

О сроке давности при взыскании переплаты по договору аренды, который прекратил действовать

[Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 октября 2010 г. N 4864/10 Суд оставил без изменения решение суда первой инстанции, которым удовлетворено требование о взыскании неосновательного обогащения, возникшего в результате переплаты по договору аренды, поскольку нарушение прав общества произошло после прекращения договора аренды, когда оставшиеся у комитета по управлению имуществом средства, перечисленные обществом, не могли более засчитываться в счет уплаты арендных платежей, в связи с чем срок исковой давности истцом пропущен не был \[обратиться к тексту документа\]](#)

Арендатор обратился в суд, потребовав взыскать с арендодателя неосновательное обогащение - сумму переплаты по договору аренды.

Президиум ВАС РФ не согласился с выводом нижестоящих судов о пропуске срока исковой давности. Как пояснил Президиум, в рассматриваемом случае по условиям договора арендатор должен был самостоятельно ежеквартально рассчитывать размер арендной платы и перечислять ее (предоплатой).

Истец трижды вносил арендную плату в размере большем, чем предусматривалось соглашением. Арендодатель самостоятельно засчитывал поступающие суммы в счет арендных платежей за последующие периоды вплоть до момента прекращения действия договора.

Таким образом, стороны на протяжении нескольких лет отступали от условий заключенного ими соглашения в части порядка внесения арендной платы. Такое исполнение не привело к нарушению их прав.

С учетом сложившихся между сторонами взаимоотношений нарушение прав арендатора произошло не в момент перечисления им платежа в большем размере, чем предусмотрено договором, а после его прекращения. Начиная с этой даты оставшиеся у арендодателя перечисленные средства больше не могли засчитываться в счет внесения арендных платежей.

Следовательно, с момента прекращения договора арендодателем безосновательно удерживались средства, перечисленные арендатором.