

# ДОЛГ ПЛАТЕЖОМ КРАСЕН



» Сергей Казинец,  
партнер юридической  
фирмы  
«АВЕЛАН»



» Валерий Лазебный,  
партнер юридической  
фирмы  
«АВЕЛАН»

» Нередки случаи, когда арендатор задерживает арендную плату или вообще перестает платить по каким-либо собственным причинам. Как правило, арендодатель в таких случаях либо начисляет неустойку, либо, если такая задержка арендатором допускается неоднократно, требует досрочного расторжения договора.

Однако существуют и иные способы борьбы с неплательщиками, которые используют собственники помещений. Это ограничение допуска арендатора в снимаемое помещение и/или отключение электроэнергии.

Правомерны ли такие действия со стороны арендодателя и как себя вести в подобных ситуациях арендатору? На эти вопросы мы и попытаемся ответить на конкретных примерах.

## СЛУЧАЙ ПЕРВЫЙ

### Ограничение допуска арендатора в снимаемое помещение

Арендуемое помещение закрывается, опечатывается, доступ арендатора и его сотрудников в него запрещается до момента погашения существующей задолженности по арендной плате. В случае длительной задержки платежей имущество арендатора вывозится для хранения на склад, а помещение сдается новому арендатору. При совершении указанных действий арендодатель обосновывает свою позицию, ссылаясь на статьи 359–360 Гражданского кодекса РФ (положения об удержании), согласно которым он вправе удерживать имущество арендатора до момента исполнения финансовых обязательств по договору аренды.

Действительно, в обеспечение обязательства арендатора по внесению арендной платы за помещение такое право может быть реализовано арендодателем, но лишь в случае, если имущество арендатора осталось в помещении после прекращения договора аренды. Такие разъяснения содержатся в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Если в договоре аренды содержатся соответствующие условия о праве арендодателя отказаться от исполнения договора, то арендодатель обязан письменно уведомить арендатора об этом и в установленные дого-

вором сроки дать арендатору возможность освободить помещение от принадлежащего ему имущества.

Согласно статье 650 Гражданского кодекса РФ арендодатель передает арендатору помещение во временное владение и пользование. По смыслу статьи 359 ГК РФ имущество может быть удержано лишь в случае, если оно находится во владении арендодателя. Следовательно, до момента прекращения договора аренды арендодатель не владеет арендуемым помещением и не вправе ограничивать доступ ни к помещению, ни тем более к находящемуся там имуществу.

В большинстве подобных случаев арендодатель действует не в рамках закона, что квалифицируется статьей 330 Уголовного кодекса РФ как «Самоуправство». Поскольку уголовное преследование осуществляется только в отношении физических лиц, то виновные (зачастую это сотрудники арендодателя или частного охранного предприятия) в совершении указанных деяний могут быть привлечены к уголовной ответственности.

Следует отметить, что, заключая договор аренды помещения, стороны свершают гражданско-правовую сделку и, согласно статье 2 Гражданского кодекса РФ, осуществляют предпринимательскую деятельность на свой риск, осознавая возможные негативные последствия такой сделки, ввиду чего инструменты решения возникших разногласий должны применяться сугубо в рамках гражданского законодательства с использованием механизма судебной защиты нарушенных прав и интересов.

## СЛУЧАЙ ВТОРОЙ

### Отключение электроэнергии в арендуемом помещении

Часто арендодатель при взыскании платы с арендатора в качестве одного из аргументов убеждения прекращает подачу электроэнергии в арендуемое помещение. Со стороны арендодателя такой «аргумент»

выглядит убедительным средством воздействия на незадачливого съемщика, но зачастую вызывает сомнения в своей законности.

На что следует обратить внимание арендатору? В первую очередь необходимо установить, является ли обеспечение электричеством обязанностью арендодателя и вправе ли он от нее отказаться.

Гражданским кодексом РФ (п. 1 ст. 611) предусмотрено, что арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Это положение закона указывает на соответствие имущества не только условиям договора аренды, но и его назначению. Поэтому независимо от условий договора помещение, например для медицинского центра, должно быть обеспечено электроэнергией на протяжении всего периода действия договора аренды.

Несвоевременность оплаты арендных ставок или уклонение арендатора от оплаты аренды не влечет автоматического прекращения договора и, следовательно, формально не снимает с арендодателя обязанности по обеспечению арендованного помещения электроэнергией.

Если арендодатель все-таки отключил электроэнергию, то арендатор вправе предъявить претензии по существенным недостаткам имущества, не оплачивать за этот период арендную плату и даже взыскать убытки (ст. 612 Гражданского кодекса РФ).

Практика Высшего Арбитражного Суда показывает, что предусмотренное договором право арендодателя за неуплату арендной платы отключить электроэнергию противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации об аренде. Более того, закон (ст. 546 Гражданского кодекса РФ) предоставляет право прекращения или ограничения подачи электроэнергии только энергоснабжающей организации, а арендодатели в подавляющем своем большинстве таковыми не являются.

Арендодателю и арендатору следует самым внимательным образом относиться к документальному оформлению нарушений и предъявлению требований друг к другу.

Так, судом может быть взыскана арендная плата с арендатора, если не будет доказано, что пользование помещением было невозможно именно по вине арендодателя. Ведь неиспользование помещения по причинам, независящим от арендодателя, не освобождает арендатора от обязанности вносить арендные платежи до возврата арендованного имущества, в соответствии с требованиями статьи 622 Гражданского кодекса РФ.

Все указанные требования закона применяются в случае, если договор аренды не расторгнут, а отключение электричества не вызвано объективными факторами по обеспечению безопасности, сохранности имущества или аварийной ситуацией. Опытные арендодатели часто пользуются этим, и отключение электроэнергии осуществ-

ляется не по прямой взаимосвязи с неоплатой аренды, а по «случайному совпадению».

У арендодателя должны быть доказательства того, что отключение произошло именно из-за виновных или халатных действий арендатора. Таким доказательством может являться, например, протокол комиссии о неудовлетворительном состоянии электропроводки, приборов, оборудования в помещении или нарушениях норм противопожарной безопасности при их использовании.

Однако конкретные обстоятельства дела, условия договора аренды могут значительно повлиять на положение любой из сторон. Судебные разбирательства занимают продолжительное время и требуют привлечения специалистов, а неопределенность в исходе разбирательства дела ведет к убыткам от «заморозки» бизнеса как арендодателя, так и арендатора. Поэтому достижение согласия сторон, выработка компромиссных вариантов являются единственным верным решением.

» Согласно статье 650 Гражданского кодекса РФ арендодатель передает арендатору помещение во временное владение и пользование. До момента прекращения договора аренды арендодатель не владеет арендуемым помещением и не вправе ограничивать доступ ни к помещению, ни тем более к находящемуся там имуществу.

