

Арендодатель затягивает с приемкой помещения и продолжает начислять арендную плату



Для кого (для каких случаев): Уклонение от приёмки арендованного имущества и продолжение начисления за него арендной платы

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Стоимость аренды от момента расторжения до акта возврата

Схема ситуации: Договор аренды есть практически у каждого предпринимателя. Проблемы сторон договора, а главное, пути их решения, полезно узнавать на чужом опыте.

Арендатор предупредил Арендодателя о расторжении договора, освободил помещения. Но акт возврата арендуемых площадей был подписан только через 8 месяцев после расторжения договора. Арендодатель начислил арендную плату за эти 8 месяцев, добавил плату за отопление и направил Арендатору претензию. Получив отказ на претензию, Арендодатель пошел в суд.

Суд первой инстанции требование Арендодателя удовлетворил. Однако вторая и третья инстанции поддержали Арендатора. Дата прекращения договора по инициативе Арендатора, известившего Арендодателя о своем намерении, сторонами не оспаривается. А дальше Арендодатель начал «крутить хвостом», отказываясь подписать акт приёма-передачи сданных в аренду помещений.

Но в другом судебном споре между теми же Арендатором и Арендодателем, было установлено, что Арендатор направлял письма и телеграммы с требованием принять арендованное имущество. Стороны встречались до расторжения договора, но Арендодатель акт приёма-передачи не подписал. Он стал требовать ремонта возвращаемых из аренды помещений и восстановления в них отключенного энергоснабжения, которое было отключено из-за прекращения пользования помещениями.

Суд апелляционной инстанции сделал из этого вывод, что фактически Арендатор уже не использовал арендованные помещения. И Арендодатель мог использовать эти помещения по своему усмотрению. Ведь ни законом, ни договором не предусмотрено право Арендодателя отказываться от приема помещения в связи с прекращением договора.

Таким образом, попытка Арендодателя взыскать арендную плату за период после расторжения договора является злоупотреблением правом.

Выводы и возможные проблемы: После расторжения договора бессмысленно ставить условие о подписании акта возврата только после ремонта. Взыскать арендную плату за период с момента расторжения и до даты фактического возврата помещения не получится, если Арендатор: 1) фактически не использует помещение; 2) неоднократно обращался к Арендодателю за подписанием акта возврата.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Уклонение от приёмки арендованного имущества».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 01.03.2019 N Ф09-9808/18 ПО ДЕЛУ N А47-1781/2018

[документ в оффлайн-версии КонсультантПлюс](#)
[документ в онлайн-версии КонсультантПлюс](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно

