

Арендная плата за коридоры и холл?!



Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды офисных помещений.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Около 1,1 млн руб.

Схема ситуации: Одно Акционерное общество заключило договор с Офисным центром на аренду 2040,1 кв. м офисных помещений. За что ежегодно уплачивало 6,7 млн руб.

Через несколько лет Арендодатель вдруг решил, что пользуется Арендатор большей площадью, чем передано по договору. И обратился сперва к нему с претензией, а затем и в суд. Потребовал Арендодатель около 1,1 млн руб. неосновательного обогащения. Обоснование у него было простое: АО занимает большую часть четвертого этажа и соответственно пользуется почти всеми коридорами на нем, кроме этого АО использует холл на первом этаже для прохода в свои офисы.

Все судебные инстанции не согласились с Арендодателем:

Во-первых, по смыслу статьи 431 ГК при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Исследуемый договор четко перечисляет состав арендуемого имущества. И не предусматривает оплату за коридоры. Длительное фактическое исполнение сторонами условий данного договора также указывает на определенность воли сторон, выраженную ими при заключении данного договора.

Во-вторых, истцом не доказан факт использования ответчиком спорными коридорами и лестницами, поскольку спорными помещениями пользуется не только ответчик. Данные помещения являются общим имуществом.

Выводы и Возможные проблемы: То, что написано пером, не вырубишь топором. Написано в договоре – только офисные помещения, значит, только их и нужно оплачивать. Тем более что коридором и холлом пользуются и иные лица.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Арендная плата за пользование коридором».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 21.01.2020 N Ф06-56373/2019 ПО ДЕЛУ N А55-3640/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно