

Просрочка внесения арендных платежей



Для кого (для каких случаев): Сам просрочил, сам хотел получить пеню за просрочку.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Пеня за просрочку договора аренды.

Схема ситуации: Гражданин, зарегистрированный в качестве ИП, был избран председателем Товарищества Собственников Недвижимости (ТСН). В тот же день между этим ИП и возглавляемым им ТСН был заключен договор аренды нежилых помещений, жизненно необходимых в деятельности Товарищества. Арендную плату ИП назначил в размере 25 000 рублей в месяц.

Второй договор, заключенный между сторонами, был агентский, ИП обязался за небольшое вознаграждение заключить для ТСН договоры на поставку Жилищно-Коммунальных Услуг.

Через полтора года власть в Товариществе сменилась, договор аренды тут же был, расторгнут. То ли необходимость в помещениях резко отпала, то ли у нового председателя была своя, более подходящая для деятельности ТСН, недвижимость...

Подсчитал ИП дебет с кредитом и пошел в суд за судебным приказом на взыскание с Товарищества 126 370 рублей 97 копеек долга и почти столько же – 123 162 рубля 74 копейки пени. ТСН долг погасило, но активно возражало против пеней. Пришлось бывшему председателю подавать исковое заявление, умерив при этом свои аппетиты. Теперь ИП просил взыскать с Товарищества 81 852 рублей 50 копеек неустойки за просрочку оплаты по договору аренды (0,1% в день) и 87 500 рублей задолженности по второму агентскому договору.

И тут ТСН выдвинуло встречные требования – признать агентский договор незаключенным.

Суд первой инстанции посчитал факт просрочки оплаты за аренду помещения доказанным и взыскал с Товарищества 81 852 рублей 50 копеек неустойки. ИП торжествовал.

Но этот же суд удовлетворил встречные требования ТСН и признал агентский договор незаключенным, соответственно, во взыскании задолженности по такому договору было отказано. Суд решил, что в агентском договоре не было необходимости. Тут ИП был огорчен.

А вот вторая инстанция прислушалась к доводам ТСН о злоупотреблении правом бывшим ИП-председателем. Поскольку просрочка со стороны арендатора образовалась в период управления Товариществом самим ИП-арендодателем. При этом никаких доказательств объективного отсутствия возможности своевременной оплаты представлено не было. Выходило, что ИП-председатель сам себе настрогал пеней. Второй суд отменил решение первого суда в части взыскания неустойки.

Второй суд так же отменил решение первого суда и в части признания договора незаключенным, поскольку стороны достигли соглашения по всем его условиям, надлежащим образом составили, подписали, печати поставили. Однако ИП к выполнению обязательств по агентскому договору даже не приступил. Договоры с Ресурсно-Снабжающими Организациями, заключенные в интересах ТСН просто отсутствовали. А значит, и платить вознаграждение ИП-агенту не за что.

Третья инстанция оставила решение суда второго суда в силе.

Выводы и Возможные проблемы: Конечно, можно, будучи ИП сдавать недвижимость в аренду товариществу или обществу, в котором являешься руководителем. Но затягивать с оплатой аренды с целью последующего взыскания жирной неустойки, собственноручно заложенной в договор, слишком самонадеянно. Такое злоупотребление правом не пройдет. И договор на оказание услуг между теми же сторонами тоже заключить никто не запретит. Но услуги, которые фактически не оказаны, оплате не подлежат.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Просрочка внесения арендных платежей».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 20.04.2021 N Ф06-2974/2021 ПО ДЕЛУ N А65-2182/2020](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

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