

УДК: 347.44

Шигонина Людмила Александровна, старший преподаватель кафедры гражданского права Российского государственного университета правосудия Крымского филиала, г. Симферополь, Россия

e-mail: Shigoninal@mail.ru

Бородин Анатолий Андреевич, студент Российского государственного университета правосудия Крымского филиала, г. Симферополь, Россия

e-mail: gold_better@inbox.ru

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И ЕГО ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются признаки договора аренды, позволяющие отнести его к ограниченным вещным правам, затрагиваются вопросы вещно-правовых способов защиты участников арендных отношений. На примере судебной практики анализируются проблемы, возникающие при досрочном расторжении договора, и возможные пути решения.

Ключевые слова: договор аренды, досрочное расторжение, ограниченные вещные права, признаки.

Shigonina L.A., Senior Lecturer at the Department of Civil Law of the Russian State University of Justice Crimean branch, Simferopol, Russia

e-mail: Shigoninal@mail.ru

Borodin A.A., student of the Russian State University of Justice of the Crimean Branch, Simferopol, Russia

e-mail: gold_better@inbox.ru

THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF THE LEASE AGREEMENT AND ITS EARLY TERMINATION

Annotation. The article examines the signs of a lease agreement that allow it to be attributed to limited property rights, touches on the issues of property-legal methods of protecting participants in lease relations. Using the example of judicial practice, the problems arising from the early termination of the contract and possible solutions are analyzed.

Keywords: lease agreement, early termination, limited property rights, signs.

Гражданское законодательство, как и любое другое, с юридической точки зрения не является идеальным, ввиду наличия пробелов, неоднозначных норм и иных недоработок, которые необходимо исправлять.

Нередко с проблемами сталкиваются и при заключении гражданско-правовых договоров. Это связано с тем, что участники договорных отношений упускают существенные условия, точнее не берут в учет обязательные положения о договоре, либо же в законодательстве присутствуют пробелы, которые до настоящего времени не устранены.

Одним из таких договоров, по нашему мнению, является договор аренды. Отметим, что в юридическом обществе нет споров относительно понятия, авторы [2, С.105; 15, С.76.] опираются на ст. 606 Гражданского кодекса РФ [1] (далее – ГК РФ). Согласно данной норме, по договору аренды арендодатель передаёт арендатору определённое имущество за определённую плату во временное владение и пользование. Обратим внимание, что нормотворец (ст. 216 ГК РФ) не относит аренду кограниченному вещному праву, однако по своей правовой природе рассматриваемый договор относится к категории ограниченного вещного права.

Данное утверждение базируется на существенных признаках ограниченных вещных прав, позволяющих выделить их в особую категорию. К тому же аренда как ограниченное вещное право вытекает не только из признаков, но и из воли законодателя, которая выражена в законе («во временное владение и пользование или во временное пользование»). Хотя, если

обратиться к 216 статье ГК РФ, то следует говорить о том, что он исчерпывающий, однако оговорка законодателя «в частности», дает нам право усомниться в том, что перечень исчерпывающий.

В таком случае необходимо подчеркнуть, что договор аренды входит в группу договоров, которые регулируют отношения, связанные с передачей имущества во временное пользование.

Вернемся к признакам договора аренды. Так, Е. А. Манько в своём исследовании определила, что если объектом аренды является недвижимое имущество, то оно должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. У субъекта права (арендатора) возникает возможность самостоятельно и непосредственно, а также строго определённым образом оказывать влияние на индивидуально-определённую недвижимую вещь, которая принадлежит на праве собственности другому лицу [5, С.17].

Продолжая анализировать данный договор, отметим, что плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст.606 ГК РФ).

Указанная норма продублировала ст. 136 ГК РФ, которая кроме всего прочего разъясняет, что не всегда поступления, полученные в результате использования арендованного имущества, принадлежат собственнику, поскольку указанную норму можно изменить либо договором, либо в виду отсутствия таковой, вытекает из существа отношений.

Кроме того, стоит обратить внимание, что договор аренды регулируют различные нормативно-правовые акты. Так, в Лесном кодексе РФ [4] содержится норма (ст.72), регулирующая вопросы аренды участка, находящегося в собственности публичной власти. В Земельном кодексе РФ [3] - норма, посвящённая договору аренды земельных участков.

Отметим, что содержание договора аренды земельного участка не имеет больших отличий от договора аренды. Существенное отличие, на которое стоит

указать, это срок аренды для участков земель сельскохозяйственного назначения - не более 49 лет.

Возвращаясь к признакам вещных прав, выделим те, что присущи именно аренде. Как любое вещное право - это особый объект (земельный участок, здание и т.п.), он всегда индивидуализирован; обладатель права аренды извлекает полезные свойства с учетом ограниченности (пользование или в пользование и во владение одновременно), причем извлекает их из чужого имущества; при аренде не происходит смены собственника; обязательная регистрация договора аренды недвижимого имущества свидетельствует о его публичности; договор аренды всегда произведен, поскольку может возникнуть при наличии права собственности на имущество и желании собственника; защита нарушенных прав обладателя договора аренды производится особыми вещно-правовыми способами защиты (ст.305 ГК РФ).

И хотя законодатель в качестве ограниченных прав, которые дают возможность их обладателям, защищать свои права даже от собственников, не указал договор аренды, перечень не является исчерпывающим. Кроме того, Верховный Суд РФ в своем обзоре судебной практики (2019) разъяснил, что обращение в судебные инстанции для защиты прав арендаторов не противоречит положениям ГК РФ, и нормы закона допускают использование вещно-правового способа защиты [6]. Таким образом, возможность использования особых способов защиты подтверждает абсолютный характер договора аренды, ввиду наличия возможности прибегнуть к защите со стороны неопределенного круга лиц, т.е. арендатор может требовать устранения всяких нарушений его права как от третьих лиц, так и от собственника.

При рассмотрении вещно-правовых исков, необходимо отметить, что арендатор никак не сможет подать виндикационный иск к собственнику имущества, поскольку хоть право аренды косвенно и предоставляет возможность временно владеть и пользоваться имуществом, однако такое владение все-таки нельзя назвать титульным на постоянной основе. Хотя следует отметить, что к несобственнику такой иск, в принципе, может быть

предъявлен. В таком случае, думается, что обладатели имущества на основе договора аренды в большей степени могут для защиты своего нарушенного права использовать негаторные иски и иски о признании права (в исключительных случаях).

Еще одной отличительной чертой права аренды от права собственности можно выделить сохранение особой обязанности у собственника – бремени содержания имущества арендодателем (капитальный ремонт). Законодатель предусмотрел возможность внести изменения в обязанности по содержанию, однако общее правило подтверждает, что у обладателя имущества по договору аренды права по содержанию имущества более узкие, чем у собственников. Интересно и то, что договор аренды не может существовать «самостоятельно» и всегда следует за правом собственности при смене собственника, а не за собственником (ст.617 ГК РФ).

Немаловажным признаком договора аренды является его предмет, который относят к существенным условиям любого договора. Исходя из смысла норм закона, предмет договора аренды – это предоставление арендатору имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, кроме того, стороны могут самостоятельно указать условия, которые они хотят видеть в качестве существенных.

Как и любой другой договор, договор аренды можно расторгнуть в порядке, который определён законом и установлен в ГК РФ.

Именно при расторжении договора аренды могут возникнуть определенные юридические проблемы. Данное утверждение вытекает не только из конкретных судебных споров, но и из статистических данных за последние 5 лет.

Так, Арбитражными судами РФ, за первое полугодие 2021 года было рассмотрено 38 092 дела, из которых 28851 удовлетворено, за 2020 год – 70108, из которых по 53 452 делам удовлетворены требования, за 2019 год – 77355, 59080 удовлетворено, за 2018 год – 73424, 56282 удовлетворены, за 2017 год - рассмотрено 73508, 56230 удовлетворено [14].

Какие же причины указывают заявители при досрочном расторжении договора? Одно из условий расторжения – имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Что же означает указанная формулировка? Какое арендованное имущество, исходя из практики, нельзя будет использовать по вине арендодателя?

Для того чтобы дать ответы на все вопросы, рассмотрим ситуацию из практики Арбитражного суда. Иск подали обе стороны друг на друга, где ООО – арендатор, просит досрочно расторгнуть договор аренды, а ИП – арендодатель, просит взыскать задолженность по арендной плате. В помещении прорвало пожарный гидрант, который не был вовремя починен арендодателем, что и послужило причиной обращения в суд. Как выяснилось в ходе судебного заседания, на момент подписания договора, арендатор знал о проблеме и был проинформирован арендодателем, что было отражено в договоре. Таким образом, требования арендатора не были удовлетворены, в отличие от требований арендодателя [7]. В данном случае необходимо отметить, что информирование арендодателя обо всех дефектах и неисправностях является обязательным, если арендодатель не хочет в дальнейшем нести ответственность и потерять арендатора.

Однако на практике существуют и иные причины для расторжения договора аренды: непредвиденные ситуации; форс-мажорные обстоятельства, к которым арендатор не имеет никакого отношения (молния, землетрясение и т.п.).

Так, истец и ответчик заключили договор аренды, при котором ответчик передал во временное пользование за плату помещение в здании торгового комплекса. Спустя время распространяющаяся инфекция COVID-19 и правительственные меры по противодействию повлияли негативным образом на предпринимательскую деятельность арендатора. Он был вынужден обратиться с просьбой о расторжении договора аренды досрочно в связи с

невозможностью оплачивать аренду за неработающий магазин. В Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 № 121 данное обстоятельство описано, как обстоятельство непреодолимой силы. Именно, исходя из указанных разъяснений, иск удовлетворили[8].

Следующая причина, которую указывают заявители в своих исковых заявлениях - действие или бездействие арендодателя.

Истец и ответчик заключили договор аренды, позднее в арендованном помещении прекратилось отопление. Арендатор направил письмо арендодателю с указанием проблемы, а также уведомлением о несоответствии объекта условиям договора. Поступил ответ, в котором было указано, что отключение системы отопления не связано с его действием или бездействием, поскольку исходя из условий договора, именно арендатор обязан нести расходы по содержанию и производить за свой счет ремонт, обеспечивать исправное состояние системы отопления. Как следует из условий договора аренды, арендатор обязан заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на получение коммунальных ресурсов (электрической энергии, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды, отвод сточных вод), необходимых для использования арендуемого помещения. Такие договоры им были заключены, в том числе и договор теплоснабжения. Истец представил доказательства того, что отключение арендуемого помещения от тепловых сетей было произведено после подписания договора и передаточного акта. Таким образом, арендатор не может по обстоятельствам, которые от него не зависят, использовать арендованное помещение по целевому назначению. Суд удовлетворил иск и расторг договор аренды [9].

Все эти ситуации предусмотрены ст. 620 ГК РФ. Однако бывают случаи юридической невозможности использования имущества, несмотря на то, что арендуемое имущество не изменилось.

В качестве примера рассмотрим ситуацию, где субъекты заключили договор аренды земельного участка, однако возникла юридическая причина невозможности использования участка, что послужило основанием для

обращения в суд.

Так, истец заплатил задаток, проверил на наличие санитарно-защитных зон и решил начать строительство. В последствие, обнаружил санитарно-защитную зону на арендуемом земельном участке и через некоторое время подал иск о расторжении договора в связи с наличием невозможности прохождения государственной экспертизы, так как земельный участок оказался в санитарно-защитной зоне угольного склада. Суд иск удовлетворил, расторг договор аренды и обязал ответчика вернуть залог[10].

В такой ситуации [11] у арендатора действительно не было возможности использовать данный участок в связи с условиями, которые не зависят ни от арендатора, ни от арендодателя.

Исходя из формулировки в судебной практике по соответствующим делам, можно отметить, что суды при принятии решения о досрочном расторжении договора аренды указывают, что «по смыслу положений пп. 2, 4 ст.620 ГК РФ к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды[12; 13].

Из всего вышеизложенного можно утверждать, что договор аренды выступает в качестве самостоятельного вида договорных обязательств, являясь по своей правовой природе фундаментом для отдельных видов аренды. Детальное исследование признаков договора аренды позволило изучить его теоретические основы и дало возможность утверждать, что указанный договор следует относить к особой категории ограниченных вещных прав. По нашему мнению, отечественному законодателю следует обратить внимание на основную практическую проблему при досрочном расторжении договора аренды - обстоятельство, когда арендованное имущество оказывается в состоянии не пригодном для использования. Указать перечень обстоятельств, которые могут послужить основанием для досрочного расторжения договора аренды. Существующие нормативно-правовые пробелы в действующем

законодательстве являются неизбежными и требуют более детальной регламентации.

Список источников и литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 (с изм. на 28.06.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. 332. Ст.3301.
2. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Проспект, 2020. — 880 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 года N 136-ФЗ: Принят Гос. Думой 28.09.2001 года одобрен Сов. Федер. 10.10.2001 года (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
4. Лесной кодекс Российской Федерации федер. закон Рос. Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ: Принят Гос. Думой 08.11.2006 года одобрен Сов. Федер. 24.11.2006 года (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 11.12.2006, N 50, ст. 5278.
5. Манько Е. А. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество: автореферат диссертации ... кандидата юридических наук. / Елена Александровна Манько, Российский государственный торгово-экономический университет: Москва, 2008. - 23 с.
6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019) // СПС КонсультантПлюс.
7. Решение Арбитражного суда Костромской области от 17 июня 2021 г. по делу № А31-9403/2020 г. — // Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). — URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/eYSZO93XXDQi/> (дата

обращения: 11.11.2021).

8. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 4 апреля 2021 г. по делу № А56-73964/2020 г// Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL:<https://clck.ru/Z9dWM> (дата обращения: 11.11.2021).

9. Решение Арбитражного суда Республики Коми от 12 мая 2014 г. по делу № А29-715/2014 г. // Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL:<https://clck.ru/ZAdxF> (дата обращения: 11.11.2021).

10. Решение Арбитражного суда Пермского края от 28 января 2019 г. по делу № А50-19577/2018 г. // Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL:<https://clck.ru/Z9Z85> (дата обращения: 11.11.2021).

11. Решение Боровичского районного суда (Новгородская область) № 2-1311/2017 2-1311/2017~М-1130/2017 М-1130/2017 от 2 октября 2017 г. по делу № 2-1311/2017 // Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/W6MTzqS1f6NJ/> (дата обращения: 12.11.2021).

12. Решение Арбитражного суда Ярославской области от 23 апреля 2021 г. по делу № А82-15218/2020 г.// Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL: <https://clck.ru/YdLg5> (дата обращения: 11.11.2021).

13. Решение Арбитражного суда Ярославской области от 12 апреля 2021 г. по делу № А82-10021/2020 г. // Интернет-ресурс. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL:<https://clck.ru/YdLiF> (дата обращения: 10.11.2021).

14. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных арбитражных судов [Электронный ресурс] // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79> (дата обращения: 04.12.2021)

15. Шестакова Е. В. Правовые аспекты внешнеэкономического контракта. Право Доступа. [Электронный ресурс]. 2018. – 350 с. // СПС «Гарант»