением № 582 (дело № А23-4086/2012).

Постановлением кассационной инстанции судебный акт апелляционного суда оставлен без изменения.

Применение в расчетах арендной платы иного показателя удельной кадастровой стоимости возможно только после внесения изменений в сведения кадастрового учета о виде разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка.

- ♦ Постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2013 по делу № А62-4058/2012, ФАС Центрального округа от 27.08.2012 по делу № А64-6847/2011, ФАС Северо-Кавказского округа от 05.10.2012 по делу № А53-212/2012, ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.12.2012 по делу № А74-963/2012, ФАС Поволжского округа от 22.10.2012 по делу № А12-2762/2012, ФАС Северо-Западного округа от 26.09.2012 по делу № А66-6421/2011

Департамент имущественных и земельных отношений обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования истца удовлетворены. Довод ответчика, что при расчете задолженности по арендной плате следовало принять иной удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, не принят судами в силу следующего.

В выписке из кадастрового паспорта земельного участка указана его кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости за 1 кв. м и вид разрешенного использования.

Поскольку земельный участок находится на кадастровом учете как участок с видом разрешенного использования «для строительства детского культурно-развлекательного центра», истец правомерно применил к расчету арендной платы удельный показатель кадастровой стоимости, соответствующий этому виду разрешенного использования.

Довод ответчика, что в отношении арендованного земельного участка подлежит применению удельный показатель кадастровой стоимости для участка с видом разрешенного использования

Но в ряде судебных актов от подателя претензии требуется представить доказательства ее получения контрагентом (Определение ВАС РФ от 08.04.2011 № ВАС-3706/11 по делу № А40-90569/09-39-646, постановления ФАС Северо-Западного округа от 26.08.2010 по делу № А56-51194/2009, ФАС Центрального округа от 11.11.2010 по делу № А48-694/2010).

С целью исключения спора по данному вопросу предлагаем предусмотреть в договоре положение о том, что «корреспонденция считается полученной контрагентом при отправке по адресу, указанному в договоре, на определенный день после отправки»).

## Несоблюдение иных условий

Анализ судебных актов позволяет выявить и иные нарушения претензионного производства, например связанные:

- с несоблюдением установленного законом срока подачи претензии (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 08.04.2013 по делу № А33-6425/2012);
- отправкой претензии без приложения к ней обязательных документов (Постановление ФАС Московского округа от 09.06.2012 по делу № А40-99551/11-104-819);
- подачей претензии ненадлежащему лицу (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.04.2002 № А56-25421/01).

Кроме того, ошибкой является несоблюдение претензионного порядка урегулирования спора в случае взыскания пеней, штрафных санкций, процентов за пользование денежными средствами по ст. 395 ГК РФ. Необходимо дополнительно указывать в претензии требование об их взыскании (Решение Арбитражного суда Свердловской об-

«земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» отклонен, поскольку применение в расчетах арендной платы иного показателя удельной кадастровой стоимости возможно только после внесения изменений в сведения кадастрового учета о виде разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии с законом о кадастре такие изменения вносятся на основании заявлений заинтересованных лиц либо судебного решения (дело № А62-4058/2012).

В кассационном порядке судебные акты не обжалованы.

Направление арендодателем дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды с прилагаемым к нему расчетом об уменьшении величины арендной платы, который не подписан с его стороны и на который отсутствует ссылка в проекте дополнительного соглашения, и уплата арендатором арендных платежей исходя из полученного расчета не свидетельствуют об изменении условий договора об арендной плате. Уплата арендных платежей арендатором в соответствии с таким расчетом не является обстоятельством, освобождающим его от договорной ответственности в виде неустойки.

- ◆ *Постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2012 по делу № А09-5021/2012, от 22.11.2012 по делу № А09-5022/2012, ФАС Московского округа от 10.06.2011 № КГ-А40/5626/11, Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2012 № А65-23836/2011, ФАС Центрального округа от 29.01.2013 № А68-5412/12*

Управление имущественных отношений обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате и пени, обосновывая размер арендной платы условиями заключенного сторонами договора аренды.

Общество вносило арендную плату в размере, указанном в расчете, направленном управлением в его адрес, прилагаемом к проекту дополнительного соглашения о продлении срока действия договора,

полагая, что направление управлением этого расчета представляло собой оферту по изменению арендной платы, в то время как конклюдентные действия по внесению арендной платы по п. 3 ст. 438 и п. 3 ст. 434 ГК РФ представляли собой акцепт письменной оферты, рассматриваемый как соблюдение письменной формы сделки.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, искивые требования удовлетворены исходя из следующего.

Пунктом 4 ст. 22 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

Поскольку в силу п. 3 ст. 65 ЗК РФ стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, органы государственной власти и местного самоуправления вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении объема обязательств по оплате за пользование земельным участком.

В этой связи изменение размера арендной платы в результате изменения ставок публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы.

Однако в настоящем деле изменение условий договора в части уменьшения размера арендной платы не было обусловлено изменением действующего законодательства РФ или субъекта РФ.

Направление управлением нового расчета, который не подписан с его стороны, и последующее исполнение обществом обязательства по перечислению арендной платы по сниженной ставке не являются изменением условий договора, поскольку не представляют собой дополнительного соглашения, заключенного сторонами договора.

Поскольку доказательств принятия органами власти нормативных актов, изменяющих ставки арендной платы, не представлено, согласованный порядок формирования платы должен был сохраняться и при продлении договора аренды.

Уплата арендных платежей ответчиком в ином размере осуществлена в нарушение условий договора аренды.



ласти от 29.09.2009 по делу № А60-20777/2009-С12, постановления ФАС Волго-Вятского округа от 28.04.2010 по делу № А82-5527/2009, ФАС Северо-Западного округа от 03.09.2013 по делу № А56-69989/2012). При этом претензия может не содержать конкретной суммы,

поскольку при ее направлении еще неизвестна дата предъявления будущего иска в случае, если претензия не будет удовлетворена (Определение ВАС РФ от 20.01.2010 № ВАС-17943/09 по делу № А45-5321/2009).

## ИТОГО

Претензионное производство – наиболее эффективное средство воздействия на контрагента с целью его понуждения к осуществлению определенных действий (по оплате задолженности, выполнению работы в срок, поставке товара и т. д.) с сохранением партнерских отношений на будущее. Кроме того, подача претензии – наименее затратный способ попытки решения проблем (почтовые или курьерские расходы несоизмеримы с суммой, которая требуется на оплату услуг по представительству в суде). Однако в случае, если истекает срок исковой давности, имеются реальные шансы вывода контрагентом своих активов и при этом обязательный претензионный порядок не предусмотрен законом или договором, то рекомендуем сразу обращаться в суд с иском с заявлением о одновременной подаче ходатайства о наложении обеспечительных мер.

## ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Не соглашаясь с доводом общества о необходимости снижения неустойки ввиду отсутствия его вины в неуплате арендной платы в размере, установленном договором аренды, и необходимости принятия во внимание факта направления арендодателем уменьшенного расчета арендной платы, суды указали следующее.

Согласно п. 3 ст. 10 ГК РФ, информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации», закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно.

Будучи разумным и добросовестным арендатором, ответчик был обязан либо самостоятельно дать правильную правовую оценку дополнительному соглашению и прилагаемому к нему новому расчету арендной платы, либо обратиться с соответствующим требованием о разъяснении к истцу.

В связи с этим суды пришли к выводу о недобросовестном исполнении ответчиком обязательств по внесению арендных платежей, установленных договором, и удовлетворили требование истца о применении к ответчику меры ответственности в виде пени (дела № А09-5021/2012, № А09-5022/2012).

В кассационном порядке судебные акты не обжаловались.

**Недоказанность истцом факта пользования ответчиком земельным участком в размере, превышающем размер расположенных на нем зданий, принадлежащих ответчику на праве собственности, не является основанием для его освобождения от оплаты пользования земельным участком под зданиями. В таком случае размер используемого ответчиком земельного участка должен определяться исходя из площади зданий, расположенных на земельном участке.**

♦ Определения ВАС РФ от 15.05.2013 № ВАС-5441/13, от 22.11.2010 № ВАС-15413/10, постановления ФАС Волго-Вятского округа от 21.06.2011 № А43-5234/2009, ФАС Дальневосточного округа от 20.04.2011 № Ф03-931/2011, ФАС Западно-Сибирского округа от 26.04.2013

№ А27-13029/2012, от 12.02.2013 № А03-2610/2012 и от 06.02.2013 № А27-13466/2011, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2011 № 15АП-917/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2013 № 18АП-1031/2013, Шестого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2013 № 06АП-6151/2012

Комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с общества неосновательного обогащения за использование им без соответствующей платы земельного участка, расположенного под принадлежащими обществу объектами недвижимого имущества. Арендная плата рассчитана по ставкам арендной платы, утвержденным органом исполнительной власти.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Судебный акт мотивирован недоказанностью истцом факта пользования ответчиком земельным участком. Отменяя решение первой инстанции и частично удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Согласно ч. 7 ст. 1 и ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу правовой позиции, сформированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.06.2010 № 241/10, собственник недвижимого имущества обязан вносить плату за пользование земельным участком исходя из площади, занимаемой объектом недвижимости и необходимой для его использования.

Таким образом, ответчик обязан уплатить плату за использование земельного участка, на котором находятся вышеперечисленные объекты недвижимости (дело № А09-9239/2011).

Постановлением суда кассационной инстанции постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Определением ВАС РФ отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ.

Лариса Капустина,  
судья Двадцатого арбитражного апелляционного суда