

АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ: УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА



Игорь Елисеев

юрист юридической компании
Hogan & Hartson

ВПРАВЕ ЛИ АРЕНДОДАТЕЛЬ ПРЕПЯТСТВОВАТЬ ВЫВОЗУ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА ИЗ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ? В КАКИХ СЛУЧАЯХ УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ БУДЕТ СЧИТАТЬСЯ ПРАВОМЕРНЫМ? КАК АРЕНДАТОРАМ ЗАЩИТИТЬ СВОИ ПРАВА В СЛУЧАЕ ЗЛУПОТРЕБЛЕНИЙ СО СТОРОНЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ?

Арендатор в правоотношениях с арендодателем, как правило, находится в более слабой позиции. Это объясняется как объективными причинами (например, сохранением за арендодателем фактического контроля над арендуемым помещением), так и сложившейся в настоящий момент ситуацией на рынке недвижимости, когда платежеспособный спрос превышает предложение. В результате на практике арендодатель часто диктует арендатору условия пребывания в арендуемом помещении.

Результатом неравенства позиций арендатора и арендодателя является то, что при возникновении конфликтных ситуаций (в особенности касающихся внесения арендной платы) арендодатель зачастую прибегает к различным механизмам давления на арендатора, в том числе к удержанию его имущества. При этом удержание имеет место не только в случаях просрочки оплаты по вине арендатора, но и при наличии спора о размере арендной платы, например при оспаривании арендатором правомерности одностороннего увеличения арендодателем арендной платы.

На практике удержание имущества может проявляться как в воспрепятствовании вывозу имущества арендатора из арендованного помещения (в том числе после его продажи третьим лицам), так и в захвате и последующем перемещении данного имущества арендодателем. Очевидно, что угроза совершения указанных действий является серьезной проблемой для любого арендатора. При этом для торговых компаний, сто-

имость товаров которых может быть весьма значительной, последствия применения удержания могут стать катастрофическими.

Примечательно, что зачастую рассматриваемая мера используется с целью давления на арендатора, а не как способ обеспечения требований арендодателя, поскольку законное обращение взыскания на удерживаемое имущество связано со значительными практическими трудностями (с подачей искового заявления в суд и проведением публичных торгов). Вместе с тем удержание является достаточно эффективным механизмом давления на арендатора, так как стоимость удерживаемого имущества нередко значительно превышает размер задолженности. В результате порой приходится сталкиваться со злоупотреблением этим правом со стороны арендодателей. Несмотря на достаточное количество споров по данному вопросу, судебная практика до настоящего момента не выработала однозначных и простых в применении критериев для оценки законности действий арендодателя в подобных случаях. Целью настоящей статьи является оценка законности применения удержания имущества в различных ситуациях с точки зрения законодательства РФ.

Основные положения законодательства РФ об удержании

В соответствии со ст. 359 ГК РФ кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с ней издержек и других убытков удерживать ее до тех пор,

пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и связанных с ней других убытков, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.

Необходимо отметить, что основания и условия применения права удержания являются диспозитивными. Как следует из п. 3 ст. 359 ГК РФ, стороны могут установить в договоре иные правила, чем предусмотренные в ст. 359 ГК РФ. Должник и кредитор могут расширить или сузить круг оснований для применения права удержания, в том числе исключить возможность его применения, а также четко определить, какое имущество может быть предметом удержания. Стороны также вправе ограничить виды требований, которые могут обеспечиваться удержанием, например оговорить, что удержание применимо только к требованиям об уплате арендной платы, но не к требованиям о возмещении убытков.

Заслуживает внимания тот факт, что право удержания сохраняется при переходе права на удерживаемую вещь к третьим лицам, например в результате ее продажи. Но данная норма применима только к тем случаям, когда вещь поступила к кредитору до того, как право на нее было приобретено третьим лицом. Это означает, что если договор купли-продажи был заключен должником и третьим лицом и право собственности на имущество перешло к третьему лицу до того, как кредитор получил вещь во владение (т.е. до возникновения у кредитора права на удержание), то кредитор не вправе ее удерживать, даже если третье лицо заявило о своих правах уже после применения кредитором удержания в отношении соответствующего имущества.

Удержание как средство обеспечения обязательств в арендных отношениях

Удержание в рамках действующего договора аренды

Как уже было указано, удержание может применяться только в отношении вещей, которые находятся у кредитора. До того как кредитор получил вещь во владение, он не вправе ее удерживать. Таким образом, арендодатель не вправе удерживать имущество арендатора, находящееся в арендуемом помещении, а также препятствовать арендатору или третьим лицам осуществлять вывоз такого имущества из арендуемого помещения.

На практике нередко возникают ситуации, когда арендодатель производит самозахват имущества арендатора. Судебная практика, обобщенная Президиумом ВАС РФ в Информационном письме от 11 января 2002 г. № 66 (далее – Информационное письмо ВАС РФ), однозначно свидетельствует о том, что право на удержание вещи должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании. Возможность удержания не может быть следствием захвата имущества должника помимо его воли, а потому удержание арендодателем вещи, полученной таким способом, является незаконным.

Удержание в случае расторжения договора аренды

Удержание имущества арендатора после расторжения договора аренды, как правило, возникает в результате того, что стороны названного договора имеют различные представления о правомерности этого расторжения.

В случае если расторжение договора является незаконным, то и последующее удержание имущества арендатора, находящегося в помещении, является незаконным. Данный вывод прямо следует из действующего законодательства и подтверждается судебной практикой¹.

Вопрос о правомерности удержания имущества арендатора, находящегося в арендуемом помещении, после законного расторжения договора аренды является неоднозначным. Согласно Информационному письму ВАС РФ, основанием поступления имущества во владение арендодателя может являться его оставление арендатором в помещении после истечения срока аренды. Данная позиция ВАС РФ

часто интерпретируется судами как допускающая удержание имущества в случае законного расторжения договора арендатором. Представляется, однако, что такая трактовка является неверной.

В Информационном письме ВАС РФ речь идет об оставлении имущества в результате истечения срока аренды, т.е. в результате обстоятельства, о котором арендатор не может не знать. Имея возможность вывезти имущество до истечения данного срока, арендатор, тем не менее, ее не использует. В этом случае поступление имущества арендатора во владение арендодателя не должно рассматриваться как совершенное помимо воли арендатора.

В то же время если арендодатель направляет уведомление о немедленном расторжении договора аренды, даже если таковое является обоснованным и законным, то тогда арендатор лишается возможности вывезти имущество до расторжения договора. Удержание имущества арендодателем в этом случае (т.е. при расторжении договора без предоставления разумного срока для вывоза имущества) не может считаться законным.

Из изложенного можно сделать следующие выводы:

- 1) удержание имущества в рамках действующего договора аренды является незаконным;
- 2) законное удержание имущества при расторжении договора имеет место исключительно в случае, когда арендатор, заведомо зная о расторжении договора (в силу истечения срока аренды, а также надлежащего уведомления арендодателем и т.п.), не предпринял разумных действий по исполнению своих обязательств по договору аренды.

Соответственно, возможность арендодателя по удержанию имущества в рамках закона сужается до случая, когда арендатор осознанно уклоняется от исполнения своих обязательств после расторжения договора аренды, т.е. до случая, аналогичного тому, что был предметом рассмотрения в Информационном письме ВАС РФ. Вместе с тем, как показывает практика, арендодатели часто прибегают к удержанию имущества и без всяких на то правовых оснований, что влечет для арендатора такую существенную проблему, как доказывание состава удерживаемого имущества.

Доказывание состава удерживаемого имущества

Вследствие отсутствия конкретного описания имущества действия кредитора по распоряжению им являются практически бесконтрольными. Данная ситуация усугубляется также тем, что существующее законодательство прямо не устанавливает обязанности арендодателя по обеспечению сохранности имущества арендатора.

В соответствии со ст. 360 ГК РФ требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости в объеме и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом, т.е. путем продажи с публичных торгов. Данная норма является императивной и не может быть изменена соглашением сторон. Вместе с тем на практике кредитор нередко самостоятельно распродает имущество должника с целью погашения его задолженности, а возможность последнего по обжалованию подобных действий является весьма ограниченной в связи со сложностью доказывания состава отчужденного имущества.

Позиция о невозможности применения удержания к имуществу арендатора

Отдельного комментария в контексте данной статьи заслуживает позиция ФАС Западно-Сибирского округа, высказанная в Постановлении от 26 апреля 2006 г. по делу № Ф04-1653/2006(21897-А75-39).

Суд указал на то, что из содержания ч. 1, 2 и 3 ст. 359 ГК РФ следует, что удержание как способ обеспечения исполнения обязательства может применяться кредитором, если он состоит с должником в договорных отношениях по поводу предмета удержания. Таким образом, суд сделал вывод о том, что применение удержания к имуществу арендатора, находящемуся в арендуемом помещении, вообще невозможно, так как арендатор и арендодатель не находятся в каких-либо договорных отношениях по поводу этого имущества.

Хотя позиция ФАС Западно-Сибирского округа противоречит установкам Информационного письма ВАС РФ, данным в 2002 г., а представленная аргументация является спорной, представляется, что с точки зрения обеспечения стабильности граждан-

¹ См., например: Постановление ФАС Поволжского округа от 09.03.2006 г. по делу № А72-3138/05-25/180, Постановление ФАС Центрального округа от 22.06.2003 г. по делу № А09-6168/01-10, Постановление ФАС Московского округа от 01.04.2003 г. по делу № КГ-А40/1506-03.

ского оборота и недопущения злоупотребления правом она является более правильной.

Необходимо отметить, что в настоящее время хозяйственная практика выработала целый ряд иных механизмов, обеспечивающих интересы арендодателя по получению арендной платы (например, внесение так называемого страхового депозита при заключении договора аренды). Кроме того,

достаточно часто стороны договора аренды включают в него положение о том, что в случае оставления арендатором имущества в помещении после прекращения данного договора, арендодатель осуществляет хранение этого имущества за счет арендатора. Наличие в договоре такого положения влечет прямую обязанность арендодателя по обеспечению сохранности имущества арендатора, но и дает арендодателю право требовать ком-

пенсации расходов на хранение (что может обеспечиваться и удержанием соответствующего имущества).

Исходя из вышесказанного представляется, что отказ в предоставлении судебной защиты арендодателю, удерживающему имущество арендатора, не вызовет нарушения баланса интересов сторон, но значительно снизит злоупотребление удержанием со стороны арендодателей. ■