

Арендодатель использовал часть помещений сам



Для кого (для каких случаев): Для случаев устных договорённостей за пределами договора

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: 800 975 рублей

Схема ситуации: ИП сдал в аренду Организации двухэтажное здание. На год. Потом договор продлили. Первый договор арендатор оплатил. По второму договору образовалась задолженность.

ИП пошел в суд и взыскал с Организации долг по арендной плате. На суде выяснилось, что по факту пять помещений в здании Организации-арендатору не передавались, а использовались самим ИП-арендодателем. Факт был зафиксирован актом и видеозаписью, выполненными совместно ИП и Организацией. Если помещения арендатором не использовались, то и платить за них не надо. Из суммы долга за аренду суд вычел арендную плату за эти пять помещений.

Казалось бы, разобрались, живем дальше. Однако, тут в позу встала Организация: «А прошлый договор исполнялся при точно таких же обстоятельствах! ИП с самого начала занимал эти пять помещений! Значит, ИП-арендодатель неосновательно обогатился на сумму излишне внесенной за прошлый год арендной платы?!» Теперь в суд пошла Организация. Сумма неосновательного обогащения вышла весьма солидная – 800 975 рублей.

В суде ИП заявил, что по статье 1109 ГК РФ не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы или иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, НО... это если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства, но деньги всё равно отдало.

ИП упирал на то, что Организация знала, что не будет пользоваться этими пятью помещениями, но деньги всё-таки платила. И бухгалтер Организации подтвердила в суде, что директор Организации знал о том, что часть помещений, указанных в договоре аренды, будет фактически занята ИП. Получается, что Организация вносила денежные средства по несуществующему обязательству?!

А что суд? Суд смотрит на проблему в целом и видит её со всех сторон.

Во-первых, факт того, что пять спорных помещений фактически в аренду не передавались подтвержден материалами дела и предыдущими судебными разбирками.

Во-вторых, ст. 1109 ГК РФ, на которую ссылается ИП, работает, если передача денег была произведена Организацией добровольно и намеренно, при отсутствии какой-либо обязанности с её стороны (дарение), либо с благотворительной целью. Однако не усматривается наличия у Организации намерения передать свои деньги ИП в дар или предоставить их с целью благотворительности. Кроме того, дарение между коммерческими организациями запрещено.

В-третьих, внося арендную плату за все здание в целом, Организация исполняла обязанности, возложенные на неё договором аренды. Организация вносила деньги в рамках договора – это свидетельствует о наличии между ней и ИП определенных обязательств. Поэтому суд исключает применение к данной ситуации подпункта 4 статьи 1109 ГК РФ.

В-четвертых, ИП, в иске о взыскании с Организации долга по арендной плате, сам указывал, что Организация не полностью исполнила свои обязанности по внесению

арендной платы, в том числе и за эти пять нежилых помещений. То есть речь шла о существующем и реальном обязательстве.

Суд решил, что взыскание с ИП-арендодателя неосновательного обогащения в размере 800 975 рублей является законным и обоснованным.

Выводы и возможные проблемы: Похоже на то, что Организация и ИП договорились о чём-то за пределами договора. Но при возникновении конфликтной ситуации сработало то, что было записано на бумаге, а не сказано словами. Лучше не мудрить. Пишите в договор всё что нужно и исполняйте то, что подписали.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Знал об отсутствии обязательства».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*

[ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 22.09.2017 N Ф06-24502/2017 ПО ДЕЛУ N А72-17422/2016](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно