



**Особенности обращения
взыскания на право
долгосрочной аренды в рамках
исполнительного производства**

Понятие..?

- В соответствии со ст. 75 Федерального закона "Об исполнительном производстве" от 02.10.2007 N 229-ФЗ в рамках исполнительного производства взыскание может быть обращено на принадлежащие должнику имущественные права, в том числе право на долгосрочную аренду недвижимого имущества. При этом ФЗ «Об исполнительном производстве» **не поясняет, что имеется в виду под долгосрочной арендой.** Иные нормы действующего законодательства не содержат такого понятия.
- Можно лишь предположить, что в указанной норме имелась в виду аренда на срок год и более, т.е. аренда, подлежащая государственной регистрации, но из самой процитированной нормы это не усматривается.

2 ОСНОВНЫХ СПОСОБА ТОЛКОВАНИЯ ПОНЯТИЯ «ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА»:

- 1) долгосрочная аренда – аренда на срок 1 год и более. Данный способ толкования основывается на том, что аренда на срок и более подлежит государственной регистрации;
- 2) долгосрочная аренда (по крайней мере в отношении земельных участков) – аренда на срок свыше 5 лет. Данный способ толкования основывается на разделении срока аренды в соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ на аренду менее 5 лет и более 5 лет. Нельзя исключить возможность распространения последнего толкования и на иные виды недвижимого имущества по аналогии закона. Однако оно может быть излишне расширительным.

Федеральный закон "Об исполнительном производстве" регламентирует процедуру подготовки к реализации прав долгосрочной аренды. Вместе с тем ни в одном федеральном законе нет прямого запрета на реализацию прав краткосрочной аренды.

В федеральном законодательстве отсутствует толкование понятий долгосрочной и краткосрочной аренды. Поскольку в нашей стране действует принцип "разрешено все, что не запрещено", мы считаем возможным обращение взыскания и на права краткосрочной аренды, что подтверждается также сложившейся судебной практикой.

Правовая основа обращения взыскания на право долгосрочной аренды в рамках исполнительного производства



- Гражданский кодекс РФ, три Федеральных закона - "Об исполнительном производстве", "О судебных приставах", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Способ выявления арендованного имущества

- 1) баланс предприятия;
- 2) сведения, полученные из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), если договор заключен на срок более одного года и зарегистрирован.



Процедура ареста

- 1) опись правоустанавливающих документов;
- 2) изъятие правоустанавливающих документов;
- 3) экспертная оценка права аренды.

После ареста имущества копию постановления и акт ареста направляют в регистрирующий орган и арендодателю.



Реализация арестованного имущества

- Подготовка к реализации осуществляется на основании п. 4 ст. 62 Федерального закона "Об исполнительном производстве" и **включает:** получение документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, из которого следует возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя, если право аренды было получено арендатором в результате торгов.

- Как свидетельствует практика работы судебных приставов - исполнителей, реально удается обратить взыскание только на права аренды недвижимости, принадлежащие должникам по договорам с органами по управлению городским имуществом. Что же касается коммерческих арендодателей, то они делают все возможное для **расторжения договора с арендатором - должником** по "соглашению сторон", как правило датированное числом, предшествующим дате наложения ареста, либо согласуют уступку прав арендатора аффилированному лицу должника.

Согласие органа по управлению городским имуществом оформляется **распоряжением**.

Для рассмотрения им вопроса о согласовании обращения взыскания на право долгосрочной аренды в районное подразделение органа по управлению городским имуществом по месту нахождения объекта недвижимости необходимо представить:

- 1) письменный **запрос** о согласии обратиться взыскание на право аренды;
- 2) заверенную печатью подразделения службы судебных приставов **копию исполнительного документа**, на основании которого производится взыскание, в случае, если орган по управлению городским имуществом взыскателем не является;
- 3) заверенную печатью подразделения службы судебных приставов **копию постановления о возбуждении исполнительного производства**, в случае, если орган по управлению городским имуществом взыскателем не является;
- 4) **копии документов, на основании которых выдан исполнительный документ** (при их наличии), в случае, если орган по управлению городским имуществом взыскателем не является.

Форма реализации: публичные торги

При этом после реализации имущества на публичных торгах последующего перезаключения договоров с победителями торгов не требуется, так как в данном случае **происходит перемена лиц в обязательстве** на основании имеющего силу договора протокола о их результатах, подписываемого лицом, выигравшим торги, и их организатором (п. 5 ст. 448 ГК РФ).

- Так, в УФСПП России по Саратовской области в результате реализации на торгах права долгосрочной аренды земельных участков по двум договорам выручено **5,69 млн.руб.**



Важно!

**Стороны не могут
расторгнуть договор
аренды после
наложения ареста,
однако это положение
не распространяется на
расторжение договора
и выселение в
судебном порядке.**

- В то же время судебные приставы-исполнители отдельных территориальных органов ФСПП практикуют **обращение взыскания непосредственно на платежи по договору аренды** путем обязанности арендаторов перечислять причитающиеся должнику-арендодателю средства на депозитный счет подразделения судебных приставов.

- Указанная практика по своему содержанию аналогична процедуре, установленной ч.4 ст.76 ФЗ «Об исполнительном производстве» для дебиторской задолженности.



- Наибольшее количество случаев обращения взыскания на платежи по договору аренды за 2016г. отмечено в УФСПП России по Тверской области – 163 постановлений судебных приставов-исполнителей, в результате исполнения которых на депозитный счет подразделения судебных приставов поступило **10,6 млн. руб.**
- Однако следует отметить, что такая практика имеет место лишь в одном структурном подразделении территориального органа ФСПП, которым вынесено 163 постановления.



Федеральная Служба
Судебных Приставов



Проблемы при обращении взыскания на право аренды недвижимого имущества

1. Отсутствие в законодательстве критериев отнесения аренды недвижимого имущества к долгосрочной аренде.



2. Сложность выявления права долгосрочной аренды недвижимого имущества.

По информации территориальных органов ФСПП России, у судебных приставов-исполнителей возникают проблемы с выявлением принадлежащего должнику права долгосрочной аренды. Выявление происходит, как правило, при обращении взыскания на принадлежащее должнику здание или сооружение, расположенное на арендованном должником земельном участке, либо в случае исполнения исполнительного документа об обращении взыскания на заложенное право аренды

3. Невозможность обращения взыскания на право долгосрочной аренды недвижимого имущества при отсутствии согласия арендодателя.

В соответствии с ч.10 ст.89 ФЗ «Об исполнительном производстве» при передаче права на реализацию права долгосрочной аренды недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагается копия документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, представляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя.

Документом, предоставляющим возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя, может быть сам договор аренды, если в нем прописано, что за арендатором закрепляется право передавать права и обязанности в перенаем без получения дополнительного разрешения арендодателя. Это следует из п. 2 ст. 615 ГК РФ, согласно которой арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.



Необходимо учитывать, что если взыскание обращается на здание или сооружение, находящееся на арендованном земельном участке, либо на заложенное право аренды, то согласие арендодателя на обращение взыскания не требуется.

4. Возможность обращения взыскания на право краткосрочной аренды недвижимого имущества

- Препятствия для обращения взыскания на право краткосрочной аренды недвижимого имущества законом не установлены. И нередко судебные приставы-исполнители вынуждены обратиться к этой мере при исполнении своих обязанностей.
- Однако очевидно, что право краткосрочной аренды является менее ликвидным видом имущественных прав по сравнению с правом долгосрочной аренды. С учетом времени, необходимого для сбора документов, оценки и реализации права краткосрочной аренды недвижимого имущества, реализация этого вида имущественных прав маловероятна.

5. Возможность обращения взыскания на право аренды по договору аренды недвижимого имущества, заключенному на неопределенный срок

- Обращение взыскания на право аренды по договору аренды недвижимого имущества, заключенному на неопределенный срок, не противоречит положениям ФЗ «Об исполнительном производстве» в силу открытости перечня имущественных прав, на которые может быть обращено взыскание.
- Однако реализация данного вида имущественных прав нецелесообразна, так как право аренды недвижимого имущества по договору, заключенному на неопределенный срок, характеризуется нестабильностью правового положения арендатора, права которого могут быть в любой момент прекращены по решению арендодателя.



Спасибо за внимание!

