

В отсутствие договора аренды пользовался имуществом



Для кого (для каких случаев): Арендатор не стал платить новому хозяину имущества.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Пеня за просрочку договора аренды.

Схема ситуации: ООО арендовало помещение у ИП сроком на 15 лет, начиная с 2015 года. Помещение с 2012 года находилось в залоге по кредитному договору. Кредитный договор между ИП и Банком был заключён до 2019 года. С оплатой кредита у ИП что-то не заладилось. И по решению суда недвижимость перешла в собственность к Банку. По заявлению Банка регистрационная запись об аренде между ООО и ИП была погашена – владелец недвижимости сменился. По мнению Банка, договор аренды с этого момента прекратился. Банк долго переписывался с ООО на эту тему. В 2018 году Банк предложил Арендатору выметаться из помещения. Арендатор съехал, так ничего и, не заплатив Банку.

Банк самостоятельно «проветилировал» в интернете цены на аренду аналогичной недвижимости за период с даты регистрации права собственности до даты возвращения помещения по акту приема-передачи. Банк посчитал проценты за пользование чужими денежными средствами и пошел в суд с требованием взыскать с бывшего Арендатора 573 955 рублей 40 копеек.

Суд первой инстанции удовлетворил иск лишь на сумму 160 880 рублей 09 копеек. По его мнению, Банк ошибочно считает договор аренды прекращенным с момента погашения регистрационной записи о нем в Росреестре. Договор аренды продолжает действовать, не оспорен, не признан недействительным, при заключении не требовалось согласие Банка на его заключение. Суд взыскал неосновательное обогащение только с момента предъявления требования от Банка об освобождении помещения, до даты фактического возврата помещения.

Суд апелляционной инстанции встал на сторону Банка. Почему? Потому что срок договора аренды был 15 лет и превышал срок договора залога! Значит, при заключении договора аренды требовалось согласие Банка. А согласие получено не было! Поэтому договор аренды считается прекращенным с момента вступления в силу решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество.

Выводы и Возможные проблемы: Арендатору заложенной недвижимости нужно быть внимательным, иначе может сложиться ситуация двойной оплаты, когда арендные платежи внесены старому владельцу, а потом новый владелец снова взыщет их, уже как неосновательное обогащение.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «В отсутствие договора аренды пользовался имуществом».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 27.04.2021 N Ф09-1313/21 ПО ДЕЛУ N А60-1148/2020](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно