

УДК 347.113

О НЕКОТОРЫХ АКТУАЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

В. В. Кулаков

Российский государственный университет правосудия, г. Санкт-Петербург

Предложены критерии квалификации договоров как арендных, определено видение юридической природы права аренды, высказаны предложения о моменте заключения договора, требующего государственной регистрации.

Ключевые слова: договор, договор аренды, право аренды, заключение договора, государственная регистрация договоров, реальные договоры, консенсуальные договоры.

Легальное определение договора аренды закреплено в ст. 606 ГК РФ: по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Хозяйственная цель договора заключается в извлечении полезных свойств предмета аренды собственником – «плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» (абзац второй ст. 606 ГК РФ). Договор имеет весьма важное экономическое значение, поскольку позволяет одному субъекту, не тратясь на приобретение дорогостоящего имущества, удовлетворить свои потребности в течение какого-то времени, а другому – получить доход за счет этого имущества. Соответственно, встречными предоставлениями здесь выступают не товар – деньги как в купле-продаже, а право временного пользования – деньги. Несмотря на значительное число норм об аренде и обширную судебную практику, остается ряд проблем, связанных с правовым регулированием соответствующих отношений, на некоторые из них обращается внимание в настоящей статье.

Проблема квалификации договора как арендного

Договор аренды недвижимости, заключенный на срок более года, требует государственной регистрации. Чтобы обойти ее, стороны часто прикрывают аренду другими сделками. Соответствующая практика применения ст. 170 ГК РФ в отношении арендных отношений накоплена. Однако имеются настолько близкие к аренде договорные типы, что разграничение их становится трудной задачей.

Направленность договора аренды заключается в передаче имущества во временное владение и пользование или только пользование, т. е. в наделении арендатора рядом правомочий, составляющих право собственности¹. Такое его «расщепление» может вызвать определенные трудности в квалификации отношений, связанных с использованием имущества, как арендных.

Трудно представить пользование вещью без фактического обладания ею, соответственно иногда трудно разграничить договоры аренды имущества без права владения и оказания услуг. Например, как следует квалифицировать договор, по которому музыкантам предоставляется помещение репетиционной базы с правом использования музыкального оборудования? Договорная практика показывает, что нередко под видом оказания услуг заключают договоры, по которым, по сути, снимают помещения для проведения, например, хореографических занятий. Это позволяет обойти ряд императивных требований, например, о преимущественном праве на заключение нового договора.

Неоднородной является практика судов по вопросу о правовой природе договоров о размещении терминалов (банкоматов, автоматов по продаже товаров и т. п.) одним лицом за плату в помещениях другого лица, а также о предоставлении торговых мест (например, на рынках). Согласно одной позиции такие отношения регулируются нормами об аренде², другой – о возмездном оказании услуг³. Ряд судов считают такие договоры непоименованными⁴.

Здесь следует задаться рядом вопросов – совершает ли лицо, предоставляющее в пользование имущество, еще какие-либо действия в пользу контрагента, а эти действия имеют определяющее значение для удовлетворения потребности последнего, намерен ли он, занимая помещение, заниматься некой деятельностью, не связанной с деятельностью «наймодателя», наконец, мог ли такой договор принципиально быть исполнен в другом месте? Если ответы положительные – это договор возмездного оказания услуг.

¹ Как известно, согласно отечественной цивилистической традиции право собственности составляет триаду правомочий: владения, которое принято понимать как возможность фактического обладания вещью, пользование (извлечение полезных свойств вещи) и распоряжение (определение юридической ее судьбы).

² Постановление ФАС Московского округа от 10.12.2009 г. № КГ-А40/12815-09 по делу № А40-94259/08-23-802; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.03.2010 г. по делу № А53-5432/2009.

³ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.03.2010 г. по делу № А33-14855/2009; Постановление ФАС Центрального округа от 26.01.2010 г. № Ф10-5949/09 по делу № А14-3407/2009/81/32.

⁴ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 09.03.2011 г. по делу № А70-5210/2010.

Исходя из вышесказанного, и договоры о размещении терминалов или иные подобные договоры подлежат квалификации как арендные, тем более что в законе нет запрета о сдаче в аренду части нежилого помещения. Однако лишь недавно в Постановлении Пленума Высшего арбитражного суда от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» было разъяснено, что стороны не ограничены в праве заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть (п. 9). Особенно важно отражать истинную природу отношений в коммерческих договорах, поскольку признание их недействительными влечет нестабильность хозяйственных отношений, что в конечном итоге негативно скажется и на гражданах-потребителях⁵.

Возвращаясь к проблеме правомочия владения в договоре аренде, заметим, что фактически владеть имуществом арендатор будет всегда, но если договор заключен на условиях передачи лишь правомочия пользования, арендатор не будет титульным владельцем и соответственно не сможет иметь право на вещно-правовые иски (ст. 305 ГК РФ). Экономическая сущность договора не меняется: не всякий арендатор может быть признан владельцем, но пользователем он будет во всех случаях. Таким образом, если закон позволяет заключить договор без возможности передачи титульного владения, стороны вправе ограничить арендатора в праве абсолютной защиты. Заключение договора по такой модели может быть выгодно и арендатору – в случае причинения вреда предметом аренды, который является источником повышенной опасности, он не может быть привлечен к ответственности по правилам ст. 1079 ГК РФ.

Здесь мы подходим к еще одной проблеме правового регулирования арендных отношений – определения правовой природы права аренды. Кроме прав, носящих чисто обязательственную природу (т. е. прав требования от должника совершения определенных действий), арендатор получает вещные правомочия – владения и пользования или только пользования. Соответственно отношения его с иными лицами носят абсолютный характер. Никто не вправе препятствовать ему в пользовании вещью, а сам он может совершать фактические действия. Л.В. Щенникова по этому поводу делает вывод об отнесении права аренды имуще-

⁵ Илюшина М.Н. Особенности правовой природы обязательственных отношений с участием предпринимателей в свете концепции совершенствования гражданского законодательства // Предпринимательское право. Приложение «Бизнес и право в России и за рубежом». 2010. № 3. // СПС «КонсультантПлюс»; Также см.: Кузнецова О.А. Мнимые и притворные сделки в гражданском праве // Законодательство. 2006. № 6. С. 15 – 23.

ства (особенно в государственном или муниципальном жилом фонде) к числу вещных прав⁶. Данный вывод подтверждает традиционное обременение объекта аренды правом следования, которое является одним из признаков ограниченных вещных прав. Оно обременяет право собственности в том, что право пользования сохраняется, переход права собственности на арендованное имущество по общему правилу не влечет изменения и расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК). Данный подход нашел и свою критику: «...это означало бы стирание границ между вещным и обязательственным правом и тем самым пересмотр всей системы гражданского права»⁷.

Полагаем, что данное противоречие снимается, если право аренды представлять сложным, состоящим из двух элементов – права требования к арендодателю и права пользования, имеющего вещно-правовую природу. Такое представление права аренды как составного позволяет снять определенную правовую неясность – право аренды в качестве вещного в законе не закреплено, соответственно формально является обязательственным. Право аренды в этом смысле не исключение. Равным образом сложным можно представить и право залога – оно включает в себя и обязательственные (обеспечение), и вещные элементы (право распоряжения в виде обращения взыскания, право следования)⁸. Полагаем, что соответствующее указание в законе было бы уместным. Пока возможность правовой защиты предоставлено лишь арендаторам – титульным владельцам, хотя принципиальной разницы в реализации правомочия пользования между данными моделями аренды нет.

Таким образом, и собственник, и арендатор, в принципе, одинаково совершают фактические действия по пользованию вещью. Определенные ограничения возможны на основании п. 1 ст. 615 ГК РФ, согласно которому «арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. В этом проявляется обязательственный характер самого договора аренды. Однако в рамках возможного осуществление правомочия пользования арендатором не отличается от собственнического. В отношениях с арендодателем арендатор не остается без защиты, но по нормам обязательственного права»⁹.

⁶ Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК. 1996. С. 18–19.

⁷ Иванов А.А. Аренда // Учебник гражданского права: в 2-х т. / под общ.ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. 3-е изд. М.: Проспект, 2001. Т. 2. С. 143.

⁸ Кулаков В.В. Залог недвижимости как способ обеспечения исполнения обязательств. Ульяновск, М.: УлГУ. 2004. С. 134

⁹ Иванов А.А. Указ. соч. С. 143.

Правомочия распоряжения по общему правилу у арендатора нет, за исключением права субаренды. В любом случае отчуждение арендованной вещи невозможно. При этом следует отличать от возможности распоряжения вещью право распорядиться самим правом аренды как самостоятельным (пусть и производным) объектом права – имущественным правом. Арендатор может осуществить передачу своих арендных прав в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (п. 2 ст. 615 ГК). Не будет считаться распоряжением перенаем – замена арендатора. В этом случае применяются нормы гл. 24 ГК РФ, и так как договор аренды является взаимным, на перенаем нужно получение согласия арендодателя как кредитора.

Специфическим правом является возможность выкупа арендованного имущества (ст. 624 ГК), что может быть предусмотрено в законе или договоре, например, по истечении срока аренды или до его истечения, но при условии внесения арендатором всей выкупной цены, предусмотренной договором. На самом деле такой договор является смешанным, включает в себя элементы договора купли-продажи и соответственно должен содержать необходимые условия. Помещение в данную главу указания на возможность выкупа арендованного имущества обусловлено тем, что для некоторых видов отношений (например, лизинг, аренда имущества в процессе приватизации) это наиболее типично, но не более того. Собственно говоря, условие о выкупе может быть включено и в любой иной договор схожей направленности, например, доверительного управления.

Одним из проявления «вещного» характера договора аренда является также право произвести улучшения арендованного имущества (очевидно, что в целях более эффективного его использования). Под улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, т. е. улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства¹⁰. Согласно ст. 623 ГК РФ такие улучшения бывают отделимыми (которые по общему праву являются собственностью арендатора и по окончании договора должны быть забраны им или проданы арендодателю) и неотделимые. Последние должны быть оплачены арендодателем, если были произведены с его согласия. Отделимость означает, что при демонтаже улучшению (не арендуемому имуществу) причиняется существенный ущерб.

¹⁰ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.06.2009 г. № А19-14583/08-15-Ф02-2863/09 по делу № А19-14583/08-15.

Проблема определения момента заключения договора

Как известно, согласно общему правилу, закрепленному в ст. 433 ГК РФ, договор считается заключенным в момент получения акцепта. Однако в качестве исключения в случаях, предусмотренных только законом, для того, чтобы договор считался заключенным, необходим еще один юридический факт – передача имущества. Среди договоров имущественного найма реальными являются договоры аренды транспортных средств. Полагаю, что *causa* в реальных договорах искусственно превращена законодателем в мотив, не имеющий правового значения, и правило п. 2 ст. 433 ГК РФ представляет собой дань традиции. В силу принципа свободы договора стороны могли бы сами определять иной момент вступления договора в действие, в том числе момент передачи имущества, и следует отметить тенденцию к уменьшению их числа как не отвечающих потребностям оборота¹¹. Вместе с тем пока реальная модель договора может быть установлена исключительно законом, но не соглашением сторон (п. 2 ст. 433 ГК РФ). Исключение сделано для малого числа договорных типов (страхование, дарение, ссуда). Вместе с тем в арбитражной практике встречаются весьма необычные решения. Так, арбитражный суд по одному из дел также ошибочно счел аренду нежилого здания реальным договором, на что указал суд кассационной инстанции¹². По другому делу Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа согласился с выводом суда первой инстанции, признавшим «реальный договор аренды незаключенным»¹³. Полагаю такую практику недопустимой, поскольку свобода договора безгранична и не может преодолеть императивную норму п. 2 ст. 433 ГК РФ. В связи с этим удивление вызывают некоторые судебные акты. Так, в Постановлении ФАС Уральского округа от 14.09.2005 г. № Ф09-2954/05-С3 по делу № А07-2897/05-Г-ГЛШ указано: «...В силу п. 2 ст. 433 ГК РФ, если в соответствии с законом для заключения договора необходима передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи со-

¹¹ Так, момент вступления кредитного договора в действие до принятия ч. 2 ГК РФ согласно Основам законодательства 1991 г. определялся сторонами самостоятельно, а согласно ст. 819 ГК РФ кредитный договор является консенсуальным. Так и договор аренды транспортных средств, реальный по общему правилу (ст. 632, 642 ГК РФ), согласно ст. 104 Воздушного кодекса РФ, ст. 198, 211 Кодекса торгового мореплавания РФ определен уже как консенсуальный.

¹² Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.09.1998 г. по делу № А56-15871/98 (см.: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.02.1999 г. по тому же делу).

¹³ Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.01.2003 г. по делу № А37-1395/2002-2 Арбитражного суда Магаданской области.

ответствующего имущества. Указанное правило распространяется на договор аренды, относящийся к категории реальных договоров».

Еще одним исключением из общего правила о моменте заключения договора является норма п. 3 ст. 433 ГК РФ, согласно которой договор, подлежащий регистрации, считается заключенным с момента регистрации, если иное не установлено законом. Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В правовом регулировании ее в последнее время происходили определенные изменения.

В соответствии с п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившей в силу с 1 марта 2013 г., правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в ст. 609 («Форма и государственная регистрация договора аренды»), 651 ГК РФ («Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения»), не подлежат применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 г. Однако ст. 3 Федерального закона от 04.03.2013 г. № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» исключила ст. 609, 651 ГК РФ из перечня, приведенного в п. 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ. В связи с этим государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества, заключенных на срок год и более, возобновляется.

В результате получилась странная ситуация: договоры аренды недвижимости, заключенные с 1 по 3 марта 2013 г., регистрации не подлежат независимо от срока. Безусловно, это дало повод для злоупотреблений, так как невозможно доказать, что договор был заключен «задним числом». Сколько таких договоров было «заключено», сказать трудно, но очевидно, что такой «пробел» в правотворчестве стабильности не привнес.

Государственной регистрации подлежит договор аренды зданий и сооружения (и остальной недвижимости в силу позиции Высшего арбитражного суда РФ), заключенный на срок более года. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации в силу указания, сделанного в п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 (договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации). В результате очень часто договоры заключаются или на срок менее года, или на неопределенный срок.

Регистрация договора аренды, безусловно, обременяет процедуру его заключения, сопряжена с необходимостью предоставления целого ряда документов, в том числе инвентаризационных, чего у многих потенциальных арендодателей нет. Однако государственная регистрация весьма полезна, поскольку длительный срок аренды позволяет арендатору просчитать свою хозяйственную деятельность. Не исключено, что арендодатель потребует прекращения договора с неопределенным сроком буквально сразу после, например, того, как арендатор сделает в помещении ремонт в счет арендной платы, в результате чего его экономические интересы могут пострадать.

Между тем государственная регистрация аренды (посредством регистрации договора) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в течение 18 рабочих дней со дня приема соответствующих заявлений и других необходимых документов. Момент внесения записи в ЕГРП будет соответственно считаться моментом заключения договора, т. е. между моментом его подписания и заключения (регистрацией) проходит достаточно длительный срок. Однако в практике возникали случаи, когда недобросовестные арендодатели в этот промежуток времени заключали договоры аренды тех же объектов на срок меньше года, ссылаясь на то, что ранее подписанный договор не заключен, поскольку не зарегистрирован.

Полагаем, что такая практика незаконна, хотя формально договор еще не заключен. Действия арендодателя по заключению договора аренды на срок менее года (не требует регистрации) при наличии подписанного (но формально не заключенного) договора аренды того же объекта на срок более года при условии передачи его на государственную регистрацию следует квалифицировать как злоупотребление правом.

В практике Верховного суда РФ было дело, в котором высшая судебная инстанция указала, что волеизъявление гражданина на приватизацию жилого помещения может быть выражено не только путем подачи заявления, но и, учитывая многообразие жизненных ситуаций, осуществлено в иных формах, что предполагает необходимость дифференцированного подхода к их оценке в целях избежания чрезмерного и необоснованного ограничения прав граждан. При этом, ссылаясь на практику Европейского суда по правам человека, ВС РФ указал, что понятие собственности может включать в себя как существующее имущество, так и права требования, в силу которых заявитель может претендовать на «законное ожидание» получения эффективного пользования правом собственности. Исходя из этого, суд включил в наследственную массу квартиру, не приватизированную при жизни наследодателя, который

успел обратиться в ОАО «Мосжилрегистрация» за оформлением документов для проведения государственной регистрации прав в порядке приватизации на указанную выше квартиру, выдал соответствующие доверенности на сотрудников ОАО «Мосжилрегистрация», чем изъявил волю на получение квартиры в собственность¹⁴.

Полагаю, что данный подход применим и к договорам аренды. После подписания договора аренды и передачи его на государственную регистрацию у арендатора возникает именно такое право законного ожидания – ожидания акта государственной регистрации, которая является актом административным и не связанным с волеизъявлением сторон договора. В арбитражной практике сформировалась позиция, что подлежащий государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества, подписанный до государственной регистрации права собственности арендодателя на данное недвижимое имущество, но зарегистрированный после нее, является действительным. Если данный подход развить, то действительным для сторон (обязательным для них) является договор, подписанный, но еще не зарегистрированный¹⁵. Соответственно, у арендатора имеется законное право на передачу имущества в аренду, а значит, и требования регистрации договора. Право собственности арендодателя в части правомочия распоряжения путем передачи того же имущества в аренду в таком случае ограничено.

Надеюсь статья будет полезной читателю и вызовет добрую критику.

Список литературы

1. Иванов А.А. Аренда // Учебник гражданского права: в 2-х т. / под общ. ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. (3-е изд.). М.: Проспект, 2001. Т. 2. С. 143.

2. Илюшина М.Н. Особенности правовой природы обязательственных отношений с участием предпринимателей в свете концепции совершенствования гражданского законодательства // Предпринимательское право. Приложение «Бизнес и право в России и за рубежом». 2010. № 3. С. 110 - 114.

3. Кузнецова О.А. Мнимые и притворные сделки в гражданском праве // Законодательство. 2006. № 6. С. 13 – 20.

¹⁴ Определение Верховного Суда РФ от 13 октября 2009 г. № 5-В09-95 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁵ Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Волго-Вятского округа «О практике применения норм гражданского законодательства», принятые по итогам заседания, состоявшегося 2 июня 2011 г. на базе Арбитражного суда Республики Коми, и одобренных Президиумом ФАС Волго-Вятского округа от 22 июня 2011 г. № 2.

4. Кулаков В.В. Залог недвижимости как способ обеспечения исполнения обязательств. Ульяновск, М.: УлГУ. 2004. С. 134.
5. Определение Верховного суда РФ от 13 октября 2009 г. № 5-В09-95.
6. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25 июня 2009 г. № А19-14583/08-15-Ф02-2863/09 по делу № А19-14583/08-15.
7. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25 марта 2010 г. по делу № А33-14855/2009.
8. Постановление ФАС Московского округа от 10 декабря 2009 г. № КГ-А40/12815-09 по делу № А40-94259/08-23-802.
9. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 9 марта 2010 г. по делу № А53-5432/2009.
10. Постановление ФАС Центрального округа от 26 января 2010 № Ф10-5949/09 по делу № А14-3407/2009/81/32.
11. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21 января 2003 г. по делу № А37-1395/2002-2.
12. Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29 сентября 1998 г. по делу № А56-15871/98.
13. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК. 1996. С. 200.

ABOUT SOME TOPICAL ISSUES OF LEGAL REGULATION OF THE RENT RELATIONS

V.V. Kulakov

The Russian state university of justice", St. Petersburg

In the article criteria for qualification as lease contracts, defined vision of the legal nature of the right to lease, suggestions about the moment of conclusion of the contract, which requires registration.

Keywords: *contract, lease contract, right of rent, conclusion of the contract, state registration of contracts, real contracts, consensual contracts.*

Об авторе

КУЛАКОВ Владимир Викторович – доктор юр. наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права ФБГОУВО «Российский государственный университет правосудия». Санкт-Петербург. e-mail: 79057327361@yandex.ru

KULAKOV Vladimir - Dr. jur. Sciences, Professor, Head of the Department of Civil Law of the Russian state university of justice, St. Petersburg; e-mail: 79057327361@yandex.ru

Кулаков В.В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений // Вестник ТвГУ. Сер. «Право». 2015. № 2. С. 37 – 47.