

Арендодатель «вспомнил» об аренде земли под зданием



Для кого (для каких случаев):

Для случаев аренды имущества на земле

Сила документа: Определение Верховного Суда РФ. Сильный документ

Цена вопроса: Около 1 миллиона рублей. И около 300 тысяч каждый год

Схема ситуации: Комитет (Арендодатель) предоставил Обществу имущественный комплекс по договору аренды. Размер арендной платы – 234 011 рублей в год. Договор был зарегистрирован, имущество передано, Общество всю им пользовалось. Ничто, как говорится, не предвещало... Но спустя почти три года Арендодатель «очнулся» и попросил Общество заплатить за пользование земельным участком, на котором расположен имущественный комплекс. Также Обществу было предложено заключить договор аренды в отношении этого земельного участка. Общество вносить плату за землю отказалось, и договор не заключило. Тогда Арендодатель обратился в суд о взыскании 1 миллиона рублей неосновательного обогащения. За три года пользования земельным участком, на котором расположен имущественный комплекс. Суды трех инстанций удовлетворили требования Комитета. Мол, действительно Методика расчета арендной платы не содержит коэффициента платы за землю, так что, эти вещи нужно оплачивать отдельно по дополнительному договору. Но Общество не смирилось с проигрышем в трех судах, и обратилось в Верховный суд. До конца, так до конца.

Ну а Верховный суд принялся штудировать Гражданский Кодекс РФ: «... по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Пунктом 2 статьи 654 ГК РФ предусмотрено, что установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом и договором».

Поскольку в договоре аренды отсутствует волеизъявление сторон по вопросу установления отдельной арендной платы за пользование земельным участком, на котором расположен переданный в аренду имущественный комплекс, Верховный суд постановил, что внесенная арендатором плата за пользование имущественным комплексом включает плату за пользование земельным участком, и неважно, что в Методике расчета арендной платы написано.

Выводы и Возможные проблемы: Арендодатель арендовал имущество на земле, значит и землю под имуществом арендовал. Если в договоре не сказано иное.

Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: «Право пользования земельным участком, который занят зданием».

Где посмотреть комментируемые документы КонсультантПлюс, «Судебная Практика»: [ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ОТ 03.03.2017 ПО ДЕЛУ N 302-ЭС16-15829, А10-3442/2014](#)

Нет КонсультантПлюс?

Оформите заявку на доставку документа или **подберите комплект** самостоятельно с учетом особенностей Вашей организации