

Не является объектом гражданских правоотношений



Для кого (для каких случаев): Сдал в аренду самовольную постройку – остался без денег.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Задолженность по арендной плате.

Схема ситуации: Один ИП получил право безвозмездного пользования на помещение, даже в аренду мог его сдать. Конечно, ИП не стал долго тянуть, а сразу сдал помещение в аренду ООО.

Через полгода сумма арендной платы, предусмотренная договором, выросла и ООО решило от договора отказаться. Отказаться – это можно, никто не неволит, но у ООО остались долги по арендной плате. За взысканием долга в сумме 726 468 рублей 39 копеек ИП пришлось идти в суд.

И тут неожиданно выяснилось интересное. Оказывается, недвижимость является самовольной постройкой. Еще за год до передачи помещения в безвозмездное пользование, суд обязал собственника помещения освободить земельный участок от самовольной постройки.

Заключение договора аренды возможно в отношении вещи, являющейся объектом гражданских прав и введенной в гражданский оборот в установленном законом порядке. А лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Закон исключает самовольную постройку, как объект гражданских прав, из гражданских правоотношений. Любая сделка в отношении нее в будущем является недействительной сделкой. Будь это предварительный договор или договор отчуждения, либо пользования.

Договор аренды заключен после признания судом незаконности создания постройки. Значит, спорное имущество не является объектом гражданских правоотношений. Значит ИП был не вправе сдавать помещение в аренду, а ООО было не в праве его арендовать.

ИП пытался упираться на то, что он является добросовестным арендодателем, поскольку он не знал об отказе владельцу в признании права собственности на спорный объект, и что помещение было признано самовольной постройкой. Но на решение суда этот аргумент не повлиял, во взыскании арендной платы было отказано.

Выводы и Возможные проблемы: Проверяйте наличие разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию! Иначе будет как в этом судебном деле. А может быть иначе: штраф по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ на должностных лиц и ИП – от 20 000 до 50 000 рублей; на юридических лиц – от 500 000 до 1 000 000 рублей. При чем штраф может быть наложен на всех участников правоотношений по эксплуатации объекта, не имеющего разрешения на ввод. А то повадятся арендовать незаконные постройки, чтобы аренду потом не платить.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Не является объектом гражданских правоотношений».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ОТ 18.02.2021 N Ф10-5804/2020 ПО ДЕЛУ N А62-12985/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

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