

Упущенная выгода в размере арендной платы



Для кого (для каких случаев): Для случаев строительства сооружений.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Около 500 тысяч рублей.

Схема ситуации: По договору строительного подряда Индивидуальный Предприниматель (ИП) построил сооружение, которое Заказчик (ООО), планировал(о) сдавать в аренду. Немного с опозданием, но работы все-таки были сданы, акты подписаны без замечаний. Однако, ООО не торопилось окончательно рассчитаться с ИП за строительство. И даже после претензии от ИП, ООО не перечислило окончательную оплату по договору – 50% его стоимости.

ИП обратился в суд за взысканием 400 000 рублей долга и договорной неустойки за просрочку оплаты – в размере 102 400 рублей. Но ООО оказалось не лыком шито. Как туз из рукава внезапно на свет выпорхнул договор аренды между ООО и Арендатором. Оказывается, что ООО уже сдало сооружение в аренду. Но поскольку ИП вовремя не сдал готовое сооружение, то договор аренды рухнул. И ООО предъявило встречное требование о взыскании с ИП упущенной выгоды – недополученной арендной платы за 4 месяца - 571 577 рублей 23 копейки.

Стал суд разбираться и назначил экспертизу, которая установила, что фактически работы в полном объеме были сданы с задержкой всего на 4 дня. Нетерпеливый Арендатор попался ООО. Не смог потерпеть 4 дня и расторг договор аренды. А затем ООО «похозяйничало» на принятом объекте. Решило внедрить пару «рационализаторских» предложений, с целью удешевления строительства сооружения. ООО самостоятельно осуществило устройство ленточного бетонного фундамента, повлекшего зазоры между покрытием стен по периметру каркаса, что потребовало выполнения дополнительных работ для их устранения. Да и вся эта «рационализация», сделанная самим ООО как-то быстро начала приходить в негодность. Что, понятное дело, не добавляло красоты и функциональности всему сооружению. И не могло, наверное, понравиться арендаторам.

Таким образом, с ООО в пользу ИП суд взыскал задолженность 400 000 рублей и пени в размере 96 000 рублей. С ИП в пользу ООО было взыскано 19 212 рублей 68 копеек упущенной выгоды за 4 дня задержки сдачи работ. По результатам зачета встречных однородных требований с ООО в пользу ИП взыскано 380 787 рублей 32 копейки задолженности и 96 000 рублей пени, с последующим начислением пени по день фактического исполнения обязательства.

Выводы и Возможные проблемы: Упущенная выгода – вещь сложно доказуемая. Если сам виноват в том, что возникли дополнительные работы и запуск готового объекта затянулся, то упущенную выгоду с подрядчика не взыскать.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Упущенная выгода в размере арендной платы».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 22.10.2020 N Ф04-3914/2020 ПО ДЕЛУ N А46-14522/2019](#)

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



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно