

ПОДСКАЗКА

Залоговое право арендодателя

Арендодатель имеет право продать мебель арендатора-неплательщика

Ваш арендатор не платит по счетам? При этом в сдаваемом вами офисе стоят его компьютеры и прочая техника. В такой ситуации вам поможет залоговое право арендодателя.

Залоговое право означает право арендодателя удовлетворить своё требование за счёт имущества, находящегося на арендованной площади. Это право возникает на основании закона, поэтому не беда, если в вашем договоре такого условия нет.

Правда, арендодатель не единственный, у кого может быть право на находящиеся на его площади предметы. Например, они могут быть обременены коммерческим залогом. В этом случае действует право первенства: если коммерческий залог возник до того, как арендатор перевёз своё имущество в снимаемое помещение, то получатель коммерческого залога может требовать удовлетворения своих требований в преимущественном порядке, и лишь то, что осталось, пойдёт арендодателю.

Какие требования может арендодатель удовлетворить за счёт полученных таким образом денежных средств? Такими требованиями являются наёмная плата за текущий и предшествующий ему год, требования возмещения ущерба, возможная неустойка или пени, а также расходы, связанные с продажей и хранением вещей, возникшие на основании договора аренды.

Сфера влияния залогового права

Залоговое право распространяется на движимое имущество, находящееся в арендованных помещениях, причём такое имущество не обязательно должно принадлежать арендатору. То есть залоговое право арендодателя распространяется, например, на имущество, приобретённое арендатором в лизинг.

Но есть имущество, на которое нельзя обратить данное требование. Это личные вещи арендатора, домашняя и кухонная утварь, предметы, необходимые для экономической и профессиональ-

ной деятельности физического лица, и принадлежащие арендатору бухгалтерские документы.

Залоговое право распространяется только на имущество, относящееся к обстановке или использованию помещений, а не на вещи, которые были принесены арендатором временно или не предназначены для использования в них (например, вещи, принесённые для ремонта).

Залоговое право распространяется на находящуюся в арендованных помещениях мебель, находящиеся в коммерческих помещениях товары, машины и оборудование, находящиеся в офисных помещениях компьютеры и офисную технику и находящийся в магазинах или на складах доставленный для продажи или складированный товар.

Если должник вывозит имущество из арендованных помещений, залоговое право на это имущество заканчивается, за исключением случаев, когда арендодатель не знал о вывозе имущества или возражал против вывоза. В последнем случае,



●●● Если арендатор не платит за аренду офиса, то арендодатель имеет право продать его мебель и офисную технику, чтобы за счёт вырученных денег покрыть долг. Рауль Мез

арендодатель может потребовать возврата заложеного имущества.

Осуществление залогового права

Если арендатор нарушает свои договорные обязательства, арендодатель может осуществить залоговое право путём продажи заложённых вещей.

При этом только факт задолженности не даёт арендодателю права, например, на замену замков в арендованных помещениях или вывоз вещей. Арендодатель может удерживать обременённое залогом имущество только если арендатор хочет съехать или вывезти вещи или есть основания опасаться этого. Если арендодатель застанет факт вывоза, он мо-

жет прибегнуть к самопомощи, то есть силой воспрепятствовать вывозу вещей. При этом если арендодатель узнает о вывозе вещей позже, то он уже не имеет права врываться в дом должника «савтоматом в руках», а может осуществить своё требование только через суд.

На том же основании арендодатель может вывезти вещи из сданного внаём помещения, но только в случае, если охрана и хранение вещей в помещении арендатора для арендодателя были бы неразумно дороги или обременительны.

Арендодатель должен учитывать, что имущество можно удерживать только в пределах, необходимых для обеспечения удовлетворения требований арендодателя,

то есть при неоплаченной аренде в размере 3 000 крон, нельзя увезти пять «мерседесов» должника. Стоимость вещей оценивается на момент их задержания. Поэтому, если вы собираетесь арестовывать, например, обстановку ювелирного магазина, имеет смысл взять с собой того, кто разбирается в стоимости драгоценных металлов.

Как правило, заложённые вещи продаются на открытом аукционе. Деньги, полученные от продажи имущества и оставшиеся после удовлетворения обеспеченных залогом требований арендодателя, возвращаются арендатору.

Наталья Сидоренко
Трийн Пломипуу
адвокатское бюро
Luiga Mody Hääl Borenium

Admiral Markets
Trading for everyone



Инвестируй в себя!

Практика и обучение торговле на биржевых и валютных рынках

300 евро на торговый счет и бонусная карта всем слушателям курса обучения.

Запись на семинары и курсы по телефону

630 9303

www.admiralmarkets.ee

Лицензия MO 5188HTM