

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

Анализ спорных ситуаций, вытекающих из удержания арендодателем имущества арендатора в счет задолженности по арендной плате

Гражданский кодекс Российской Федерации¹ регламентирует семь способов, которыми можно обеспечить исполнение обязательств. При исполнении большинства видов договоров шестью из семи способов можно воспользоваться только в случае, если обеспечение предусмотрено договором или отдельным соглашением.

Исключение составляет, например, продажа недвижимости в рассрочку, при таких обстоятельствах у продавца в силу закона возникает право залога на предмет договора. Как правило, при заключении договора аренды недвижимости соглашения об обеспечении обязательств не заключаются и нередко происходит так, что арендатор не оплачивает аренду, суд выносит решение о взыскании арендной платы, но фактически исполнить его невозможно. Такая ситуация возникает вследствие отсутствия денежных средств и недвижимости у должника, ведь движимое имущество найти крайне трудно, если лицо ведет деятельность не по юридическому адресу. А поскольку обязательство по оплате аренды не обеспечивалось договором поручительства, залога, банковской гарантией, арендодатель не может получить арендную плату.

В данной статье автор рассмотрит способ обеспечения исполнения обязательства уплаты арендных платежей по договору аренды здания (сооружения),

¹ Гражданский кодекс РФ (часть первая) в редакции Федерального закона от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании "Собрание законодательства РФ" 5 декабря 1994 г., № 32, ст. 3301.

который арендодатель может использовать без предварительно заключенного соглашения, а также подводные камни, встречающиеся на этом пути случайно или «благодаря» действиям арендатора.

Параграфом 4 главы 23 части первой ГК РФ предусмотрен способ исполнения обязательства, поименованный «Удержание вещи». Статья 359 ГК РФ устанавливает, что кредитор вправе удерживать вещь, принадлежащую должнику, до исполнения обязательства. Еще более полезным этот способ защиты обязательства делает ст. 360 ГК РФ, распространяющая на удерживаемые вещи правила удовлетворения требований кредитора за счет залога. Иными словами, кредитор может продать имущество, принадлежащее должнику, и удовлетворить свои требования за счет вырученной суммы. Необходимо отметить, что в силу п. 1 ст. 349 ГК РФ обращать взыскание на удерживаемое имущество возможно только в судебном порядке, когда соглашением не установлено иное.

На практике встречаются случаи, когда арендатор заключает с подконтрольной организацией договоры купли-продажи удерживаемого имущества, чтобы избежать удовлетворения требований арендодателя за счет удерживаемого имущества. Целью арендатора является доказывание в судебном процессе уже от имени подконтрольной организации того факта, что имущество принадлежит третьему лицу, не имеющему обязательств перед арендодателем, а это, в свою очередь, исключает право арендодателя удерживать имущество.

Пункт 2 статьи 359 ГК РФ устанавливает, что 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. То есть после того, как имущество арендатора попало во владение арендодателя, продажа этого имущества арендатором не лишает арендодателя права удерживать такое имущество. Однако же в том случае, когда арендатор продает имущество задним числом, могут действительно возникнуть сложности.

Применительно к данной ситуации интересный спор рассмотрел ФАС МО в Постановлении от 12 августа 2014 г. по делу № А40-118755/13-105-1094². Арендодатель обратился в суд с иском об обращении взыскания на удерживаемое им имущество арендатора, однако арендатор предоставил соглашение, которым он передал это имущество в счет погашения долга третьему лицу. Суды первой и апелляционной инстанций вынесли судебные акты в пользу арендатора и отказали арендодателю. Однако ФАС МО не согласился с выводами судов. ФАС МО верно установил, что представленное соглашение заключено с целью предотвратить наложение взыскания на имущество арендатора. Со ссылкой на пункт 3 статьи 1, статью 10 ГК РФ и п. 10 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 г. № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 ГК РФ»³ указал, что никто не вправе действовать в обход закона с противоправной целью, и посчитал соглашение недействительным.

В этой связи суд кассационной инстанции отменил акты суда первой, апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение с учетом данного разъяснения. Суд первой инстанции при новом рассмотрении руководствовался указаниями суда кассационной инстанции и удовлетворил требования арендодателя, разрешив арендодателю наложить взыскание на удерживаемое имущество, то есть продать имущество и оставить себе денежные средства в размере задолженности по арендным платежам.

С учетом указанной судебной практики, когда арендатор действует подобным образом, рекомендуется оспаривать сделку по передаче арендатором третьему лицу имущества как сделку, совершенную в обход закона с противоправной целью.

² Постановление ФАС МО от 12 августа 2014 г. по делу N А40-118755/13-105-1094 // [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/eb2f7e67-37fe-4360-a254-7906b53bb09f/A40-118755-2013_20140812_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf (последнее обращение: 17 мая 2016 г.).

³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 г. N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 ГК РФ" // СПС "КонсультантПлюс".

В некоторых случаях, когда арендатор представляет договор о продаже удерживаемого имущества, эффективным для арендодателя может быть доказывание в ходе спора, что не именно удерживаемое имущество продано третьему лицу арендатором или продано не в таком объеме. Для примера можно привести Постановление ФАС МО от 12 августа 2014 г. по делу № А40-154103/13-105-1401⁴. В данном Постановлении ФАС МО отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, отказавших арендодателю в обращении взыскания на удерживаемое имущество арендатора по мотиву отсутствия у последнего права собственности на спорное имущество. Суд ФАС МО в Постановлении указал, что арендатором не доказана продажа именно удерживаемого имущества третьему лицу. Кроме того, суд указал на факт продажи имущества третьему лицу в меньшем объеме, чем удерживается арендодателем. Такая позиция для арендодателя будет полезной в том случае, если невозможно точно идентифицировать удерживаемое имущество.

Не следует смешивать владение имуществом с правом собственности на него. Владение имуществом предполагает нахождение имущества у лица, в то время как право собственности - это титул, дающий лицу право распоряжаться имуществом, владеть и пользоваться, титул, подтверждающийся правоустанавливающими документами.

Согласно п. 1 ст. 605 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. То есть, когда лицо сдает в аренду имущество, это лицо хоть и остается собственником, но не владеет им. Это обстоятельство важно понимать с целью удержания имущества арендатора по той причине, что владеющий зданием владеет и находящимся внутри своим

⁴ Постановление ФАС МО от 12 августа 2014 г. по делу N А40-154103/13-105-1401 // [Электронный ресурс] // URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/4b3b83ec-cb90-4842-a100-950c410e249d/A40-154103-2013_20140812_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf (последнее обращение: 17 мая 2016 г.).

имуществом. А, как указано выше, для удержания имущества необходимо, чтобы арендодатель владел имуществом.

В деле N А55-1844/2011 ФАС ПВО рассматривал спор, в котором арендатор обратился с иском к арендодателю об устранении препятствий в использовании арендуемого имущества. Арендодатель ссылался на то, что он вправе удерживать имущество, подлежащее передаче арендатору, поскольку арендатор не оплатил аренду. Однако суд посчитал, что у арендодателя нет права удерживать имущество, поскольку договор аренды действует и арендатор является законным владельцем арендованного имущества.

Как видно из указанного примера, в случае если договор аренды действует, то арендатор во избежание спора об удержанном имуществе может просто заявить иск об устранении препятствий в использовании арендованного здания. Суд его требования удовлетворит, поскольку арендатор действительно владеет предметом аренды на основании договора. А после удовлетворения требований арендатор сможет без препятствий вывезти свое имущество. Для того чтобы предотвратить такие действия арендатора, следует расторгать договор аренды, а в случае окончания срока действия договора следует направлять арендатору уведомление, что арендодатель против дальнейшего использования арендованного имущества арендатором, поскольку при отсутствии такого уведомления суд в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ посчитает договор возобновившим свое действие на неопределенный срок со всеми указанными ранее последствиями.

Таким образом, частично возможность удерживания имущества зависит от доказывания в судебном разбирательстве. По причине неоднозначной судебной практики с целью формирования у суда мнения об арендодателе как о добросовестном лице следует уведомлять арендатора об удержании его имущества сразу же после попадания имущества во владение арендодателя (с учетом сказанного выше об окончании договора). Также рекомендуется избегать в суде упоминания любых обстоятельств, указывающих, что арендодатель произвел захват имущества арендатора.

Удержание имущества арендатора является чрезвычайно полезным способом обеспечения исполнения обязательства в первую очередь по той причине, что это возможно без ранее заключенного соглашения. Вместе с тем в случае банкротства должника арендатора требования арендодателя, обеспеченные удерживаемым имуществом, подлежат включению в третью привилегированную очередь (Постановление ФАС МО от 6 июня 2013 г. по делу № А40-99860/12-35-931). Это весьма выгодно для арендодателя, поскольку независимо от суммы требований, предъявленных к должнику иными кредиторами, арендодатель может получить удовлетворение за счет продажи удерживаемого имущества должника, в то время как кредиторы, чьи требования не обеспечены залогом, могут вообще ничего не получить при отсутствии у должника иного имущества. Такая ситуация весьма распространена, поскольку требования кредиторов третьей очереди удовлетворяются за счет иного имущества пропорционально размеру их требований, а требования залоговых кредиторов - за счет имущества, находящегося у них в залоге в силу ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суммируя указанные выводы и судебную практику, необходимо еще раз сослаться на обстоятельства, имеющие значение для удержания имущества арендатора и положительного разрешения споров, связанных с таким удержанием.

Для удержания имущества, оставленного арендатором в арендуемом здании, договор должен прекратить свое действие в связи окончанием срока его действия или расторжением договора по инициативе арендодателя. Арендодателю рекомендуется незамедлительно уведомить арендатора об удержании его имущества, чтобы суд не посчитал арендодателя недобросовестным.

В случае если арендатор пытается уйти от удержания его имущества путем предоставления договора об отчуждении спорного имущества, следует сослаться на пункт 2 статьи 359 ГК РФ, а также оспаривать такой договор как сделку, совершенную в обход закона с противоправной целью. Внимания требует и тот факт, что наличие судебного решения о взыскании арендной платы не прекращает права арендодателя удерживать имущество арендатора до момента, когда решение

суда будет фактически исполнено. А в случае, если арендатор вовсе не исполняет обязанности по внесению арендных платежей, на удерживаемое имущество может быть наложено взыскание по правилам реализации залога.