

от 28 сентября 2016 года

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

Имущество повторно передано в аренду третьему лицу



Для кого (для каких случаев):

Для случаев двойной аренды одного помещения

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Около 3 миллионов рублей

Схема ситуации: Между Обществом-1 (арендатор) и ИП (арендодатель) был заключен договор аренды нежилого помещения. Раз в месяц нужно было перечислять 700 тысяч рублей в качестве арендной платы. Потом у Общества-1 сменился директор. Новый директор был директором в еще одном Обществе. Назовём его Общество-2. Так вот, новый директор Общества-1 продлил действующий договор аренды до августа 2014. И этот же директор, но уже от имени Общества-2 взял в аренду у того же самого ИП тоже самое помещение сроком на год - с февраля 2014 по февраль 2015. И что же получилось? Что периоды договоров аренды с февраля по июль 2014 года совпадают. Оба Общества платили арендную плату за одно и то же помещение. Спасибо директору.

Через какое-то время нового директора Общества-1 уволили. И Общество-1, вдруг прозрело: арендная плата перечислялась, а арендованные площади не использовались! Общество-1 написало арендодателю письмо: верните деньги, которые мы вам платили за площади, которыми мы не могли пользоваться! Арендодатель действий никаких не предпринял, даже «ухом не повёл».

Тогда Общество пошло в суд взыскивать неосновательное обогащение и проценты за пользование чужими денежными средствами. В общем, сумма получилась свыше 3 миллионов рублей.

Суд указал, что если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежит применению статья 398 ГК РФ (Последствия неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь). То есть: 1) Арендванное помещение в спорный период было занято третьими лицами; 2) Общество-1 фактически было лишено возможности использовать помещение; 3) Общество-1 вносило арендные платежи. Поэтому Общество-1 вправе требовать возмещения убытков.

Арендодатель пытался доказать, что Общество-1 все-таки пользовалось помещением вместе с Обществом-2, прилагало документы, составленные Обществом-1. Но суд не принял их в качестве надлежащих доказательств, поскольку изготовлены документы были до февраля 2014 года (до продления договора аренды новым директором Общества-1).

Придётся арендодателю вернуть переплату Обществу-1.

Выводы и возможные проблемы: Трудно сделать однозначный вывод. Директор у обществ был один, занимались они одними и теми же услугами, и назывались похоже. Возможно, что это «подстава» для арендодателя. И нужно было арендодателю внимательнее распоряжаться своим имуществом и смотреть даты, кому чего и насколько сдавать. А может быть, арендодатель всё знал и понимал. И здесь имело место банальное хищение денег новым директором Общества-1 под прикрытием оплаты

договора аренды площадей, которые Общество-1 не использовало.

Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: *«Имущество повторно передано в аренду третьему лицу».*

Где посмотреть комментируемые документы: *КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика»:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА ОТ 12.09.2016 N Ф03-4150/2016 ПО ДЕЛУ N А51-9468/2015](#)

Нет КонсультантПлюс?

Оформите заявку на доставку полной версии документа или
подберите комплект самостоятельно в соответствии с особенностями Вашей
организации

ООО "ИЦ Консультант"

<http://www.cons.ru/>