

УДК 347.453

О СООТНОШЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ И СУБАРЕНДЫ

В.Н. Огнев

Московский государственный областной социально-гуманитарный институт,
г. Коломна

Анализируется нормативное и догматическое определение договоров аренды и субаренды. Автор рассматривает общие и специальные признаки договоров аренды и субаренды, определяя их соотношение в системе гражданско-правовых договоров и обязательств.

Ключевые слова: *договорное право, договор, признаки договора, субдоговор, аренда, субаренда.*

Договор аренды следует признать одним из основных правовых институтов, обеспечивающих получение собственником социально-экономического эффекта от использования имущества посредством передачи его во временное пользование и владение другим лицам за плату. Договор аренды с присущим ему консерватизмом и стабильностью является одним из классических и популярнейших договоров в гражданском праве, а арендные отношения занимают особое место среди рыночных взаимоотношений частных лиц, так как позволяют решить множество хозяйственных задач путем выстраивания неограниченного количества экономических связей и вовлечения в хозяйственный оборот большого объема имущества без значительных затрат и с получением доходов¹.

С точки зрения арендодателя, аренда – один из самых простых и эффективных способов получения дохода. Не обладая достаточными денежными средствами для приобретения имущества в собственность, арендатор имеет возможность пользоваться чужим имуществом, при этом не несет риска случайной гибели или порчи этого имущества, но, как титульный владелец, обладает абсолютной защитой своих прав. Плоды, продукция, доходы, полученные арендатором в результате пользования арендованным имуществом, являются его собственностью².

¹ Буш И.А. Защита прав участников арендных отношений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. С. 3.

² Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 3.

Трактовка договора аренды в современном российском гражданском праве является традиционной и предполагает под арендой имущества его эксплуатацию с использованием потребительских свойств данного имущества. Следует согласиться с предложенным В.Д. Елизаровым определением договора аренды, под которым понимается такой гражданско-правовой договор, в котором одна сторона – собственник или управомоченное им лицо (арендодатель) – обязуется предоставить другой стороне (арендатору) за плату во временное владение и пользование или во временное пользование земельный участок либо объект, который настолько прочно связан с землей, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно³.

Поскольку договор аренды относится к договорам, направленным на передачу имущества в пользование, ему присущи общие признаки, характерные для всех договоров данной группы. К таковым, помимо самого предмета обязательства, относится наличие у лица, передающего имущество, правомочий по распоряжению, т.е. указанное лицо, как правило, является либо собственником имущества, либо лицом, управомоченным законом или собственником на передачу имущества. Лицо, принимающее имущество, становится его законным владельцем и получает, как и собственник вещно-правовую защиту⁴.

В рамках арендных отношений усложнение договорных связей возможно по следующей причине. Нередко часть переданного во временное пользование имущества или все полностью становится ненужным арендатору (нанимателю, ссудополучателю), однако его возвращение собственнику может принести соответствующие убытки. В связи с этим могут возникнуть предпосылки для передачи полученного имущества в субпользование.

Следует указать, что по субдоговору происходит передача или прав, или обязанностей, или одновременно прав и обязанностей, вытекающих из основного договора. В аренде из основного договора переходит в субдоговор только право владения и пользования или только пользования объектом аренды. Все остальные условия субаренды, в частности, размер и порядок оплаты, срок аренды, обязанности по содержанию арендованного имущества, условия о расторжении, о последствиях улучшения арендованного имущества и другие условия, могут от-

³ Елизаров В.Д. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2011. С. 13.

⁴ Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007. С. 15.

личаться от условий основного договора аренды, разумеется, не выходя за пределы прав, которые получил по основному договору арендодатель⁵. То есть основной договор и субдоговор могут быть связаны только совпадением обязанности предоставить в пользование определенный объект гражданских прав⁶.

Приходится с сожалением констатировать, что ни в науке, ни в законодательстве, ни в судебной и правоприменительной практике еще не решены многие проблемы понимания правовой природы и сущности субаренды. При первом приближении договор субаренды опосредует использование одним лицом имущества другого, но не собственника данного имущества, а лишь временного обладателя прав пользования и владения данным имуществом. При этом появление соответствующего субдоговорного института обусловлено возможностью арендатора передавать объект аренды другим лицам в субвладение и субпользование, не нарушая, в свою очередь, права основного собственника.

Исторически появление субаренды связано с римским правом, когда появилась возможность при долгосрочной аренде (нанимателю) разделять право (владения и пользования) с другими лицами⁷. Было не обязательным, чтобы наймодатель имел право собственности на сдаваемую вещь: допускалась сдача внаймы и чужой вещи⁸. Наниматель не был лишен права передать нанятую вещь в пользование любому другому лицу. Однако такая передача нанятой вещи не освобождала нанимателя от его обязанностей перед наймодателем (уплата наемной платы, пользование вещью в соответствии с условиями договора найма и хозяйственным назначением вещи, возврат вещи по окончании найма). В том случае, когда поднаниматель повреждал или каким-либо иным образом ухудшал нанятую вещь, ответственным перед наймодателем все равно

⁵ Это имеет место и в иных субдоговорах (см.: Огнев В.Н. Система субдоговоров в сфере интеллектуальных прав // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2013. № 35. С. 45 - 54.

⁶ Муртазин А.И. Субдоговор как форма участия третьего лица в обязательстве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 59 - 60.

⁷ Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима / отв. ред. А.Д. Рудоквас; науч. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2003. С. 284; В настоящее время разделять можно практически все, в том числе и ответственность (см.: Блинкова Е.В. Субсидиарная ответственность публично-правовых образований по обязательствам казенных учреждений // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2015. № 1. С. 15 - 20).

⁸ Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. Учебник для вузов: Лекции. М.: Зерцало, 2000. С. 188.

оставался наниматель. Последний отвечал от своего имени за вину всех, кого допускал к нанятой вещи, как за свою вину⁹.

Современное гражданское законодательство посвятило правовому регулированию субаренды ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), которая закрепляет, что арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Из законодательных положений следует, что при субаренде субарендатору передается право пользования объектом аренды. То есть никаких обязанностей из основного договора субарендатору не передается.

Содержание субарендных отношений такое же, что и содержание арендных отношений. Ограничение касается только объема прав, которыми обладает арендатор по отношению к арендованному имуществу, а также срока основного договора аренды, поскольку договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок основного договора.

Анализ абз. 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ позволяет сформулировать еще одно правило, характерное для правового регулирования субаренды, - на отношения, возникающие из договора субаренды, распространяются нормы об аренде и об отдельных видах договора аренды. Данное правило необходимо признать в качестве общего при регулировании субдоговоров в рамках гражданского законодательства. Следует поддержать точку зрения А.И. Муртазина, который утверждает, что к субдоговорному правоотношению применяются нормы о соответствующем поименованном договоре, если иное не установлено законом или не вытекает из существа субдоговора¹⁰. Данный принцип применим и к регулированию субарендных отношений. Однако, например, в ст. 706 ГК РФ, по-

⁹ Римское частное право: учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др.; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2004. С. 453.

¹⁰ Муртазин А.И. Субдоговор как форма участия третьего лица в обязательстве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 11 - 12.

священной договору субподряда, не находит своего закрепления правило о применении к договору субподряда правил о подряде.

Субаренду можно определить по сути как основной договор аренды, специфика которого заключается в производности с тем же предметом. То есть субарендный договор по своей правовой природе является также договором аренды, в котором арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор – в качестве арендатора¹¹.

Производность субдоговора от основного договора также предполагает, что объект основного договора и субдоговора полностью или частично совпадают. Указанный аспект признака производности является следствием того факта, что субдоговор заключается только в рамках объема прав и/или обязанностей основного договора¹².

Однако, несмотря на возможность применения к договору субаренды общих положений об аренде, необходимо указать на то, что аренда и субаренда являются относительно самостоятельными по отношению друг к другу договорами.

Относительность в самостоятельности заключается в том, что договор субаренды, во-первых, произведен от основного договора, а во-вторых, зависит от договора аренды.

В юридической литературе сложилось мнение, что зависимость договора субаренды заключается в том, что арендатор не может предоставить арендованное предприятие в субаренду на более длительный срок, чем тот, который установлен основным договором. Недействительность договора аренды влечет недействительность договора субаренды, а в случае досрочного прекращения основного договора прекращается и действие заключенного в соответствии с ним договора субаренды (ст. 618 ГК РФ). Кроме того, права субарендатора в отношении переданного ему имущества не могут быть шире тех, которые предоставлены по договору арендатору¹³. То есть действует принцип: никто не может передать больше прав, чем имеет сам¹⁴.

¹¹ Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях // Нотариус, 2008. № 3. С. 25 - 28.

¹² Шумейко И.Ю. Проблемы исполнения обязательств в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2010. С. 51.

¹³ Аналогичная ситуация имеет место при представительстве (см.: Блинкова Е.В. Представительство и доверенность в современном российском гражданском праве // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2013. № 35. С. 17 - 23).

¹⁴ Гражданское право: учебник: в 3 т. / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев и др. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: Проспект, 2006. Т. 2. С. 193.

Однако, согласно другой точке зрения, проблема взаимосвязи договоров аренды и субаренды не ограничивается только лишь указанными ограничениями в отношении субаренды. Данный вопрос лежит в плоскости системы правоотношений основного договора и договора субаренды, которая предполагает, что это два взаимосвязанных правоотношения. При этом между этими двумя обязательственными конструкциями существуют как определенные сходства, так и обусловленные спецификой субдоговора различия¹⁵.

Договор аренды и субаренды связаны между собой по признаку первоначального и производного, в силу чего последний зависит от первого. Их зависимость проявляется в том, что арендатор в договоре аренды становится вторичным арендодателем в рамках такого дополнительного договора (субдоговора). В то же время эти договоры не порождают трехстороннее обязательство, т.е. арендодатель и субарендатор никакими договорными обязательствами между собой не связаны, поскольку в каждом из них участвуют разные лица на стороне должника и кредитора¹⁶.

Необходимо также указать, что заключение договора субаренды не является основанием ни для прекращения, ни для изменения основного договора аренды, поскольку арендатор, заключая договор субаренды, становится стороной в обоих договорах. Указанные договоры связаны между собой только лишь по признаку первоначального и производного, в силу чего последний зависит от существования первого. Поэтому, не будучи связанными договорными обязательствами, ни арендодатель не может прямо предъявить права требования к субарендатору, ни субарендатор – к арендодателю. Ответственным перед арендодателем остается арендатор¹⁷.

По мнению И.А. Фаршатова, в правовой действительности существует такое явление, как «производность», которое обнаруживает свое действие поэтапно, отражаясь, во-первых, на формировании норм права (здесь появляются «производные правовые нормы»), и, во-вторых, на реализации этих норм, т.е. на возникновении правоотношения. При

¹⁵ Гунин А.В. Договор субаренды в российском гражданском праве: дисс. ... канд. юрид. наук. Коломна, 2011. С. 24.

¹⁶ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Т.Е. Абова, А.Л. Алферов, Л.В. Андреева и др.; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2004 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷ Бритвин С.Н., Садков А.Н., Чаркин С.А. Арендные права в гражданском обороте: проблемы теории и практики: монография / под общ. ред., с предисл. А.Я. Рыженкова. Волгоград: Альянс, 2006. С. 107 - 108.

этом условием построения производных правовых норм является наличие базовых правовых норм и институтов. В качестве таковых выступают традиционные гражданско-правовые институты права собственности, обязательственного права, договора купли-продажи, аренды и т.д. По отношению к данным институтам все иные, например, ограниченные вещные права, обеспечительные обязательства, субаренда представляют собой производные правовые институты, сформированные под воздействием изменившейся социально-экономической обстановки и сохранившие основные черты базового института¹⁸.

Указанный автор в качестве основного приема регулирования взаимозависимых отношений видит не создание комплексных, единых систем правовых норм, а установление четкой функциональной соподчиненности между нормами, регулируемыми базовые, основные отношения, и нормами, рассчитанными на производные от них общественные отношения. Поэтому последнюю группу норм и соответственно регулируемую область общественных связей ученый так и назвал «производной»¹⁹.

Определенную зависимость договора субаренды от основного договора аренды также подчеркивает положение ГК РФ о применении к договору субаренды правил об аренде – первичном договоре. Именно возможность применения к субаренде общих положений об аренде дает основание признать их одинаковую правовую природу.

В п. 2 ст. 618 ГК РФ содержится еще одно положение, подчеркивающее зависимость договора субаренды от договора аренды. Если договор аренды признается в соответствии с законом ничтожным (гл. 9 ГК РФ), то ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды²⁰.

Таким образом, сущность договора субаренды аналогична сущности основного договора аренды – предоставление имущества во временное пользование и владение. При этом предмет договора аренды и субаренды могут совпадать полностью или частично, а арендатор по основному договору выступает в качестве субарендодателя по субдоговору.

¹⁸ Фаршатов И.А. Производные правоотношения // Государство и право. 1998. № 2. С. 33.

¹⁹ Фаршатов И.А. Производные правоотношения // Государство и право. 1998. № 2. С. 28.

²⁰ Круглова О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере: дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2002. С. 138.

Список литературы

1. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 22 с.
2. Блинкова Е.В. Представительство и доверенность в современном российском гражданском праве // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2013. № 35. С. 17 - 23.
3. Блинкова Е.В. Субсидиарная ответственность публично-правовых образований по обязательствам казенных учреждений // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2015. № 1. С. 15 - 20.
4. Бритвин С.Н., Садков А.Н., Чаркин С.А. Арендные права в гражданском обороте: проблемы теории и практики. Монография / под общ. ред., с предисл. А.Я. Рыженкова. Волгоград: Альянс, 2006. 160 с.
5. Буш И.А. Защита прав участников арендных отношений по российскому законодательству: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 29 с.
6. Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 2 / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев и др. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: Проспект, 2006. 848 с.
7. Гунин А.В. Договор субаренды в российском гражданском праве: дисс. ... канд. юрид. наук. Коломна, 2011. 218 с.
8. Елизаров В.Д. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2011. 22 с.
9. Ильина О.Ю. Рецензия на монографию Ю.Г. Лесковой «Концептуальные и правовые основы саморегулирования предпринимательских отношений» // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2012. № 30. С. 284 - 287.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Т.Е. Абова, А.Л. Алферов, Л.В. Андреева и др.; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2004. 1045 с.
11. Круглова О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере: дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2002. 198 с.
12. Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007. 184 с.
13. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима / отв. ред. А.Д. Рудоквас; науч. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2003. 685 с.
14. Муртазин А.И. Субдоговор как форма участия третьего лица в обязательстве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 201 с.
15. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права: учебник для вузов: Лекции. М.: Зерцало, 2000. 400 с.

16. Огнев В.Н. Система субдоговоров в сфере интеллектуальных прав // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2013. № 35. С. 45 - 54.

17. Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях // Нотариус. 2008. № 3. С. 25 - 28.

18. Римское частное право: учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др.; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юристъ, 2004. 544 с.

19. Фаршатов И.А. Производные правоотношения // Государство и право. 1998. № 2. С. 28 - 34.

20. Шумейко И.Ю. Проблемы исполнения обязательств в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2010. 244 с.

THE RATIO OF LEASE AND SUBLEASE

V.N. Ognev

Moscow state regional socially-humanitarian institute (Kolomna)

The article analyses the normative and dogmatic definition of the contracts of lease and sublease. The author considers the general and special signs contracts of lease and sublease, determining their ratio in the system of civil-law contracts and obligations.

Keywords: *contract law, the contract, the signs of a contract, subcontract, lease, sublease.*

Об авторе

ОГНЕВ Владимир Никодимович – кандидат юридических наук, кандидат исторических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права и процесса юридического факультета Московского государственного областного социально-гуманитарного института (г. Коломна) (140410, Московская обл., г. Коломна, ул. Зеленая, 30), e-mail: ognev@list.ru.

OGNEV Vladimir - Candidate of Law, Ph.D., Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure Law Faculty of the Moscow State Regional Socio-Humanitarian Institute (Kolomna) (140410, Moscow Region., Kolomna, st. Green, 30), e-mail: ognev@list.ru.

Огнев В.Н. О соотношении договоров аренды и субаренды // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2015. № 3. С. 79 – 87.