

*Ахметова А.Т.,  
старший преподаватель  
Стерлитамакский филиал  
Башкирского государственного университета  
Россия, г. Стерлитамак*

*Строкин И.Е.,  
студент  
4 курс, факультет «Юриспруденция»  
Стерлитамакский филиал  
Башкирского государственного университета  
Россия, г. Стерлитамак*

*Газизов А.Р.,  
студент  
4 курс, факультет «Юриспруденция»  
Стерлитамакский филиал  
Башкирского государственного университета  
Россия, г. Стерлитамак*

## **УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** В данной статье рассматривается удержание имущества арендатора по договору аренды. Кроме того, были изучены условия, при которых арендодатель на законных основаниях может удержать имущество должника.*

***Ключевые слова:** удержание имущества, должник, арендодатель, договор аренды, арендная плата.*

***Abstract:** This article deals with the retention of the lessee's property under a lease agreement. In addition, the conditions under which the lessor can legally retain the debtor's property were examined.*

***Key words:** property retention, debtor, lessor, lease agreement, rent.*

Удержание вещи является одним из методов влияния кредитора на плательщика, который является, как правило, недобросовестным.

На данный момент удержание имущества часто использует арендодатель с целью получения средств от арендатора, который является недобросовестным, злостно нарушающего сроки оплаты, например, проживания. Следовательно, в настоящее время удержание имущества по договору аренды набирает обороты. Стоит отметить, что не все арендаторы добросовестно относятся к выплате арендной платы, принимая на себя статус должника. А арендодатели, в свою очередь, стараются пойти на встречу, входя в трудное положение арендатора, но не задумываясь, что споры о взыскании денежных средств растут ежедневно.

В силу существования оснований совершения арендодателем удержания имущества арендатора при задолженности, до этого положено проверить некоторые моменты, в частности, запрет на подобную процедуру. В случае, если такого нет, из этого следует, что действия арендодателя могут считаться правомерными.

Итак, на основании статьи 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [2].

Удержание предполагает невозможность предоставления либо имущества, подлежащего передачи кредитору или должнику, либо имущество, подлежащее возврату кредитору или должнику, которое не исполнило свое обязательство в той или иной части.

При наличии долга по арендной плате, арендодатель имеет право удержать имущество должника. Но для того, чтобы действия по удержанию были законными, желательно следовать определенным условиям.

Необходимо помнить, что удержание имущества арендатора является законным только тогда, когда договор аренды расторгнут [4, п. 14]. К тому же, судебная практика основывается на том, что удержание имущества, при действующем договоре аренды, приравнивается к захвату данного имущества. Следовательно, неотъемлемой частью удержания имущества является расторгнутый договор аренды. Помимо этого, договор можно расторгнуть досрочно в случае, когда арендатор не производит платеж более двух раз подряд в установленный договором срок. [2, ст. 619]

К тому же, удержание имущества арендатора должно быть правомерным, а не в качестве захвата. То есть вещь, которую, например, оставил должник, арендодатель не может тайно присвоить в период его отсутствия или же не допускать к ней вовсе. Следовательно, арендатор-должник должен быть уведомлен об удержании его вещей, а вещи должны быть описаны.

К данному случаю применяют правила о залоге, которые прописаны в статье 360 ГК РФ [1]. В то же время, только определенное имущество может быть залогом, при этом идентифицированное и поименованное. Из этого следует, что имущество арендатора, которое удерживается, должно также быть описано. В случае, когда должник отказывается либо уклоняется от описи имущества, то описание проводится в одностороннем порядке.

Кроме этого, сохранность имущества арендатора должна обеспечиваться арендодателем. Обязанность арендодателя в обеспечении сохранности удержанного имущества следует из статьи 343 ГК РФ [1]. Как уже отмечалось, отношения, которые связаны с удержанием вещи, можно отнести к правилу о залоге, прописываемой в статье 360 ГК РФ: «залогодержатель отвечает перед залогодателем за полную или частичную утрату, или повреждение переданного ему предмета залога» [1]. Вследствие этого можно сказать, что арендодатель обязан сохранить удерживаемое имущество арендатора в целостности. В противном случае, когда данное имущество будет утрачено либо повреждено, арендодатель обязан компенсировать убытки.

В данном случае можно привести пример из приговора Постановления Калужского областного суда от 13 августа 2014 года за самоуправство арендодателя, который вывез имущество арендатора. Следует обратить внимание на то, что по этому делу было установлено, что вывезено из арендуемого помещения помимо имущества еще и документация по бухгалтерии, при этом большинство из этого имущества утратило свое значение. Судом было указано, что данный существенный вред, который причинен С., был выражен в нарушении законных прав и интересов потерпевшего, лишенного возможности пользования и распоряжения данным имуществом, основная часть которой была для него утрачена, кроме того, невозможность осуществления предпринимательской деятельности [3].

Важно и то, что удержанное имущество должно быть оценено, его стоимость не должна превышать размер долга арендатора. Вполне вероятно, что суд взыщет убытки с арендодателя, если тот удержит имущество должника, которое будет значительно превышать размер долга.

Так, можно выделить такие пункты, при соблюдении которых арендодатель сможет удерживать имущество арендатора на законных основаниях. В первую очередь, договор аренды должен быть обязательно расторгнут. Кроме того, арендодателю необходимо уведомить должника о том, что его имущество удержано. Немаловажным является и опись имущества с присутствием арендатора, но если тот уклоняется от явки, то действие можно произвести в одностороннем порядке. Также арендодатель обязан обеспечить сохранность вещи, при ее удержании.

Таким образом, большая часть отношений по аренде могут быть основаны как на договорном аспекте, так и на доверии арендодателя к арендатору. Закон предусматривает процедуру удержания имущества арендатора при случае, когда финансовые обязательства не были выполнены, но для того, чтобы провести этот процесс в рамках закона, нужно учитывать все его нюансы и тонкости.

### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [сайт] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=340325&fld=134&dst=10578,0&rnd=0.956876208560751#02476367383957152> (дата обращения: 21.09.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ. [сайт] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=320455&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.5083502073985462#05321361852553421> (дата обращения: 21.09.2020).
3. Постановление № 44-0029/2014 от 13 августа 2014 г. по делу № 44-0029/2014. [сайт] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QRH2oenh3Edl/> (дата обращения: 21.09.2020).
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». [сайт] URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_35129/8fe9a5f065db18d5a2c55d5b50f3bc59663f3f62/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/8fe9a5f065db18d5a2c55d5b50f3bc59663f3f62/) (дата обращения: 21.09.2020).