

**Вопрос:** *Арендодатель нам предложил помещение площадью 39,9 м2 безвозмездно(на словах) в дополнение к помещению 233,3 м2, которое мы занимаем по договору. Ключи от помещения находились у нас. В данный момент арендодатель прислал нам соглашение к договору, в которое данное помещение включено в аренду. В соглашение включен пункт, что его условия распространяются на отношения сторон с 1 января 2016 года. Нам предлагают оплатить арендную плату за прошедший период. Вопрос: законно ли требование арендодателя?*

**Ответ:**

Добрый день!

Прежде всего необходимо помнить, что Законодательство РФ предусматривает свободу договора.

При этом, в ч.2, ст. 425 ГК РФ закреплено: «Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим **до заключения договора**, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений».

Таким образом, формально положения закона не нарушаются при подписании дополнительного соглашения в предложенной Арендодателем редакции.

Вместе с тем, п.п.2, 3, ст.433 ГК РФ установлено: «Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом».

Ч.1 ст. 224 ГК РФ определяет момент передачи вещи, а именно: «Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки».

Для недвижимости особое условие передачи установлено ст. 556 ГК РФ: «Передача недвижимости продавцом (в Вашем случае Арендодателем) и принятие ее покупателем (Арендатором) осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Таким образом, можно поставить перед Арендодателем вопрос о незаконности его действий в связи с тем, что не доказан факт передачи части помещения Арендатору с 01 января 2016г. Сам по себе Факт наличия у Арендатора ключей от помещения не говорит о том, что помещение было передано ему по договору аренды.

Одного устного отказа от подписания дополнительного соглашения к договору аренды в Вашем случае недостаточно. Это будет расцениваться Арендодателем, как отказ от исполнения условий договора, и может повлечь за собой применение штрафных санкций.

Необходимо предоставить Арендодателю до подписания дополнительного соглашения и акта-приема передачи мотивированные возражения по существу требований, с указанием всех обстоятельств, подтверждающих тот факт, что Вы не использовали спорное помещение в своих целях и не получали его по акту приема-передачи в пользование ранее.