

Аренда общей долевой собственности



Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды общей долевой собственности

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Более 30 миллионов рублей. Аренда плюс неустойка

Схема ситуации: Два ООО владели зданием. Одному принадлежало 35/100 доли, другому 65/100. ООО, у которого доля была больше, и говорит: «Есть у нас суровая необходимость пользоваться всем зданием единолично. А давайте, мы ваши площади арендуем?» Не вопрос! Ударили по рукам, в смысле подписали договор. Причём в договоре даже чётко указали помещения, которые передаются в аренду. Арендную плату за первый месяц определили в сумме 2 200 000 рублей, за последующие месяцы - 2 600 000 рублей. Неустойка за просрочку оплаты была установлена в 0,1% за каждый день просрочки (36,5% годовых). Оформили все как положено, подписали акты приемки-передачи помещений. Через полгода договор аренды расторгли, помещения вернулись владельцу. Арендодатель и Арендатор подписали акт сверки. Оказалось, что по аренде накопилось долгов – 13 065 000 рублей.

Через три года стороны подписали новый акт сверки, которым подтвердили всю сумму долга. Арендодатель начислил неустойку 17 618 635 рублей. Собрав в одну претензию 13 065 000 рублей долга за аренду и 17 618 635 рублей неустойки, Арендодатель закинул эту претензию в адрес Арендатора. Претензия действия не возымела, и Арендодатель направился с ней уже в суд.

Суд стал разбираться. Здание находилось в общей долевой собственности Арендатора и Арендодателя. Причём никто из них не обладал правом собственности на отдельные помещения. У них были только доли в праве общей долевой собственности. Выдел доли в натуре никто не осуществлял. Получается, что помещения, которые сдавались в аренду, принадлежат непонятно кому. Может, они принадлежат самому Арендатору? *«Исходя из положений статей 606, 608 ГК РФ, передача в аренду имущества арендатору, являющемуся собственником переданного имущества, а также установление в договоре аренды обязанности для собственника оплачивать арендную плату за принадлежащее ему имущество противоречит природе договора аренды. В связи с этим, такое условие договора является недействительным на основании статьи 168 ГК РФ».* При этом условие договора об оплате собственником аренды его же имущества, может быть квалифицировано как ничтожное, т.е. сочтено недействительным и без признания его таковым судом.

Арендодатель заупрямился: «Ладно! Пусть! Считаете договор аренды ничтожным – это ваше право. Но фактическое пользование и распоряжение моими площадями осуществлялось исключительно и единолично Арендатором, в связи с чем мне положена компенсация!»

Но оказывается Высший Арбитражный Суд РФ уже рассматривал похожий вопрос. Если один из собственников общей долевой собственности использует часть общего имущества без соглашения с другим собственником, то это не является основанием требовать деньги за пользование имуществом.

Почему? Потому что, размер долей общей долевой собственности, без чёткого указания, кому и какое помещение принадлежит, не даёт ответа на вопрос: чьим помещением сейчас распоряжается собственник доли – своим или чужим? Если площадь помещения, которым распоряжается собственник доли, больше доли этого собственника, то можно сказать уверенно – товарищ хватил лишнего и прибрал к рукам чужое имущество. А если доля собственника в общем помещении больше чем площадь, используемого им общего имущества, тогда непонятно чьё помещение у него в руках –

его или чужое. Вот и здесь. Собственник доли в 65/100 использовал общее имущество в доле 35/100 от всей площади имущества. Может эти 35/100 как раз и входили в его 65/100?

Поэтому *«неиспользование имущества, находящегося в общей долевой собственности, одним из сособственников не дает ему права на взыскание денежной компенсации с другого участника долевой собственности, использующего часть общего имущества в пределах своей доли».*

При таком раскладе 30 миллионов рублей «прошли» мимо Арендодателя.

Выводы и Возможные проблемы: Не надо собственникам общей долевой собственности сдавать её друг другу в аренду, если эта собственность чётко между ними не разделена. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Аренда общей долевой собственности».*

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*
[ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 05.07.2017 N Ф01-2360/2017 ПО ДЕЛУ N А29-7016/2016](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно