

Завышенная цена договора аренды



Для кого (для каких случаев): Посуточная аренда инструмента с оплатой через 2 года.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: 985 500 рублей.

Схема ситуации: Обнаружив недостатки в самовольно построенном объекте, Общество решило устранить их собственными силами. Необходимого инструмента в наличии не было, поэтому приняли решение взять инструмент в аренду у ИП.

Договорились об аренде циркулярной пилы, электрорубанка, электролобзика, перфоратора, инверторного сварочного аппарата за 1350 рублей в сутки. Арендную плату Общество обязалось внести не позднее 24 месяцев со дня передачи имущества в пользование.

ИП подождал обещанные два года, выяснил, что инструмент утерян, деньги платить никто не собирается и пошел в суд. За 730 дней арендной платы набегало 985 500 рублей.

Суд первой инстанции принял во внимание акты приема-передачи инструмента, прилагавшиеся к договору, и удовлетворил иск вопреки доводом третьего лица о мнимости договора аренды.

Вторая и третья инстанции прониклись аргументами третьего лица и в иске полностью отказали. Суды признали договор аренды мнимым, заключенным без намерения создать соответствующие правовые последствия. Общая стоимость арендованного имущества составила 72 988,36 рублей. Размер месячной арендной платы сопоставим со стоимостью арендованного оборудования, Общество имело возможность приобрести подобное имущество в собственность или привлечь подрядную организацию, т.е. сделка не имеет экономической обоснованности. При этом суд отметил, что Общество не указало, кто именно из его работников и каким способом устранял недостатки самовольной постройки, достаточно ли было арендованного имущества для устранения всех выявленных нарушений при строительстве объекта. Кроме того, исследовав постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, суд установил, что переговоры о заключении договора от имени Общества вел родственник директора, который был знаком с ИП более 10 лет.

Суд установил, что в бухгалтерской документации сторон задолженность Общества перед ИП по спорному договору не отражена, что свидетельствует об их недобросовестности. При этом суд указал, что в обычной хозяйственной деятельности стороны, действующие добросовестно, не будучи аффилированными, не заключили бы спорную сделку на невыгодных для Общества условиях.

Кроме того, в договоре стороны предусмотрели посуточную арендную плату, в то же время арендную плату ответчик обязан внести не позднее 24 месяцев со дня передачи имущества в пользование. Данное обстоятельство также свидетельствует о согласованности действий сторон и отсутствии у них намерения создать соответствующие правовые последствия.

Выводы и Возможные проблемы: Для подтверждения реальности сделки по аренде недостаточно подписать акт приема-передачи имущества, необходимо документально подтвердить его использование. Слишком большая отсрочка для внесения платы - подозрительна. В различных правовых спорах суды сопоставляют размер арендной платы и стоимость арендованного имущества, и, если аренда в разы больше, делают вывод об экономической необоснованности сделки, а там по обстоятельствам, в зависимости от исковых требований.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Завышенная цена договора аренды».

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс](#), [Судебная Практика](#): [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 23.08.2021 N Ф02-3111/2021 ПО ДЕЛУ N А19-2701/2020](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

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