



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Удержание имущества арендатора - самоуправство или имеет право?

1. Введение

Введение режима ЧП в свете пандемии COVID-19, последующий карантин и связанные с ним ограничения оказали плохое влияние на платёжеспособность МСБ. Известны случаи, когда между арендатором и арендодателем возникает спор относительно того, что арендатор не оплачивает арендные платежи и арендодатель принимает решение удерживать имущество арендатора до момента получения оплаты.

Не касаясь вопроса признания периода действия ЧП (15.03.2020 г. – 11.05.2020 г.) в качестве форс-мажорных обстоятельств, который сам по себе с учетом последнего разъяснения Верховного суда РК от 06.05.2020 г. является предметом отдельного анализа, предлагаем рассмотреть ситуацию в «чистом» виде (т.е., как, например, если бы спор произошел в период времени, не затронутый какими-либо форс-мажорными обстоятельствами).

Поставленные вопросы: вправе ли арендодатель удерживать имущество арендатора для того, чтобы арендатор исполнил свои обязательства в рамках заключенного договора аренды? Можно ли рассматривать действия арендодателя в качестве самоуправства? Каков рекомендуемый порядок действий в рамках применимого законодательства с учетом правоприменительной практики?

Мною было рассмотрено около 50 судебных дел по самоуправству и 15 дел по вопросам удержания имущества за (2010-2020) гг. Рассматривались судебные дела, находящиеся в свободном доступе в портале sud.gov.kz, bestprofi.com и ИС

«ПАРАГРАФ». См. выводы ниже.

2. О самоуправстве

Что такое самоуправство?

Согласно ст. 389 (Самоуправство) УК РК:

«Самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному законодательством РК порядку, осуществление своего действительного или предполагаемого права, оспариваемого другим лицом или организацией».

Под действительным правом понимается «право, принадлежащее лицу на законном основании, но которое он осуществлял, не соблюдая установленного для этого порядка».

Под предполагаемым правом понимается «право, которое фактически законно не принадлежит лицу, но на которое он рассчитывает, ошибочно считая его своим законным».

Объективной стороной уголовного правонарушения является деяние в виде самовольного, вопреки установленному законодательству порядку осуществления своего действительного или предполагаемого права. Т.е. деяние в результате, которого гражданину или организации причиняется существенный вред.

Санкцией за самоуправство является:

- ▶ штраф в размере до 100 МРП (277,800 тг); либо
- ▶ исправительные работы в том же размере; либо
- ▶ привлечение к общественным работам до 100 суток; либо
- ▶ арест до 45 суток.

Исходя из имеющейся практики, можно сделать вывод, что суды склонны выбирать меру наказания в виде штрафа от 25 МРП (69,450 тг) за совершение уголовного проступка.

При этом важно помнить, что в зависимости от последствий правонарушения, изменяются и возможные санкции, которые могут дойти вплоть до лишения свободы от 3 до 7 лет за тяжкие последствия.

Судебная практика

В качестве примера самоуправства можно привести следующие случаи:

Пример 1 (06_01_2020). Гражданин С., придя в квартиру к родственнице, требовал от нее отменить завещание на недвижимое имущество на имя его матери и оформить вместо этого договор дарения. Гражданин С. забрал мобильный телефон (стоимостью 64,000 тг) у своей родственницы против ее воли, предупредив, что возвратит его после оформления договора дарения.

Гражданин С. был признан судом виновным в совершении самоуправства. Санкция: штраф в размере 63,125 тг.

Пример 2 (24_03_2016). Гражданин А. обратился к Гражданину С. в связи с финансовыми проблемами, чтобы взять у него деньги в долг. Гражданин С. согласился дать деньги в сумме 3000 долларов США с условием того, что Гражданин А. поставит в обеспечение залога автомобиль. По истечению обещанных сроков Гражданин А. свои обязательства не выполнил. Тогда Гражданин С. вопреки установленным законодательством порядку для осуществления своего предполагаемого права реализовал автомобиль (3,415,228 тг), причинив материальный ущерб.

Гражданин С. был признан виновным в совершении самоуправства, повлекшего тяжкие последствия.

Санкция: лишение свободы сроком на три года, ввиду того, что действия Гражданина С. повлекли тяжкие последствия, под которыми согласно УК РК понимаются нарушение, сумма которого превышает 1000-кратный размер МРП (2,778,000 тг) (ч. 38 ст. 3 УК РК).

Отмечу, что среди рассмотренных мною судебных дел не было судебных решений по самоуправству, связанных с удержанием имущества.

Причиной этого с высокой вероятностью является то, что право на удержание имущества прямо установлено ГК РК, как описано ниже.

3. Об удержании

Что такое удержание?

Среди таких видов обеспечения исполнения обязательств, как залог, неустойка, задаток, гарантия и т.д. ГК РК содержит нормы, позволяющие арендодателю удерживать имущество арендатора до исполнения им своих договорных обязанностей.

Так согласно ст. 338-1.1 ГК РК:

«Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено

Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, но возникающие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели».

Возможность удерживать вещь возникает в силу закона и не требует дополнительной регламентации в договоре. Однако это не означает, что право удержания либо условия его осуществления не могут быть предусмотрены договором аренды (См. Пример 4).

Момент, с которого арендодатель вправе удерживать имущество арендатора, законодательно не определен. Следовательно, этот момент определяется исходя из установленного договором аренды срока исполнения обязательств арендатором.

Судебная практика

В судебной практике встречаются следующие случаи:

Пример 3. Договор аренды между арендатором и арендодателем истек. На следующий день после истечения срока аренды арендодатель заменил замки с целью присвоения чужого имущества. Согласно показаниям арендатора, его имущество еще не было вывезено из арендуемого помещения. Арендодатель удерживал в помещении имущество арендатора и не препятствовал арендатору в вывозе имущества.

Арендатор подал иск о признании действия по удержанию имущества незаконными и возложении обязанности на арендодателя произвести возврат имущества в сумме 5,562,790 тг.

Суд первой инстанции (19_08_2017) отказал в требованиях истца. Суд установил, что арендатор не доказал нарушение его прав и законных интересов арендодателем, вследствие удержания имущества, а также не доказал факт осуществления предпринимательской деятельности в помещении.

Суд апелляционной инстанции (26_10_2017) отменил решение суда первой инстанции и возложил на арендодателя обязанность произвести возврат имущества в связи с принятием представленных сторонами первичных и бухгалтерских документов в качестве допустимых доказательств.

Суд кассационной инстанции (05_02_2018) оставил решение второй инстанции без изменений.

Пример 4. Арендатор обратился в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Арендатор указывает что, договор аренды части имущественного комплекса, заключенный между арендатором и арендодателем был расторгнут.

Арендодатель иск не признал, он полагает, что арендатором в период пользования имуществом допущено его повреждение и причинен реальный ущерб на сумму 5,380,017 тг.

В связи с указанными обстоятельствами арендодатель удержал обусловленную договором сумму гарантийного

взноса в размере 1,000,000 тг. и имущество арендатора (оборудование для измельчения и смешивания различных продуктов Куттер-350 (далее –«Куттер»)).

Решением суда (23_09_2011) иск арендатора был удовлетворен. Истребовано из чужого незаконного владение оборудование Куттер.

Суд апелляционной инстанции (10_11_2011) оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Суд признал действия арендодателя незаконными в связи с тем, что в соответствии с договором аренды арендодатель вправе был выбрать только один из нескольких видов обеспечения исполнения обязательств, указанных в договоре аренды.

Так согласно п.4.3 договора аренды:

«Арендодатель вправе удержать имущество арендатора или из суммы гарантии размер любого ущерба, нанесенного арендатором арендодателю по условиям договора, а также суммы невнесенных или несвоевременно внесенных арендатором в полном или частичном размере платежей, причитающихся арендодателю по договору, штрафов и пени за ненадлежащее исполнение арендатором условий договора, на основании выставленной арендодателем претензии».

Данное дело в кассационной инстанции не рассматривалось.

4. Заключение

Вопрос: Может ли арендодатель удерживать имущества арендатора при его задолженности и не приведет ли это удержание к уголовной ответственности?

Ответ: Да, исходя из судебной практики арендодатель может удерживать у себя имущество для обеспечения обязательства по оплате арендной платы арендатора только в случае (i) прекращения действия договора и (ii) самовольного оставления имущества арендатором в ранее арендуемом помещении (если договором не установлено иное). Удержание будет законным только при соблюдении обоих условий, указанных выше.

При этом подлежат учету также следующие нюансы.

Во-первых, если договором аренды предусмотрено право арендодателя удерживать имущество арендатора, то такие договорные положения имеют приоритет перед положениями ст. 338-1 ГК РК (см. Пример 4).

Во-вторых, если срок договора аренды еще не истек, то при отсутствии прямого указания на такое право арендодателя в договоре, удержание имущества арендатора со стороны арендодателя может рассматриваться как содержащее признаки состава уголовного преступления. При этом необходимо учитывать, что если после истечения срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться помещением, то в соответствии со ст. 558 (Возобновление договора имущественного найма) ГК РК и при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В-третьих, следует отметить ситуацию с тем, подписали ли арендатор с арендодателем акт приемки-передачи имущества при прекращении договора аренды. Я не обнаружил статей казахстанских юристов или судебных решений в отношении применимости данного критерия, однако необходимо отметить, что согласно мнению российских юристов¹, в таком случае (т.е. при наличии такого акта) арендодатель не вправе удерживать имущества

арендатора по российскому праву, регулирующим арендные правоотношения, которое во многом схожи с казахстанским правом.

В-четвертых, существует риск того, что арендатор может взыскать упущенную выгоду у арендодателя в случае признания судом удержания имущества арендатора неправомерным. В одном из рассмотренных мною судебных решений апелляционный суд принял сторону арендатора и признал незаконным удержание арендодателем имущества арендатора после истечения срока действия договора аренды по следующему основанию. Арендодатель ввиду задолженности арендатора в размере 1- месячной суммы аренды (1,009,312 тг) произвел опечатывание всего имущества на сумму более 20 млн. тг. Суд постановил, что данные действия арендодателя по опечатыванию всего имущества на длительный срок при наличии задолженности в размере всего 1,009,312 тг, свидетельствуют о несоразмерности его действий по обеспечению погашения долга и злоупотреблением своим правом. Тогда как, согласно п. 5, 6 ст. 8 ГК, не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением, никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.(см. Пример 5).

Подводя итоги, исходя из имеющейся правоприменительной практики, можно сделать вывод, что в большинстве случаев удержание имущества арендатора не влечет возбуждение уголовного дела по признакам состава преступления. Суды склонны рассматривать вопрос о законности удержания имущества в рамках гражданского судопроизводства.

К примеру, в судебном деле, указанном в Примере 3, арендаторы обращались в отдел полиции и к участковым инспекторам, однако те отказались принимать заявления и рекомендовали обратиться в гражданском порядке в суд.

Принимая во внимание все указанные факты, можно сделать вывод, что единственным способом защиты прав арендатора в случае удержания его имущества является обращение в суд в гражданском порядке. В свою очередь помимо удержания имущества арендатора, арендодатели могут также обратиться в гражданский суд для защиты своих интересов в части взыскания сумм арендной платы.

Автор: Олжас Абубакиров, помощник юриста

GRATA International, Казахстан

Специализации

[СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА](#)

Регионы

КАЗАХСТАН