

*Выполнил:  
магистрант Юридического института НИУ «БелГУ»  
Ряднова А.*

## **Практика применения незаконного ареста арендодателем имущества при неуплате аренды**

Законы РФ предусматривают при заключении договора аренды права и обязанности как арендодателя, так и арендатора, однако довольно часто арендодатель оказывается в более сильной позиции, чем арендатор. Из практики видно, что арендодатель прибегает к различным способам воздействия на арендатора, в том числе и к таким мерам, как удержание имущества арендатора в качестве залога для оплаты просроченной аренды.

Такое развитие событий может представлять серьезную проблему для бизнеса. Удержание имущества арендатора проявляется в воспрепятствовании использованию имущества арендатором или даже в продаже его третьим лицам. Причем стоимость самого имущества может значительно превышать сумму задолженности перед арендодателем.

В законодательстве РФ об удержании имущества должника говорится лишь в двух статьях Гражданского кодекса (статьи 359, 360), и сама процедура удержания вызывает много вопросов.

В каких же случаях арендодатель имеет право удерживать имущество должника?

При заключении договора аренды обе стороны сразу могут установить правила и способы удержания имущества в случае просрочки оплаты аренды. В договоре определяется, в каких случаях и какое имущество может быть удержано. Такое право предоставлено арендатору ст. 359 ГК РФ.

Следует принять во внимание Постановление ФАС Уральского округа от 10.06.2009 № Ф09-3781/09-С6 по делу № А47-5515/2008-11 ГК: «Как установлено судами, спорное имущество передано истцу по договору субаренды, заключенному

с общественной организацией, который прекратил свое действие по окончании указанного в нем срока. Доказательств заключения договора аренды между истцом и ответчиками в материалы дела не представлено.

Поскольку из материалов дела усматривается, что между истцом и ответчиками договорные отношения, предметом которых является истребуемое имущество, отсутствуют, вывод судов о неправомерном владении ответчиком данным имуществом следует признать верным.

В удовлетворении требований об обращении взыскания на удерживаемое помещение отказано правомерно, поскольку право на удержание вещи должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании. Возможность удержания вещи не может быть следствием захвата вещи должника помимо его воли».

То есть удержание имущества арендатора признается незаконным в случае, когда договор аренды уже прекратил свое действие.

Если договор аренды расторгается по истечении срока договора и арендатор осведомлен о прекращении договора, то не вывезенное вовремя имущество не может рассматриваться как незаконно удерживаемое либо как действие, совершенное помимо воли арендатора. В таком случае за дальнейшее хранение имущества арендатор должен заплатить сумму по договоренности с арендодателем. Этот вывод следует из Постановления ФАС Московского округа от 06.03.2014 № Ф05-1326/2014 по делу № А40-45424/13: «Исходя из положений ст. 359, 896 Гражданского кодекса Российской Федерации суды пришли к правомерному выводу, что истец вправе удерживать вещь, переданную на хранение, в размере задолженности поклажедателя.

Удержание как способ обеспечения исполнения обязательств направлено не только на удовлетворение требований кредитора за счет стоимости удерживаемой вещи в случае неисполнения (ст. 360 ГК РФ), но и в первую очередь на стимулирование исполнения соответствующего обязательства самим должником, скорейшее разрешение сложившегося конфликта (ст. 359 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 897 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором хранения, расходы хранителя на хранение вещи включаются в вознаграждение за хранение.

По смыслу и содержанию ст. 309, 359, 897 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор, удерживающий вещь должника, имеет право на возмещение расходов по хранению данной вещи».

Но если же договор расторгнут досрочно, то арендодатель обязан дать разумные сроки для того, чтобы арендатор мог освободить помещение от своего имущества, в другом случае это может расцениваться как самовольный захват имущества арендатора.

Можно сделать вывод, что целесообразно еще на стадии заключения договора включить в текст положения о том, как и в какой срок будет вывезено имущество арендатора и освобождено помещение и как арендодатель будет осуществлять хранение имущества за счет арендатора при превышении этого срока. Тут вступает в силу глава 47 ГК РФ «Хранение», и все дальнейшие действия должны согласовываться с данной главой.

В ряде источников утверждается, что возможно удерживать только имущество должника, принадлежащее ему на законном основании, что будет подтверждено документально. Бывают случаи, когда арендодатель пытается удержать имущество, принадлежащее на праве собственности третьему лицу, такое удержание является незаконным. То есть, если арендатор предъявит документы, что данное имущество принадлежит третьему лицу либо само третье лицо заявит о праве собственности, тогда арендодателю ничего не остается, кроме как передать вещь ее законному владельцу и прекратить ее удерживать.

Однако в судебной практике бывает иначе. Как видно из Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 06.12.2005 № Ф08-5460/2005 по делу № А53-22384/2004-15, суд необоснованно отклонил довод предприятия о правомерности удержания в порядке ст. 359 ГК РФ 21 единицы автотранспорта в связи с наличием задолженности ОАО «XXX» перед предприятием по договору хранения. Вывод суда

основан на том, что ОАО «XXX» не является собственником имущества, поэтому в случае неисполнения им обязательств по договору хранения удержание имущества, принадлежащего третьему лицу, не имеет правовых оснований. Указанный вывод не соответствует законодательству. В силу ст. 359 ГК РФ удержание является односторонней сделкой, совершаемой кредитором с целью исполнения основного обязательства. По смыслу данной статьи названный способ обеспечения обязательства применяется кредитором при условии принадлежности предмета удержания должнику, при этом не имеет правового значения вещный или обязательственный титул владения вещью. В противном случае недопустимость удержания вещи, не принадлежащей должнику на праве собственности, может являться основанием для злоупотребления правом со стороны собственника имущества и должника, поскольку кредитор будет лишен возможности защиты нарушенного права и оперативного понуждения неисправного должника к исполнению обязательства. Отсутствие титула права собственности на удерживаемое имущество у должника не препятствует возможности удовлетворения требований кредитора в порядке, предусмотренном ст. 360 ГК РФ, поскольку право удержания в этом случае не преобразуется в право залога, а лишь является специальным приемом юридической техники путем применения механизма, установленного для реализации заложенного имущества. Поскольку истцом не оспаривается наличие задолженности по договору хранения, предприятие правомерно удерживало автотранспортные средства в порядке удержания с целью понуждения должника к погашению задолженности.

Также мы должны рассмотреть случаи, когда вещь, находящаяся в залоге у арендодателя, была перепродана арендатором третьему лицу. Тут мы должны обратиться к п. 2 ст. 359 ГК РФ. В нем говорится: «Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом».

Какие действия требуется предпринять для правомерного удержания имущества арендатора в случае задержки или неоплаты им аренды?

Первое, что необходимо сделать, - это убедиться, что договором аренды не установлены ограничения или запреты на удержание имущества должника. Второе - удостовериться, что договор аренды является расторгнутым и арендатор уведомлен об этом в установленном законом порядке. Согласно закону и сложившейся судебной практике, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ, право на односторонний отказ от договора (его исполнения) может быть осуществлено путем уведомления другой стороны о соответствующем отказе. Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами, иными нормативными правовыми актами или договором.

Направление по месту нахождения (месту жительства) арендатора письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства является надлежащим исполнением обязанности арендодателя в рамках ст. 619 ГК РФ. В судебной практике возникают споры относительно того, считается ли арендатор надлежащим образом уведомленным, если он получил уведомление о рассмотрении спора о расторжении договора аренды, заключенного на неопределенный срок, и какими доказательствами может быть подтверждено получение такого уведомления.

Следует иметь в виду, что Федеральным законом от 28.06.2013 № 134-ФЗ в ст. 51 ГК РФ внесены изменения. Согласно новой редакции п. 2 указанной статьи данные государственной регистрации включаются в ЕГРЮЛ. Лицо, добросовестно полагающееся на эти данные, вправе исходить из того, что они соответствуют действительности. Юридическое лицо в отношениях с указанным лицом не вправе ссылаться на данные, не включенные в реестр, а также на содержащиеся в нем недостоверные сведения. Исключение составляют случаи, когда данные внесены в реестр в результате неправомерных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица.

В некоторых случаях арендатор, получив отказ арендодателя от договора, не освобождает арендованное имущество, полагая, что, пока запись о прекращении договора не внесена в ЕГРП, он вправе пользоваться имуществом. Иногда

возникают ситуации, когда арендатор ссылается на недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательств (ст. 310 ГК РФ).

В-третьих, необходимо составить описание подлежащего удержанию имущества или акт удержания имущества арендатора. Наилучшим способом для этого было бы создать комиссию, в которой, по возможности, должны состоять независимые от арендодателя лица. Однако согласно п. 3 ст. 887 ГК РФ «несоблюдение простой письменной формы договора хранения не лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в случае спора о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителем».

Следующим шагом будет уведомление арендатора об удержании имущества с предоставлением одного экземпляра составленной описи.

Нужно помнить, что общая стоимость удерживаемого имущества должна быть равна либо немного больше суммы задолженности.

В случае если цена имущества будет меньше, должник будет не сильно заинтересован в возвращении его. Удержание имущества, цена которого сильно превышает сумму долга, может быть признано незаконным как чрезмерная мера для обеспечения.