В бизнесе нередки случаи, когда арендатор производственных помещений не в состоянии погасить долг по аренде и владелец помещения принимает доступные для него меры по мотивации должника: расторгает договор и запирает на ключ весь объект вместе с находящимся там оборудованием. Кто прав в такой ситуации?

Конечно, все подобные случаи должны заранее быть предусмотрены в договоре. Но если этого нет, как суды трактуют действия арендодателя?

 По этому поводу имеется Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" (п.14). На примере одного спора суд высказался следующим образом.

Арендодатель вправе удерживать принадлежащее арендатору оборудование, оставшееся в арендовавшемся помещении после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательства арендатора по внесению арендной платы за данное помещение.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о возврате имущества из чужого незаконного владения.

Как следовало из материалов дела, между сторонами был заключен договор аренды, во исполнение которого ответчик (арендодатель) передал истцу в аренду нежилое помещение (цех вентиляции и пневмотранспорта) сроком на пять лет. В данном помещении арендатор разместил оборудование, принадлежащее ему на праве собственности.

По окончании срока аренды истец не освободил помещение от своего оборудования, чем нарушил требование статьи 622 ГК РФ, согласно которому при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил.

Впоследствии истец попытался вывезти свое имущество, однако ответчик чинил препятствия и удерживал оборудование.

Собственник здания пояснил, что удержал оборудование на основании пункта 1 статьи 359 ГК РФ в связи с неисполнением арендатором обязательства по внесению арендной платы в полном объеме и после погашения долга истцом вернет его имущество.

Доводы истца о неправомерности удержания его оборудования в связи с отсутствием у него каких-либо обязательств перед ответчиком именно по поводу этого оборудования, а не аренды вообще судом признаны несостоятельными, поскольку в силу абзаца второго пункта 1 статьи 359 ГК РФ в отношениях между предпринимателями удержанием вещи могут обеспечиваться также обязательства, не связанные с оплатой данной вещи или возмещением издержек на нее. Однако 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 вещи должника помимо его воли.

В рассматриваемом случае спорное оборудование оказалось во владении арендодателя по воле самого арендатора при отсутствии со стороны арендодателя каких-либо неправомерных деяний. Основанием поступления оборудования во владение собственника помещения является оставление арендатором этого оборудования в данном помещении после истечения срока аренды, то есть после утраты права на соответствующее помещение. Поскольку такое владение оборудованием не может быть признано незаконным, оно допускает его удержание по правилам пункта 1 статьи 359 ГК РФ.

С учетом изложенного требования истца (собственника оборудования) о возврате имущества из чужого незаконного владения не подлежат удовлетворению.

Таким образом, по легальной сделке можно удержать оборудование арендатора до погашения долга по оконченной аренде.