

Аналитическая Записка для Руководителя РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

от 17 апреля 2017 года

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу

Излишне уплаченная арендная плата



Для кого (для каких случаев):

Для случаев переплаты по договору аренды.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Переплата по договору аренды.

Схема ситуации: Арендатор и Арендодатель заключили договор аренды нежилого помещения, зарегистрировали его как положено. По договору арендная плата составила 1 669 200 рублей с 01.03.2015 по 31.08.2015. Но 01.08.2015 стороны подписали дополнительное соглашение к договору аренды: арендная плата непосредственно на август месяц должна быть снижена до 1 375 200 рублей.

Но кто-то у Арендатора потерял бдительность и за август 2015 года перечислил Арендодателю плату в прежнем размере – 1 669 200 рублей. С 31.10.2015 договор аренды был вообще расторгнут.

Арендатор понял, что ошибся, перечислив за август денег больше, чем договаривались. Но просьба Арендатора вернуть переплату, Арендодателем была оставлена без ответа.

Пришлось Арендатору тревожить суд иском о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне оплаченной аренды 294 000 рублей и процентов за пользование чужими деньгами.

Суды первой и апелляционной инстанций требования Арендатора не удовлетворили. Аргументы у судов были своеобразными. Во-первых, дополнительное соглашение (о понижении арендной платы в августе) не прошло государственную регистрацию, так что вообще не стоит на него обращать внимание. Во-вторых, доказательствами не подтверждается, что Арендатор освободил занимаемые нежилые помещения ранее 31.10.2015. Наверное, суды думали так: помещением пользовались «до упора» (до прекращения договора), аренду взяли «на все деньги» – никаких переплат нет.

Но Арендатор не сдался и обратился в кассационный суд. А кассационный суд решения предыдущих инстанций отменил, и требования Арендатора удовлетворил в полном размере.

Во-первых, если внимательно читать Постановление Пленума ВАС № 73 от 17.11.2011 и Информационное письмо Президиума ВАС от 25.02.2014 N 165, то можно прийти к выводу, что «отсутствие государственной регистрации договора, подлежащего такой регистрации в силу требований федерального закона, не освобождает лиц, подписавших соответствующий документ, при достижении между ними согласия по всем существенным условиям сделки от исполнения принятых на себя обязательств в рамках содержащихся в тексте договора условий». Подписывая дополнительное соглашение от 01.08.2015 к договору аренды, стороны пришли к соглашению? Пришли. Подписали? Подписали. Значит, отсутствие государственной регистрации здесь вообще роли не играет. Соглашение обязательно для сторон, подписавших его.

Во-вторых, суд указал, что спорят стороны по конкретному августу месяцу, так что не надо сюда подтаскивать другие периоды. Причем здесь 31.10.2015? Речь идёт о переплате в августе! Какое отношение к переплате за август имеет дата освобождения спорных помещений (31.10.2015)? Никакого. Если есть проблемы с деньгами в районе

31.10.2015, то разбирайтесь с ними отдельно.

Ну и, в-третьих, факт оплаты арендной платы в большем размере, чем предусмотрено дополнительным соглашением от 01.08.2015, подтвержден документально – есть платежка. Значит, гражданин Арендодатель, верните переплату обратно.

Выводы и возможные проблемы: Как «звонок – это для учителя», так и регистрация договора – это для государства. А для остальных: если подписал договор или дополнительное соглашение, будь добр, выполняй взятые на себя обязательства. И не надо прикрываться необходимостью регистраций.

Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: *«Излишне уплаченная арендная плата».*

Где посмотреть комментируемые документы: *КонсультантПлюс, «Судебная Практика»:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 30.03.2017 N Ф05-2423/2017 ПО ДЕЛУ N А40-88517/2016](#)

Нет КонсультантПлюс?

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