

## Площадь арендуемого помещения увеличилась после перепланировки



**Для кого (для каких случаев):** Фирма сделала пристройку к арендуемому помещению

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

**Цена вопроса:** 329 811 рублей. Стоимость аренды помещений, построенных арендатором

**Схема ситуации:** Есть у нас ещё отдельные граждане, которые пытаются заработать деньги, не делая ничего для этого заработка. Вот пример «неподвижной» предпринимательской активности.

Фирма арендовала у Гражданина торговые площади под магазин. 419 квадратных метров. Помещение было принято в состоянии «мама, не горюй». Протечки на стенах, дырявая кровля, облупившийся фасад, трещины в балках перекрытия, размороженные на смерть отопление и водоснабжение, убитая электропроводка, неработающий грузовой лифт и так далее. Одним словом, Фирма потратила на устранение этого безобразия 1 200 000 рублей. Эту сумму Гражданин компенсировал Фирме, но частями и в счёт арендной платы. И всё было нормально. Но!

Через пять лет, после этого капитального ремонта, произошло событие. Пришли ребята для составления кадастрового плана помещения. Кадастровый план помещения был сдан Гражданину лично в руки. Гражданин глянул на план и обомлел. В плане значилась площадь помещения 433 кв.м.! На 14 квадратных метров больше, чем было указано в договоре аренды!

Гражданин стал разбираться – откуда излишки. Выяснилось. К помещению, с улицы, была приделана лестничная площадка. Фирма, на месте этой лестничной площадки, сделала помещение площадью 14 квадратных метров, которое стала использовать в своей коммерческой деятельности.

«Вот это ничего себе! – воскликнул Гражданин. – Меня тут ограбили! Недоплатили за 5 лет пользования лишними 14 квадратными метрами!» И Гражданин потребовал с Фирмы возмещения неосновательного обогащения и процентов на общую сумму около 329 811 рублей. Фирма не была пьяным иностранным матросом и, возможно поэтому, не была готова швыряться деньгами в кого попало. Пришёл черёд суда разобрать эту противоречивую ситуацию по понятиям законодательства.

Суд, в первую очередь, взял в руки и перечитал договор аренды. Выяснилось, что стоимость арендной платы была твёрдой за всё помещение, а не из расчёта за 1 квадратный метр. Не было никакого дополнительного соглашения об изменении цены аренды из-за появления новых площадей.

Выяснилось, что договор предоставлял Гражданину-арендодателю право беспрепятственного прохода в его помещение в любой рабочий день Фирмы-арендатора. Кто же виноват, что за 5 лет Гражданин не использовал эту возможность? Иначе почему он не заметил значительного изменения (14 кв. м) площади своего родного помещения.

Выяснилось, что Фирма выполняла ремонт помещения по соглашению с Гражданином. И Гражданин принимал результаты этого ремонта. Кто же виноват, что 5 лет назад Гражданин не обратил своего внимания на возникновение нового помещения?

Выяснилось, что лестничная площадка передавалась Фирме в аренду в составе арендуемого помещения. Лестничная площадка была принадлежностью основного помещения, передаваемого в аренду. И вела эта лестничная площадка только в это арендуемое помещение и больше никуда. Строительство нового помещения на

месте лестничной площадки никому никаких неудобств не причинило. По сути строительство помещения на месте лестничной площадки ничего не изменило.

Исходя из всего этого, суд отказал Гражданину в удовлетворении его претензий к Фирме.

**Выводы и возможные проблемы:** Меняешь площадь арендованного помещения в большую сторону? Смотри, как бы не прибежал арендодатель с требованиями заплатить за аренду внезапно появившихся дополнительных площадей.

**Срока для поиска в КонсультантПлюс:** *«Площадь арендуемого помещения увеличилась после перепланировки».*

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 15.08.2018 N Ф01-3061/2018 ПО ДЕЛУ N А79-6556/2017](#)*

[в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

**Закажите** полную версию документа или **подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно