

Аренда ненадлежащего имущества



Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды или покупки земли и недвижимости

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Более 6 миллиона рублей

Схема ситуации: Решило ООО организовать реабилитационный центр и стало подыскивать себе помещение. Денег на покупку не хватало, и взяло ООО в аренду земельный участок с жилым двухэтажным домом и нежилым строением. И стало жить поживать, да деятельность свою налаживать...

Да только через 10 месяцев наведалься к ним прокуратура. Да и возмутилась: «Как так, батенька, можно?! Земля то предназначена для ИЖС! Не по целевому назначению ее используете! Размещение реабилитационного центра в жилом доме осуществлено без его перевода в нежилое помещение!».

Неизвестно, вело ли после этого ООО свою деятельность или нет. Да вот ключи с помещением оно возвращало как-то долго, да безуспешно. И насчитал арендодатель арендного долга почти на 1,4 миллиона, и еще неустойки почти на 5 миллионов... Да и пошел суд.

Пыталось ООО сослаться на представление прокурора: «Мол, передали нам ненадлежащее имущество! Ну, никак мы его не могли использовать по назначению». Но суд не согласился: во всех бумагах здание значилось, как жилое. В акте передачи сказано, что техническое состояние имущества удовлетворительное и позволяет его использовать в целях арендатора. Т.е. арендатор никак не мог быть введен в заблуждение.

Суд указал, что, получая в пользование жилой дом и намереваясь открыть в нем медицинское учреждение, ООО должно было осознавать последствия ведения такой деятельности, а также изучить требования законодательства, предъявляемые к размещению такого рода центров.

А довод о том, что ключи были сразу же переданы представителю Арендодателя, который отказался принимать их, суд правомерно посчитал несостоятельным, поскольку прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно прекращается надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества.

Выводы и возможные проблемы: Прежде чем покупать или снимать недвижимость, нужно изучить требования законодательства к планируемой деятельности. А также ознакомиться с документацией на землю и помещение. Несоответствие вида работ/услуг и назначения объекта, где они будут осуществляться, может вызвать претензии со стороны проверяющих органов. Да и затраты по аренде или покупке не вернуть. Т.к. незнание законов – не причина для расторжения договора аренды или покупки.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Передача в аренду ненадлежащего имущества».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 09.08.2018 N Ф06-35467/2018 ПО ДЕЛУ N А65-31811/2017

[документ в офлайн-версии](#)
[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно