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](consultantplus://offline/ref=FEFCB6BF44803507340DA6E951E675CC2E231A3B3089DD138E15EFCF6D39F9A371AAD090E6AFDD96578C0DDA6CCCEB17D501EC6B324339CF5FKED) 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](consultantplus://offline/ref=FEFCB6BF44803507340DA6E951E675CC2E2218363283DD138E15EFCF6D39F9A371AAD090E6AEDD95538C0DDA6CCCEB17D501EC6B324339CF5FKED) 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](consultantplus://offline/ref=FEFCB6BF44803507340DA6E951E675CC2E2218363283DD138E15EFCF6D39F9A371AAD090E6AEDD95528C0DDA6CCCEB17D501EC6B324339CF5FKED) 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](consultantplus://offline/ref=FEFCB6BF44803507340DA6E951E675CC2E2218363283DD138E15EFCF6D39F9A371AAD090E6AEDD95538C0DDA6CCCEB17D501EC6B324339CF5FKED) 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.