

# Взыскание арендной платы после прекращения договора аренды

*Несвоевременное возвращение арендованного имущества после прекращения договора аренды чревато для арендатора дополнительным начислением арендной платы за весь период просрочки возврата, а также процентов за просрочку ее уплаты и иных санкций, предусмотренных договором.*

**Сергей БЕЛЯВСКИЙ,**

юрист-лицензиат, медиатор,  
директор ООО «Экономические споры»,  
председатель третейского суда,  
член Союза юристов

**Марина КОБРИНЕЦ,**

юрист

**С**огласно ч. 1 ст. 593 Гражданского кодекса Республики Беларусь при прекращении договора аренды арендатор обязан фактически вернуть имущество арендодателю. Напомним, что **возврат (как и передача) имущества арендодателю осуществляется по акту сдачи-приемки**, то есть просто оставить помещение недостаточно. Доказательствами совершения арендатором действий, направленных на передачу арендованного имущества арендодателю, могут являться уведомление об освобождении арендуемого помещения, необходимости его принятия и подписания передаточного акта, уведомление о готовности передать арендованное имущество (например, оборудование) в месте его нахождения и т.п.

В случае несвоевременного исполнения (неисполнения) данного обязательства арендодатель вправе потребовать от арендатора:

- внесения арендной платы за время просрочки;
- возмещения убытков;
- взыскания неустойки.

При этом право пользования помещением в этот период за арендатором не сохраняется, то есть арендодатель имеет право выселить арендатора в судебном порядке.



### Пример

ОАО «Арендодатель» обратилось в суд с просьбой о взыскании с ОДО «Арендатор» арендной платы за период просрочки возврата помещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. Исковые требования экономическим судом первой инстанции были удовлетворены, в связи с чем ОДО «Арендатор» подало апелляционную и затем кассационную жалобу с просьбой об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме. В обоснование своих требований ОДО «Арендатор» ссылалось на то, что фактически в указанный период помещением не пользовалось, у ОДО «Арендатор» отсутствовал доступ в помещения, а ОАО «Арендодатель» чинило препятствия в виде отключения электроэнергии, исключающие пользование арендуемым помещением.

Судами вышеуказанные доводы были признаны несостоятельными, поскольку арендатор был информирован о прекращении договора, и освобождение помещения

после прекращения действия договора являлось обязанностью ответчика,

*у арендодателя в этот период отсутствовала обязанность предоставлять ответчику в пользование помещение, соответствующее условиям договора аренды.*

Поскольку взыскание арендной платы за фактическое пользование арендуемым имуществом после истечения срока действия договора аренды производится в размере, определенном этим договором, с учетом того, что фактически помещения арендатором были возвращены спустя полгода после прекращения действия договора, судебные инстанции нашли законными и обоснованными выводы суда первой инстанции **о взыскании с ОДО «Арендатор» в пользу ОАО «Арендодатель» арендной платы за полгода просрочки сдачи помещения**, а также процентов за пользование чужими денежными средствами\*.

Таким образом, как видим,

*несвоевременный возврат арендованного имущества влечет для арендатора негативные экономические последствия не только в виде продолжения оплаты аренды, но и в виде дополнительного начисления процентов за пользование чужими денежными средствами, а также неустойки, если она была предусмотрена договором за несвоевременное освобождение арендованного помещения. ■*

\* Постановление судебной коллегии по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь от 24.12.2019 по делу № 246-4/2019/1307A/1443К. Режим доступа: [http://court.gov.by/ru/justice\\_rb/praktice/acts\\_vs/economics/da3daf8eeff54b14.html](http://court.gov.by/ru/justice_rb/praktice/acts_vs/economics/da3daf8eeff54b14.html). Дата доступа: 09.01.2020. — Примеч. авт.