

**Сохранность товара
на складе при аренде
и хранении. Риск
утраты товара из-за
просрочки платежей**

Март 2025 г.

Содержание

- 4 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
- 5 КРАТКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ И ХРАНЕНИЯ
- 6 ДОГОВОР АРЕНДЫ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ
- 8 ДОГОВОР ХРАНЕНИЯ ТОВАРА
- 10 УДЕРЖАНИЕ ТОВАРА

Данный обзор содержит сравнительный анализ договорных конструкций, предусмотренных для хранения товаров, - договора аренды складских помещений и договора хранения, в том числе на товарном складе. Рассматриваются вопросы обеспечения сохранности товара, а также правовые последствия невнесения товаровладельцем платежей по договору. Особое внимание уделено способам обеспечения исполнения обязательств, таким как обеспечительный платеж и удержание товара. Следует отметить, что данный Обзор не затрагивает вопросов банкротства кого-либо из участников отношений – проблемы, связанные с банкротством, требуют отдельных исследований



ОЛЬГА ПЛЕШАНОВА

Руководитель
аналитической службы

o.pleshanova@infralex.ru

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Аренда означает предоставление арендатору имущества (им может быть помещение), принадлежащего арендодателю, за плату во временное владение и пользование. Регулируется гл. 34 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). При аренде товаровладелец получает складское помещение и право использовать его по своему усмотрению на условиях и в пределах, установленных законом и/или договором. Вариантом может быть субаренда – аналогичный договор, но заключаемый не с арендодателем, а с другим арендатором в рамках его полномочий (ст. 615 ГК РФ).

Хранение предусматривает передачу поклажедателем (товаровладельцем) вещи (товара) хранителю, который обязан хранить вещь и вернуть ее в сохранности. Регулируется гл. 47 ГК РФ. В предпринимательских отношениях, как правило, хранителем выступает организация, осуществляющая профессиональную деятельность в этой области (профессиональный хранитель). В ГК РФ существуют специальные правила хранения на товарном складе. При передаче имущества на хранение товаровладелец не приобретает прав в отношении складского помещения. Услуги по хранению оказывает обязанное лицо – хранитель, отвечающий за сохранность товара.

Ответственность может наступать у любого участника договора, нарушившего обязательство. Общие последствия нарушений и меры ответственности, включая финансовые санкции (возмещение убытков, взимание неустойки, процентов и пр.), определены в ГК РФ. Точные размеры финансовых санкций, как правило, устанавливаются договором.

Основные способы обеспечения исполнения обязательств, применимые к рассматриваемым договорам, – обеспечительный платеж и удержание товара.

Обеспечительный платеж (ст. 381.1 ГК РФ), или обеспечительный депозит – денежная сумма, уплачиваемая должником кредитору для обеспечения денежных обязательств, включая уплату финансовых санкций за нарушение договора. Сумма обеспечительного платежа может быть зачтена в счет исполнения обязательства (например, в качестве арендной платы), может подлежать возврату.

Удержание вещи (ст. 359 ГК РФ) означает право кредитора, у которого находится вещь должника, удерживать ее до исполнения должником денежных обязательств, включая уплату финансовых санкций за неисполнение обязательства. Требование кредитора может быть удовлетворено за счет стоимости удерживаемой вещи (ст. 360 ГК РФ), что создает черты сходства с залогом. Право удержания возникает у кредитора в силу закона, но может быть специально исключено договором (п. 3 ст. 359 ГК РФ).

Страхование имущества (складского помещения, товара, предпринимательского риска хранителя) правилами ГК РФ об аренде и хранении специально не регламентировано, но встречается на практике. Применяются общие правила страхового законодательства. Установление и распределение обязанностей по страхованию определяется нормами ГК РФ и договором.

КРАТКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ И ХРАНЕНИЯ ПРИВЕДЕНЫ В СРАВНИТЕЛЬНОЙ ТАБЛИЦЕ:

Основные вопросы	Аренда	Хранение
Предмет договора	Предоставление помещения	Услуга по хранению товара
Определение предмета договора	Индивидуализация помещения: точный адрес, площадь, кадастровый номер, иные имеющиеся характеристики	Наименование товара (индивидуально-определенные вещи либо товар, определяемый родовыми признаками), количество товара
Контроль над товаром со стороны владельца	Контролирует полностью	Товар находится под контролем хранителя
Обеспечение сохранности товара	Обеспечивает арендатор помещения	Обеспечивает хранитель
Страхование	Страхование помещения и товара может быть предусмотрено договором, условия определяют стороны	Страхование может быть предусмотрено договором хранения либо осуществляться участниками отношений самостоятельно
Оказание дополнительных услуг	Может быть предусмотрено договором, но не имеет широкого распространения	Практикуется в соответствии с договором (отгрузка товаров и пр.). Договор квалифицируется как смешанный (п. 3 ст. 421 ГК РФ)
Финансовые санкции за просрочку платежа владельцем товара и иные нарушения	По договору возможны неустойка, пени, проценты по ст. 395 ГК РФ, возмещение убытков	По договору возможны неустойка, пени, проценты по ст. 395 ГК РФ, возмещение убытков
Обеспечительный платеж	Возможен, широко практикуется	Возможен, практикуется
Удержание товара при просрочке платежей со стороны владельца товара	Допускается после прекращения договора аренды	Допускается в коммерческих отношениях. У хранителя также имеются специальные способы защиты, схожие с удержанием

Далее будут подробно рассмотрены особенности отношений при аренде и хранении.

ДОГОВОР АРЕНДЫ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Несмотря на урегулирование основных вопросов нормами гл. 34 ГК РФ, качественные договоры аренды требуют значительной детализации условий и составляют большой объем. Многие положения ГК РФ диспозитивны, а часть вопросов (таких, как страхование имущества) отданы исключительно на усмотрение сторон договора.

В отношении страхования на практике встречаются различные договорные модели: обязанность страхования может возлагаться на арендатора в установленных договором параметрах. Другой вариант: обязанность страхования – на арендодателе, но при недостаточности страхового покрытия арендатор должен возместить ущерб в недостающей сумме либо полностью, если по вине арендатора страховые выплаты оказались невозможны.

Договор аренды не относится к публичным договорам (ст. 426 ГК РФ), договоры индивидуальны, поэтому стандартизация условий аренды минимальна. Анализ различных договоров позволяет выявить ряд ключевых аспектов, по которым должны договориться стороны.

Распределение рисков аварий и повреждений помещения. Вариант условий договора: коммуникации и противопожарная безопасность внутри арендованного помещения – сфера ответственности арендатора, вне этого помещения (например, общие коммуникации комплекса зданий) – сфера ответственности арендодателя. Арендодатель может исключить свою ответственность за коммунальные аварии внутри помещения.

Как правило, за сохранность имущества в арендованном

помещении арендодатель не отвечает. Арендодатель не вправе вмешиваться в деятельность арендатора, но имеет право проверять порядок использования помещения. Доступ арендодателя в помещение с целью проверки, а также в экстренных случаях (например, при коммунальной аварии) регламентируется договором.

Обязанность арендодателя – не препятствовать работе арендатора, позволить ему создать режим, не допускающий вход в помещение посторонних лиц без разрешения арендатора (исключение – для уполномоченных госорганов, коммунальных и аварийных служб).

Арендатору следует учитывать следующие возможные требования, условия и ограничения:

– Разрешенное использование складского помещения;

– Необходимость производить текущий ремонт помещения, поддерживать его в исправном состоянии;

– Ограничения по времени доставки, погрузки и выгрузки товаров, обусловленные правилами комплекса помещений и регламентом арендодателя;

– Работа общих коммуникаций комплекса (часы работы системы кондиционирования и пр.);

– Необходимость согласовать (в т.ч. технически) систему безопасности арендатора с системой безопасности арендодателя либо всего комплекса помещений;

– Ограничения на потребление электроэнергии и пр.

По окончании срока действия договора аренды передача помещения арендодателю

осуществляется по акту приема-передачи.

Преимущественное право арендатора заключить договор аренды на новый срок может быть исключено договором аренды (норма ст. 621 ГК РФ является диспозитивной) либо быть обусловлено специальными требованиями.

Договор может предусматривать **безусловное право арендодателя в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды при отсутствии нарушений со стороны арендатора.** Как правило, устанавливается срок для предварительного письменного предупреждения арендатора (например, за 30 дней), может быть условие о выплате суммы компенсации (п. 3 ст. 310 ГК РФ).

При существенных нарушениях со стороны арендатора, таких как невнесение арендной платы или порча имущества, арендодатель обычно оставляет за собой право расторгнуть договор во внесудебном порядке. Как правило, расторжение договора происходит после письменного предупреждения арендатора в срок, определенный договором. Важно, что момент расторжения договора может быть связан с датой направления арендатору уведомления (предупреждения, требования и пр.), но не с датой получения арендатором предупреждения и фиксацией этого факта.

Изначально ст. 619 ГК РФ предусмотрела судебный порядок досрочного расторжения договора при нарушениях со стороны арендатора, однако более новые положения ст. 310, 450.1 ГК РФ предоставляют участникам предпринимательской деятельности значительную свободу усмотрения. Договор, соответственно, может предусматривать

односторонний отказ во внесудебном порядке, и это широко практикуется в договорах аренды. Судебный порядок, предусмотренный ст. 619 ГК РФ, сохраняется, как правило, для спорных случаев, когда нет очевидного и безусловного нарушения, допущенного стороной договора.

Обеспечительный платеж либо депозит урегулирован в ГК РФ с 2015 года (ст. 381.1 ГК РФ введена Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ), однако фактически использовался ранее, имеет широкое практическое применение. Подавляющее большинство договоров аренды предусматривают внесение арендатором на депозит либо уплату арендодателю денежной суммы, размер которой определяется договором. Сумма обеспечительного платежа используется в целях урегулирования задолженности (в том числе при одностороннем отказе арендодателя от договора в связи с нарушениями, допущенными арендатором).

Возможные условия обеспечительного платежа для арендатора:

– На сумму обеспечительного депозита не начисляются проценты;

– Необходимость поддерживать уровень обеспечения в случае, если арендатор произвел вычеты из суммы депозита в счет погашения задолженности по арендной плате, взимания финансовых санкций, возмещения ущерба имуществу;

– Сумма обеспечительного платежа не является ограничением ответственности арендатора, арендодатель может требовать дополнительных выплат, не покрытых обеспечительным платежом;

– Возврат обеспечительного платежа либо его части может предусматриваться по прошествии

определенного времени после возврата арендатором имущества арендодателю для покрытия возможного ущерба, выявленного позднее (гарантийное удержание).

Удержание арендодателем имущества арендатора, находящегося в арендованном помещении, возможно с момента прекращения действия договора аренды. С этого момента арендодатель вправе препятствовать

доступу арендатора в помещение и удерживать имущество до полного погашения арендатором задолженности – как по арендной плате, так и по финансовым санкциям за просрочку платежей.

Особенности удержания и связанная с ним судебная практика будут рассмотрены в специальном разделе настоящего Обзора, посвященном удержанию.

ДОГОВОР ХРАНЕНИЯ ТОВАРА

Регулируется гл. 47 ГК РФ, договору хранения на товарном складе посвящен специальный § 2 указанной главы. Существенные условия договора – наименование и количество товара. Для хранения товаров на складе предусмотрены специальные нормы о проверке качества товара при принятии на хранение, во время хранения и при выдаче товаровладельцу.

Хранитель обязан обеспечить сохранность вещи (ст. 891 ГК РФ), самостоятельно принимая необходимые меры (противопожарные, санитарные, охранные и пр.). Особые меры, необходимые в связи со свойствами товара, могут определяться договором, однако отсутствие специальных указаний в договоре хранения не освобождает хранителя от ответственности за сохранность товара. Хранитель обязан принять меры, соответствующие обычаям делового оборота и существу обязательства (например, скоропортящиеся продукты должны храниться в холодильнике). Ответственность хранителя установлена ст. 901, 902 ГК РФ.

Хранение товаров в коммерческих целях осуществляется, как правило, профессиональным хранителем. Для хранения может использоваться

товарный склад – индивидуальный либо общего пользования (ст. 907, 908 ГК РФ). Склад общего пользования оказывает услуги любому товаровладельцу, поэтому договор складского хранения на таком складе признается публичным договором (ст. 426 ГК РФ). Это означает обязанность оказывать услуги всем заинтересованным лицам, запрет оказывать предпочтение одним клиентам перед другими, а также требует единой для всех клиентов ценовой политики. Условия таких договоров часто стандартизированы в соответствии с общими правилами, установленными хранителем.

Товар, передаваемый на хранение, можно индивидуализировать (например, прибор такой-то с таким-то номером), можно определить родовыми признаками. В ст. 890 ГК РФ предусмотрено хранение товара с обезличением – оно практикуется при хранении однородной сельхозпродукции (например, зерна на элеваторе), горюче-смазочных материалов и пр., которые чисто технически сложно разграничить. Существенными условиями договора хранения в этом случае является сортность и иные характеристики качества товара, который в установленном количестве хранитель обязан будет выдать. Вместе с тем необходимо учитывать, что

определение товара родовыми признаками не обязательно означает обезличение товара – следует различать обезличение и обособленное хранение товаров, определенных родовыми признаками.

Индивидуализация товара, передаваемого на хранение, представляет известную сложность, поскольку для движимых вещей не установлены ни единый порядок, ни признаки индивидуализации. В случае спора полнота индивидуализации оценивается судом исходя из фактических обстоятельств дела и сведений, указанных в документах. Для надлежащего согласования условия о предмете целесообразно указать видовую характеристику вещи, отражающую ее целевое назначение, а также разновидность: модель, марку, сорт и т.д. При описании признаков и характеристик предмета договора хранения рекомендуется исходить из того, что в совокупности данные признаки должны позволить выделить конкретную вещь из общей массы иных вещей.

Родовыми признаками можно определить, например, предметы бытовой техники: скажем, сто холодильников такой-то марки, такой-то артикул, но без указания индивидуальных номеров изделий. Это позволяет в период хранения производить замену одного предмета другим с такими же характеристиками, сохраняя общее количество и стоимость. Во избежание смешения с иными аналогичными товарами можно индивидуализировать место хранения (сектор, стеллаж). Для большей защиты договором можно предусмотреть индивидуализацию товара (указание номеров изделий и пр.) с возможностью замены на аналогичный товар, но также подлежащий индивидуализации с указанием в акте.

При хранении нередко практикуются *смешанные договоры* (п. 3 ст. 421 ГК РФ) – например, хранитель выкупает товар (часть товара) сам либо выполняет определенные обязанности при поставке его покупателю (отгружает товар в установленной номенклатуре, объемах и сроках, предоставляет покупателю возможность выборки товаров и т.д.). В этом случае суды при рассмотрении споров применяют как нормы о договоре хранения, так и нормы, регулирующие иные виды договоров (купля-продажа, поставка, посреднические договоры).

Обеспечительный платеж при хранении практикуется также, как и при аренде, – хранитель требует зарезервировать денежную сумму, обычно равную периоду платежа (например, платежу за месяц).

Ответственность сторон по договору хранения регулируется общими правилами ГК РФ о неустойке и возмещении убытков. Условия о неустойке и ее размере устанавливаются договором. Поклажедатель отвечает за непередачу товара на хранение в установленный срок (абз. 2 п. 1 ст. 888 ГК РФ), за убытки, причиненные сокрытием сведений о свойствах товара, включая опасные (ст. 903 ГК РФ). Хранитель отвечает за непринятие вещи на хранение, отказ вернуть вещь, принятую на хранение, ее порчу или утрату. Размер ответственности определяется по ст. 393 ГК РФ об убытках, если договором хранения не предусмотрено иное (п. 1 ст. 902 ГК РФ), однако следует учитывать, что ответственность по договорам хранения, заключенного между предпринимателями, определяется с учетом правил ст. 401 ГК РФ. Ограниченной в соответствии с п. 2 ст. 902 ГК РФ является ответственность хранителя за убытки при безвозмездном хранении, которое возможно в случае просрочки

исполнения поклажедателем своей обязанности забрать вещь.

При расчете убытков требуется определять фактическую стоимость вещи, переданной на хранение. Судебная практика допускает различные способы определения стоимости (имеющиеся документы, независимая оценка рыночной стоимости, цена на аналогичные товары на рынке), однако общая рекомендация – зафиксировать стоимость в договоре хранения либо в актах приема-передачи товара.

Специальное последствие просрочки уплаты вознаграждения за хранение указано в п. 2 ст. 896 ГК РФ: хранитель вправе отказаться от

исполнения договора и потребовать от поклажедателя (товаровладельца) немедленно забрать сданную на хранение вещь. Правила п. 2 ст. 896 и ст. 899 ГК РФ в совокупности позволяют хранителю реализовать вещь, которую своевременно не забрал поклажедатель, и получить из вырученных средств сумму вознаграждения за хранение.

Данный механизм имеет такие же последствия, что и удержание, поскольку завершается реализацией имущества с удовлетворением требования за счет вырученных средств (аналогичный механизм предусмотрен в ст. 360 ГК РФ об удержании)

УДЕРЖАНИЕ ТОВАРА

Общие вопросы

Удержание является способом обеспечения исполнения обязательств, регулируется ст. 359 и 360 ГК РФ. Возникает в силу закона, однако применение удержания может быть прямо исключено договором (п. 3 ст. 359 ГК РФ). На практике договоры аренды и хранения обычно не содержат условий об исключении удержания, что позволяет при наступлении определенных обстоятельств удержать товар.

Для отдельных видов договоров, где удержание наиболее распространено, ГК РФ предусматривает специальные нормы: право на удержание прямо закреплено за подрядчиком (ст. 712 ГК РФ), поверенным (п. 3 ст. 972 ГК РФ), комиссионером (п. 2 ст. 996 ГК РФ), перевозчиком (п. 4 ст. 790 ГК РФ). Вместе с тем и доктрина, и судебная практика исходят из универсального характера ст. 359 ГК РФ, позволяющем применять удержание в коммерческом обороте значительно шире, не ограничиваясь поименованными видами

обязательств. Удержание является таким же универсальным способом обеспечения исполнения обязательств, как и обеспечительный платеж, причем применяться они могут в сочетании друг с другом.

В п. 1 ст. 359 ГК РФ предусмотрены *два основания для удержания* вещи кредитором, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо иному лицу, указанному должником:

– Неисполнение должником обязательства, связанного с оплатой этой вещи или возмещением связанных с ней издержек и других убытков (*например, должник, которому вещь должна быть передана, не заплатил за ее перевозку*);

– Для участников предпринимательских отношений – если у кредитора есть требования к должнику по иным обязательствам, не связанным с удерживаемой вещью.

Судебная практика уточнила условия удержания:

– Удерживаемая вещь должна принадлежать должнику на праве собственности или ином праве;

– Вещь должна законно оказаться во владении кредитора (*например, быть передана для ремонта или перевозки*);

– Стоимость удерживаемой вещи не должна существенно превышать размер требований кредитора.

Удерживаемая вещь должна принадлежать должнику, цель удержания – понудить должника исполнить обязательство перед кредитором. Обязательство должно существовать между ними. Такой подход был высказан в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20.04.2010 № 17811/09 и поддержан последующей судебной практикой. Сложность представляют споры, в которых кредитор удерживал имущество, принадлежавшее не должнику: подобное нередко происходит при сложной структуре правоотношений со значительным числом участников, когда должником оказывается не собственник имущества, а, например, посредник. В таких случаях удержание признается неправомерным.

Важным является п. 2 ст. 359 ГК РФ: кредитор может удерживать находящуюся у него вещь несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом. Это лишает смысла продажу удержанного имущества для целей его освобождения.

Продажа должником третьему лицу товара, удержанного кредитором, с оформлением «задним числом» тоже весьма затруднительна: для признания удержания

неправомерным предъявить **виндикационный иск** (ст. 301, 302 ГК РФ) об истребовании имущества из чужого незаконного владения должен собственник. При продаже удержанного товара «задним числом» таким собственником окажется приобретатель товара, который должен будет доказать, что приобрел его до момента удержания кредитором. Это сложно (см. в Обзоре далее), а при розничной купле-продаже виндикационный иск покупателя вообще вряд ли возможен.

Возможность **удержания имущества, определенного родовыми признаками**, вызывает споры. Существует мнение, что такое удержание невозможно¹. Более распространенным, однако, является мнение о том, что удержание как способ обеспечения исполнения обязательств может применяться к различным материальным объектам – вещам. Не могут быть предметом удержания деньги, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, работы, услуги, результаты интеллектуальной деятельности, информация, нематериальные блага, при этом даже вопрос об удержании денег является дискуссионным².

В пользу широкой возможности удержания вещей свидетельствует то, что удержание имеет сходство с залогом (ст. 360 ГК РФ говорит о удовлетворении требований за счет удерживаемой вещи по правилам о залоге). На близости удержания и залога основаны многие правовые позиции судебной практики. В отношении имущества, определенного родовыми признаками, следует подчеркнуть, что нормы о залоге в целом ряде случаев

¹ См., напр., Астапова Т.Ю. Способы обеспечения исполнения договорных обязательств в предпринимательских отношениях: учебное пособие // Москва: Проспект, 2022.

² Кадулин А.В. Отдельные вопросы применения норм об удержании вещи в практике Арбитражного суда Северо-Западного округа // Арбитражные споры. 2023. № 1. С. 3 - 26.

допускают залог имущества, не имеющего индивидуализации.

Внимания заслуживает Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» - в нем много разъяснений в отношении предмета залога. В частности, дано толкование п. 2 ст. 339 ГК РФ, позволяющего обеспечить обязательства предпринимателя всем либо частью его имущества, определенного, в том числе родовыми признаками, - главное, чтобы была указана максимальная твердая сумма требований (п. 13, 21 Постановления).

Удержание при аренде

Удержание арендодателем имущества, принадлежащего арендатору и находящегося в арендованном складском помещении, судебная практика допускает давно.

Главное условие – действие договора аренды прекращено, а задолженность по арендной плате осталась. В этом случае суды исходят из того, что арендодатель законно получил доступ к имуществу, оставленному арендатором в нарушение обязанности освободить помещение (Информационные письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». П. 14). Данная правовая позиция применяется судами в современной практике.

Основанием для прекращения действия договора является не только истечение срока аренды, но и досрочное расторжение либо односторонний отказ от договора, в том числе на основании закона. Примером служит дело об отказе арендатора – субъекта малого предпринимательства от договора аренды в период коронавирусных ограничений на основании специального закона (ч. 4 ст. 19

По общему правилу, достаточно указать сведения, позволяющие однозначно идентифицировать заложенное имущество, которым может быть, например, будущая вещь (п. 20, 22). Существует также залог товаров в обороте (ст. 357 ГК РФ). Кроме того, Пленум ВС РФ подробно разъясняет правила сохранения залога при различных изменениях имущества, его замене (п. 23, 24 Постановления). Все это позволяет сделать вывод о том, что для удержания имущества тоже достаточно общих признаков, позволяющих его идентифицировать.

Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ). Арендатор реализовал право на отказ от аренды, но не погасил задолженность по арендной плате за прошедший период, в результате чего арендодатель удержал имущество арендатора в порядке ст. 359 ГК РФ. Иск арендатора об истребовании имущества суды отклонили (дело № А40-74161/2021), ВС РФ в пересмотре дела отказал (Определение ВС РФ от 25.04.2022 № 305-ЭС22-4957).

Особого внимания требуют условия договора аренды, касающиеся права арендодателя на односторонний отказ от договора аренды в качестве санкции за невнесение арендных платежей арендатором и/или при иных нарушениях. Независимо от того, в судебном либо во внесудебном порядке происходит прекращение договора, важно то, что с этого момента арендодатель вправе препятствовать доступу арендатора в помещение и удерживать имущество до полного погашения арендатором задолженности – как по арендной плате, так и по финансовым санкциям за просрочку платежей.

Как о наступлении этого момента должен узнать арендатор? Порядок

одностороннего отказа от договора во внесудебном порядке, сроки и порядок направления соответствующих документов определяются договором. По п. 1 ст. 450.1 ГК РФ при одностороннем отказе от договора требуется направить арендатору специальное уведомление. По общему правилу, договор прекращается с момента получения данного уведомления арендатором, однако норма п. 1 ст. 450.1 ГК РФ является диспозитивной и может быть изменена договором. Для судебного порядка в ст. 619 ГК РФ есть императивное требование к арендодателю: до расторжения договора направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнить обязательство в разумный срок (например, погасить задолженность по арендной плате). При судебном порядке значение имеет момент

вступления в законную силу судебного акта, однако на практике договоры аренды часто расторгаются во внесудебном порядке.

Вывод: от удержания имущества арендодателем защищен арендатор, добросовестно исполняющий обязанности по внесению арендной платы и не допускающий иных нарушений, способных повлечь досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя. Порядок досрочного расторжения договора может определяться условиями договора аренды, при этом момент прекращения договора арендатор не всегда можно с точностью определить заранее. У арендатора, допустившего нарушения, имеется риск быть застигнутым врасплох, и степень этого риска во многом зависит от условий договора.

Удержание при хранении

Право хранителя удерживать вещь, принятую на хранение, при просрочке уплаты вознаграждения нормы ГК РФ о хранении специально не предусматривают, но и не исключают. В комментариях встречаются мнения, что специальные нормы о договоре хранения создают коллизию с правом удержания: в ст. 904 ГК РФ закреплена обязанность хранителя возвратить вещь по первому требованию поклажедателя (товаровладельца), даже если срок хранения не окончился. Эта статья, однако, вообще не относится к случаям просрочки оплаты услуг по хранению – предполагается, что задолженности по оплате не имеется.

Нечастое использование удержания при хранении объясняется, скорее, наличием специального механизма защиты прав хранителя (п. 2 ст. 896 во взаимосвязи со ст. 899 ГК РФ). Этот механизм в сочетании с

обеспечительным платежом создает хранителю повышенный стандарт защиты по сравнению с обычным удержанием. При удержании существует ограничение: стоимость удерживаемого имущества не должна превышать размера требований кредитора. Положения п. 2 ст. 896 и ст. 899 ГК РФ, напротив, не ограничивают стоимость имущества, которое хранитель вправе реализовать, при этом у хранителя появляется возможность и даже заинтересованность продать имущество по заниженной цене – главное, чтобы выручка покрывала размер его требования.

В сочетании с обеспечительным платежом механизм может выглядеть так:

– Хранитель устанавливает в договоре ежемесячные платежи за хранение товара с условием уплаты за предшествующий месяц (предоплата);

– Хранитель принимает от товаровладельца обеспечительный платеж в размере платы за месяц;

– При просрочке товаровладельцем платежа более чем на полмесяца хранитель взимает оплату за текущий месяц из суммы обеспечительного платежа и на основании п. 2 ст. 896 ГК РФ требует от товаровладельца забрать товар до конца месяца (оплаченного периода);

– При невыполнении товаровладельцем требования забрать товар в установленный срок хранитель вправе приступить к реализации этого товара по правилам ст. 899 ГК РФ.

Таким образом, хранитель гарантированно получает вознаграждение за хранение и одновременно освобождается от рисков, связанных с сохранностью товара при его удержании. Для товаровладельца, напротив, риск выше, чем при классическом удержании.

При отсутствии договорного условия об обеспечительном платеже нормы ГК РФ создают для хранителя альтернативу: либо требовать скорейшего освобождения склада для других клиентов, а себя – от ответственности за товар (и уже после требовать оплату услуг – возможно, в судебном порядке), либо удерживать товар с целью получения платы за услуги.

Судебная практика по делам об удержании имущества хранителем немногочисленна. Многие судебные дела об удержании, в которых фигурировал хранитель имущества, касались удержания не хранителем, а иным лицом (перевозчиком, экспедитором товара и др.), удержавшим имущество должника и передавшим на хранение профессиональному хранителю. Если спор связан с предпринимательскими отношениями, то суд в принципе

допускает удержание имущества и оценивает его правомерность по общим правилам (чье имущество, кто кому и сколько должен).

Исключения касаются *отношений публично-правового характера*: хранитель, которому арестованное имущество передано судебным приставом-исполнителем на ответственное хранение, не может применить правила ГК РФ об удержании и самостоятельно принять решение о реализации этого имущества (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.05.2021 по делу № А56-99065/2019). Удерживать и реализовать имущество должника, арестованное в рамках уголовного либо гражданского процесса (например, в порядке мер по обеспечению иска), не может даже кредитор этого должника, которому это имущество передано на ответственное хранение. В данном случае наличие долга, принадлежность имущества должнику и законность нахождения имущества у кредитора не создают правовых оснований для удержания, поскольку отношения приобретают публично - правовой характер.

Вывод: риск удержания товара хранителем при просрочке оплаты хранения существует, если применение ст. 359 ГК РФ прямо не исключено договором хранения и если отношения имеют предпринимательский характер (без публично-правового элемента).

Момент, с которого хранитель может удерживать товар, определяется следует с учетом правил п. 2 ст. 896 ГК РФ, когда хранитель вправе отказаться от исполнения договора, при этом периоды платежей устанавливаются самим договором хранения, а требование к поклажедателю забрать вещь «немедленно» будет толковаться с учетом фактических обстоятельств принципа разумности.

Освобождение имущества от удержания

Окончательный и недвусмысленный вывод о том, что недопустимо удерживать имущество, не принадлежащее должнику, судебная практика сделала лишь недавно. *Определение ВС РФ от 10.10.2022 № 305-ЭС22-4687* закрепило правовую позицию: не допускается удержание чужого, не принадлежащего должнику имущества при отсутствии у лица, удерживающего вещь, требований к ее собственнику. Это важно, поскольку ранее суды допускали удержание имущества, принадлежащего третьему лицу (не должнику), несмотря на Постановление Президиума ВАС РФ от 20.04.2010 № 17811/09. Суды допускали удержание имущества, не принадлежащего должнику, без применения ст. 360 ГК РФ о реализации этого имущества (не отдавать можно, реализовать нельзя). Тем самым делалась попытка разграничить удержание и залог, показать, что это разные способы обеспечения обязательств. Практический смысл подобного удержания вызывал сомнения, однако такой подход проявился даже в деле, рассмотренном ВС РФ (на этапе апелляции).

В указанном деле ВС РФ спорное движимое имущество было передано на хранение, хранитель поместил имущество на арендованный склад, а после прекращения действия арендного договора арендодатель удержал имущество из-за долгов хранителя по арендной плате.

Суд первой инстанции посчитал, что имеет дело со схемой вывода имущества из-под ответственности за долги, апелляционный суд решил, что поклажедатель доказал свое право собственности на удерживаемое имущество, но счел удержание законным до момента погашения задолженности хранителем. ВС РФ

посчитал такой вывод неправильным, поставив точку в предшествующих дискуссиях.

Данное дело примечательно еще и тем, что суды в принципе обращают внимание на возможные схемы, направленные на вывод имущества из-под обращения взыскания. Подобные вопросы возникали в практике и раньше. В частности, суды давно применяют п. 2 ст. 359 о праве кредитора удерживать имущество, которое после его поступления во владение кредитора было продано третьему лицу (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.04.2016 по делу № А56-6044/2015). В данном деле лицом, удерживавшем имущество (оборудование), выступал его хранитель, имевший также права на взыскание долга за изготовление этого имущества. Важно, что определяющим является не момент начала удержания (его заведомо сложно определить) либо возникновения права на него (например, момент просрочки платежа), а момент поступления имущества во владение кредитора.

Удовлетворение *виндикационного иска лица, не являющегося должником и считающего себя собственником удерживаемого имущества*, представляет определенную сложность. Истец должен доказать юридический состав:

- Титул истца на истребуемое индивидуально-определенное имущество;
- Нахождение имущества во владении ответчика;
- Незаконность владения ответчиком названным имуществом;
- Отсутствие между истцом и ответчиком отношений

обязательственного характера по поводу истребуемой вещи.

Совокупность этих критериев сформулирована в *Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 22.08.2024 № Ф09-4240/24 по делу № А76-16666/2023*. Виндикационный иск был отклонен ввиду недоказанности права собственности истца на имущество и отсутствие доказательств того, что именно это имущество удерживается кредитором.

В данном деле важен вывод о том, что предметом виндикационного иска является индивидуально-определенная вещь, отличающаяся от вещей, определенных родовыми признаками, конкретными, только ей присущими характеристиками. В деле истец не представил доказательств, позволяющих индивидуализировать имущество: указано было только на родовые признаки (названия видов оборудования) без серийного, инвентаризационного или заводского номеров. Соответственно, невозможно было отличить спорное имущество от иного аналогичного.

Возникает проблема: нормы ГК РФ об удержании не запрещают удерживать имущество, определенное родовыми признаками. На возможность такого удержания указывает также близость удержания

и залога. При этом виндцировать незаконно удерживаемое имущество, не имеющее достаточной индивидуализации, крайне затруднительно.

Иск о истребовании имущества был отклонен также в деле, связанном с коммерческой арендой помещения в Москве (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.01.2024 по делу № А40-244704/2022). Виндикационный иск предъявил бывший арендатор: после расторжения договора аренды и даты возврата помещения в нем остались товары, оргтехника, торговое оборудование арендатора. Доступ арендатора в помещение был прекращен, однако акт возврата помещения подписан не был.

Несмотря на то, что данный спор касался не удержания имущества (о задолженности речь не шла), а его возврата, дело подчеркивает важность оформления акта возврата помещения арендодателю и сложность спора об оставленном имуществе арендатора. Истец не смог доказать свое право собственности на истребуемое имущество, факт наличия имущества в помещении на момент расторжения договора аренды, а также то, что арендодатель чинил препятствия к вывозу товара арендатором.

Можно ли удерживать имущество, находящееся в залоге?

Вещь, являющуюся собственностью третьего лица, удерживать нельзя, а *вещь, обремененную залогом в пользу третьего лица, - можно*. Само по себе это право никогда не вызывало сомнений в судебной практике – проблемы связаны с соотношением залога и удержания, а также с определением старшинства залогов.

Сейчас при применении ст. 360 ГК РФ о реализации удерживаемого имущества суды говорят о залоге в связи с удержанием, признавая наличие свойств ординарного залога (п. 1 ст. 334.1 ГК РФ). Это наиболее выражено в делах о банкротстве: при открытии конкурсного производства удержание трансформируется в залоговый приоритет. Такая позиция была сформирована в Определении ВС РФ от 27.06.2019 № 301-ЭС19-

2351 и позже закреплена в п. 5 «Обзора судебной практики по спорам об установлении требований залогодержателей при банкротстве залогодателей» (утв. Президиумом ВС РФ 21.12.2022). Несмотря на близость к банкротной тематике, **вывод о сходстве удержания с залогом имеет общий характер.**

Остается, однако, вопрос о конкуренции удержания и залога на одно и то же имущество и об определении старшинства. Закон специального регулирования не предусматривает, на противоречивость судебной практики указывают многие исследователи. Один подход – приоритет кредитора, удерживающего имущество должника, перед залоговым кредитором (Постановления Арбитражного суда Московского округа от 30.06.2015 № Ф05-7243/2015 по делу № А40-61284/14; от 11.08.2015 № Ф05-8928/2015 по делу № А40-61305/14). В этих делах суд признал приоритет арендодателя имущества, имевшего задолженность по арендной плате, перед банком, выдавшем должнику кредит под залог товаров в обороте, обоснованием приоритета стала ст. 305 ГК РФ о защите прав владельца имущества. Следует, впрочем, отметить, что залог товаров в обороте тоже создавал в судебной практике проблемы, связанные с определением старшинства залогов, и четкая правовая позиция появилась совсем недавно (Определение ВС РФ от 06.03.2024 № 310-ЭС22-19411 (2)).

Другой подход судов – приоритет кредитора, получившего имущество должника в залог на основании договора, перед лицом, удерживающим указанное имущество. Договорный залогодержатель – старший, а кредитор, удерживающий вещь, – последующий. Этот подход был высказан в Определении ВАС РФ от 27.06.2014 № 7576/14 об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ.

Сейчас, когда судебная практика пошла по пути сближения удержания с залогом, подход, позволяющий определять старшинство требований по общим правилам о залоге, представляется более перспективным. Это, однако, потребует учета множества факторов: вида залога, основания его возникновения (договорный, в силу закона), момента установления залога, учета залога движимых вещей, владения заложенной вещью. Например, удержан товар, заложенный как товар в обороте, или товар, который оказался в залоге в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ (*например, из-за задолженности товаровладельца перед поставщиком*). Существенной проблемой будет публичность прав: одно дело, если залог был учтен и считался публичным для кредитора, удерживающего вещь, и другое дело, если вещь попала во владение кредитора без каких-либо указаний на ее нахождение в залоге (разъяснения о старшинстве залогов см. в п. 47 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2023 № 23). Эти факторы будут влиять на старшинство прав, которое в каждом конкретном случае может определяться индивидуально.

©2025 Infracore. Содержание данной публикации не является юридической консультацией и не может служить основанием для осуществления каких-либо действий или отказа от действий.