Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

На правах рукописи

Белов Валерий Александрович

АРЕНДА КАК ВОЗВРАТНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель
Доктор юридических наук, доцент
Архипов И.В.

Москва – 2016

СОДЕРЖАНИЕ:

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АРЕНДЫ И ПРИЗНАКА ВОЗВРАТНОСТИ 15

1.1. Признак возвратности в обязательственных отношениях 15

1.2. Признак возвратности в арендных отношениях 28

1.3. Методология изложения правовых норм, посвященных аренде 43

ГЛАВА 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ИЗ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 60

2.1. Стадии аренды как возвратного обязательства 60

2.2. Объект арендного обязательства 85

2.3. Телеологический подход к арендному обязательству 105

2.4. Прекращение арендного обязательства 125

ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ 151

3.1. Пользование земельным участком в целях строительства 151

3.2. Торговый объект как объект договора аренды 163

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 177

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 182

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Одним из основополагающих принципов обязательственного права является эквивалентность встречного предоставления, который обуславливает равноценность передаваемых имущественных благ от кредитора к должнику и от должника к кредитору при несении ими бремени обязательственной связи. Между тем, достижение эффекта эквивалентности зависит не только от объекта, передаваемого должнику, но и от условий, на которых осуществляется предоставление, т.е. от перечня прав, предоставляемых должнику. Учитывая, что по ряду обязательственных отношений ценность передаваемого по обязательству объекта может быть выше, чем встречное предоставление должника, в таких обязательствах наряду с признаком возмездности, проявляется такой признак как возвратность. Однако в настоящее время в юридической науке отсутствуют соответствующие положения, рассматривающие обязательственные отношения через призму признака возвратности, что может являться причиной неоднозначного толкования фактически складывающихся отношений между участниками оборота. Именно исследование свойств реализации указанного признака, а также форм его проявления и потенциальную возможность его реализации в тех или иных обязательственных отношениях составляет первый аспект актуальности настоящего исследования.

Второй аспект актуальности настоящей работы заключается в том, что аренда является особым видом обязательственных отношений, направленным на временное предоставление имущества другому лицу для целей пользования, где арендная плата, уплачиваемая арендатором, эквивалента лишь тем правам, которые он получает на срочной основе. Между тем, арендная плата, как правило, неэквивалентна стоимости объекта аренды, в связи с чем одной из обязанностей арендатора является возвращение объекта аренды арендодателю по окончанию срока действия договора аренды. Как представляется, именно в данном аспекте проявляется правовая природа аренды как возвратного

обязательства, что обуславливает актуальность исследования арендного обязательства на предмет выявления отличительных признаков аренды как возвратного обязательства от других обязательственных отношений, объединенных родовым признаком – возвратность. Таким образом, аренда является одной из правовых конструкций, где проявляется признак возвратности, что обуславливает актуальность темы исследования.

Еще одним аспектом, подчеркивающим актуальность настоящего исследования, является то, что аренда - не только один из видов договорной конструкции, благодаря которой субъекты общественных отношений могут фиксировать свою волю и удовлетворять свои потребности, но также аренда - это один из способов ведения предпринимательской деятельности (аренда в целях строительства, аренда торговых объектов)[1]. Согласно статистическим данным по состоянию на 1 апреля 2015 - 63 109 индивидуальных предпринимателей осуществляют на постоянной основе операции с недвижимым имуществом, в том числе связанные с арендой, что составляет 28,3 % от общего числа зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, при этом аналогичную деятельность осуществляют 232 841 предприятий и организаций, что составляет 20,3% от общего числа зарегистрированных предприятий и организаций[2]. Другим, не менее важным статистическим показателем, подчеркивающим актуальность настоящего исследования, является возросшее количество судебных споров, возникающих при заключении, исполнении и прекращении договора аренды[3]. Данное

---

[1] См.: Приказ Росстандарта от 31.01.2014 N 14-СТ «ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности» // Экономика и жизнь. (Бухгалтерское приложение). 2014. N 21.

[2] Пресс-релиз Мосгорстата от 30.04.2015 N 3-13/968 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - марте 2015 г.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[3] Сводное количество судебных споров, вытекающих из арендных правоотношений, рассмотренных арбитражными судами первой инстанции в 2013г., увеличилось более чем на 12% по сравнению с аналогичным периодом в 2011 году // (Электронный ресурс) URL: http://www.arbitr.ru/_upimg/BA56B64409E63370CC611FE1DCC99CB8_an_zap.pdf (дата обращения 01.12.2015г.). Количество судебных споров, вытекающих из арендных правоотношений, рассмотренных в первом полугодии 2015г. Арбитражным судом города Москвы, увеличилось более чем на 46% по сравнению с аналогичным периодом в 2014 году // (Электронный ресурс) URL: http://www.msk.arbitr.ru/node/14752 (дата обращения 03.11.2015г.).

обстоятельство не может свидетельствовать о единообразном толковании конструкции аренды среди представителей гражданского оборота[4].

Указанные статистические данные дают все основания с уверенностью говорить о популярности отношений, связанных с временным возвратным пользованием чужим имуществом (арендные отношения) среди участников гражданского оборота. А учитывая, что деятельность, связанная с арендой имущества, как правило, не осуществляется без заключения соответствующего договора, полагаем, что договор аренды также является одной из наиболее востребованных договорных конструкций. В этой связи актуальность исследования вопросов, связанных с реализацией арендных отношений на практике, не вызывает сомнений.

Таким образом, вопросы обязательственного права, в частности посвященного арендным отношениям как в части законодательного регулирования, так и в сфере правоприменения, обуславливают актуальность и практическую значимость исследования вопросов, возникающих из аренды как возвратного обязательства.

Степень научной разработанности темы. Исследованию проблем гражданско-правового регулирования обязательственных отношений посвятили свои работы: И.Г. Барановская, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, В.В. Витрянский, А.В. Власова, А.В. Демкина, А.В. Егоров, Е.И. Емелькина, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабаков, А.Г. Карапетов, П.В. Крашенинников, О.А. Круглова, А.Н. Латыев, Д.И. Мейер, В.К. Райхер, Ю.В. Романец, С.В. Сарбаша, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, С.А. Степанов, Ю.К. Толстой, В.А. Умов, В.А. Хохлов, М.А. Церковников, Г.Ф. Шершеневич, Е.А. Яргина и др.

Количество судебных споров, вытекающих из арендных правоотношений, рассмотренных в первом полугодии 2015г. Шестым Апелляционным Арбитражным судом, увеличилось более чем на 50% по сравнению с аналогичным периодом в 2013 году // (Электронный ресурс) URL: http://6aas.arbitr.ru/sites/6aas.arbitr.ru/files/pdf/1half2015.pdf (дата обращения 03.11.2015г.).

Количество судебных споров, вытекающих из арендных правоотношений, рассмотренных в первом полугодии 2015г. Арбитражным судом Амурской области, увеличилось более чем на 56% по сравнению с аналогичным периодом в 2014 году. (Электронный ресурс) URL: http://amuras.arbitr.ru/files/pdf/1_polug_2015.pdf(дата обращения 03.11.2015г.).

[4] Как указывают В.В. Супрун и Д.В. Майдаровский, в современной системе права наиболее явно проступают признаки бессистемности современного отечественного законодательства, а также последовательные попытки заменить его высшим судебно-арбитражным толкованием. См.: Супрун В.В. Майдаровский Д.В Современные проблемы правового регулирования арендных отношений // Закон. 2013. N 10. С. 148 - 154

Аспекты, посвященные вопросам аренды, отражены в диссертационных исследованиях Л.М. Ахметшиной «Аренда земли по российскому законодательству» (2002), А.В. Ерш «Аренда зданий и иных сооружений» (2003), Д.В. Елизарова «Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества» (2011), Т.А. Еремкиной «Договор аренды и его роль в гражданском обороте» (2008), Н.С. Карцевой «Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательств» (2004), Л.Т. Кокоевой «Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений» (2004), Б.В. Кокотова «Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США» (2000), В.М. Ланда «Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы» (2009), А.А. Садретдинова «Правовое регулирование аренды зданий и сооружений» (2002), Е.Б. Щербаковой «Правовое регулирование финансовой аренды в Российской федерации с учетом норм международного права и зарубежного законодательства» (2008), Н.Ю. Шлюндт «Изменение и расторжение договора аренды» (2005).

Вместе с тем проводимые ранее исследования не рассматривали аренду как один из видов возвратных обязательств, который обуславливает возможность временного легитимного использования чужой вещи на условиях ее возвращения. Кроме того, преимущественное большинство проводимых исследований - арендных отношений осуществлялись до утверждения Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации; принятия ведущих постановлений Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, разъясняющих практику применения норм об аренде; а также начала процесса многоэтапного реформирования гражданского законодательства. В связи с чем исследование арендных правоотношений применительно к существующим реалиям, требует критического и системного осмысления в свете реформирования гражданского законодательства, как в части обязательственного права в целом, так и применительно к арендным отношениям, в частности.

Объектом исследования являются урегулированные нормами гражданского права обязательственные отношения, возникающие из договора аренды, одной из характеристик которых является признак возвратности, а также отношения, складывающиеся между участниками арендных отношений и третьими лицами, не являющимися стороной одноименной сделки.

Предмет исследования включает в себя правовые нормы, регулирующие отношения, связанные с временным легитимным возвратным использованием чужой вещи, возникающие из договора аренды, соответствующие положения доктрины гражданского права и правоприменительную (в том числе судебную) практику.

Цель диссертационной работы заключается в разработке основных теоретических положений об аренде как возвратном обязательстве, а также характеристике признака возвратности применительно к обязательственным отношениям.

Для достижения сформулированной цели в диссертационном исследовании поставлены следующие взаимосвязанные исследовательские **задачи**:

- дать характеристику признаку возвратности применительно к обязательственным отношениям;
- выявить формы признака возвратности;
- обосновать точку зрения, что аренда является видом возвратных обязательств;
- проанализировать на предмет системности правовые нормы, регулирующие арендные правоотношения, а также выявить проблемы их правоприменения;
- рассмотреть арендное обязательство, а также одноименные правоотношения в динамике на предмет реализации в них признака возвратности;
- дать характеристику объектам гражданского оборота, способных выступать в качестве объекта арендных правоотношений;

- определить цели субъектов общественных отношений, являющихся движущей силой для заключения договора аренды;
- дать характеристику основаниям прекращения арендного обязательства как побудителям к процессу реализации признака возвратности;
- определить особенности правового регулирования арендных отношений применительно к отдельным объектам гражданского оборота.

Методологическая основа диссертационного исследования. В работе использованы общенаучные (анализ и синтез, абстрагирование и конкретизация) и частнонаучные методы исследования (формально-юридический, сравнительно-правовой, технико-юридический).

Теоретическую основу диссертационного исследования составили положения, сформулированные в трудах отечественных и зарубежных ученых по общим вопросам вещного, договорного и обязательственного права, а также правовые исследования, охватывающие арендные отношения, среди которых можно выделить: Р.С. Бевзенко, В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.В. Елизарова, Т.А. Еремкина, А.В. Ерш, О.С. Иоффе, А.Г. Карапетова, Н.С. Карцеву, Л.Т. Кокоеву, Б.В. Кокотова, В.М. Ланда, Д.И. Мейера, В.К. Райхера, А.А. Садретдинова, С.В. Сарбаша, Е.А. Суханова, С.А. Степанова, Ю.К. Толстого, В.А. Хохлова, Г.Ф. Шершеневича и др.

Эмпирическую базу исследования составили результаты изучения Информационные письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (7), Постановления Пленума Верховного Суда РФ (4), Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (9), Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (8), Определения Верховного Суда РФ (3), Определения Высшего Арбитражного Суда РФ (7), Постановления арбитражных судов округов (33), Постановления арбитражных апелляционных судов (6).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в обосновании основных теоретических положений об аренде как возвратном обязательстве, позволивших, в частности: выделить и охарактеризовать признак возвратности применительно к обязательственным отношениям; выявить формы его проявления; сформулировать определение возвратного обязательства; выделить признаки аренды как возвратного обязательства. Кроме того, при разработке основных теоретических положений об аренде как возвратном обязательстве были достигнуты следующие результаты:

- Выделены стадии развития арендного правоотношения;
- Приведены дополнительные доводы в пользу того, что пользование имуществом всегда сопряженно с фактом владения им;
- Сформулировано положение о том, что является целью лица, вступающего в арендные отношения;
- Доказана возможность досрочного прекращения арендного обязательства в условиях утраты интереса одного из его субъектов;
- Установлено соотношение права застройки и аренды.

Научная новизна находит непосредственное отражение в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. Установлено, что стабильный товарооборот как цель гражданских правоотношений базируется на принципе эквивалентности встречного предоставления, т.е. на взаимно равноценном имущественном обмене. Достижение эффекта эквивалентности может осуществляться как исключительно посредством встречного имущественного предоставления (признак возмездности), так и в сочетании с действиями должника по возвращению имущества, либо его эквивалента, ранее полученного от кредитора (признак возвратности).

2. Обосновано, что в зависимости от вида обязательств признак возвратности может быть реализован в позитивной форме – являться предполагаемым (ожидаемым) поведением должника; либо быть основанным на одностороннем отказе кредитора от исполнения обязательства, в связи с

нарушением должником порядка исполнения принятых на себя обязанностей - негативная форма.

3. Сформулировано авторское определение понятия «возвратного обязательства».

В силу возвратного обязательства должник обязуется возвратить кредитору ранее полученный от него объект, а в случае изначального получения родовых потребляемых вещей - соответствующий имущественный эквивалент.

4. Установлены признаки аренды как возвратного обязательства, которые заключаются в следующем: 1) возвращение объекта аренды может происходить с учетом нормального износа или с неотделимыми улучшениями, дающими право арендатору претендовать на соответствующую компенсацию со стороны арендодателя, в случаях предусмотренных договором; 2) форма реализации признака возвратности может быть переквалифицирована с позитивной на негативную, в случае если арендатор осуществляет выкуп объекта аренда; т.е. когда арендные отношения преобразуются в отношения, возникающие из договора купли-продажи.

5. Выявлены следующие стадии динамики арендного правоотношения:

- Начальная - данная стадия обуславливает процесс приобретения лицами статуса субъектов арендного обязательства;
- Исполнительная – данная стадия обуславливает процесс, связанный с совершением акта распоряжения объектом аренды в пользу арендатора и возмездным извлечением блага последним из объекта аренды;
- Завершающая – данная стадия обуславливает процесс возвращения объекта аренды арендодателю и совершением окончательных взаиморасчетов между субъектами обязательства.

Исходя из выявленных стадий динамики арендного правоотношения, усматривается, что принцип эквивалентности встречного предоставления

реализуется поэтапно: признак возмездности - на исполнительной стадии, а признак возвратности - на завершающей стадии арендного правоотношения.

6. Обосновано, что исполнительная стадия договора аренды не является завершающей стадией обязательства, в отличие от большинства обязательственных отношений, а наоборот является основанием возникновения биабсолютных прав, срок прекращения действия которых обусловлен моментом возвращения имущества арендодателю (признак возвратности). При этом под биабсолютными правами автор понимает право, принадлежащее каждому субъекту относительного правоотношения (в частности, арендодателя и арендатора), запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом договора (объектом аренды), а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

7. Доказано, что пользование объектом аренды предполагает факт владения им, поскольку возврат объекта аренды как императивная обязанность арендатора (признак возвратности) может быть реализована только при условии получения данного имущества от арендодателя.

8. Обосновано, что помимо имущественной заинтересованности в объекте, целью лица, вступающего в арендные правоотношения, является приобретение статуса арендатора, который обуславливает факт возникновения у последнего как обязательственных, так и биабсолютных прав.

9. Доказано, что утрата интереса одного из участников договора аренды к существующей между ними обязательственной связи является самостоятельным основанием для расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок. Отсутствие в федеральных законах нормы, предусматривающей право досрочного расторжения договора аренды по причине утраты интереса, является основанием для возникновения обстоятельств, при которых обязательственные отношения порождены не волевым действием его участников, а нормой права.

10. Установлено, что аренда и право застройки являются схожими (до степени смешения) правовыми категориями, где признак возвратности

проявляется в позитивной форме, а факт возвращения ранее полученного объекта обусловлен сущностью самих отношений, поскольку для каждой из приведенных правовых категорий характерно сочетание признаков возмездности и возвратности для достижения эффекта реализации принципа эквивалентности встречного предоставления, поэтому самостоятельное правовое регулирование отношений, связанных с застройкой, автору представляется излишним.

На основании обусловленной новизны научного исследования, положений, вынесенных на защиту, и проведенного исследования сформулированы следующие **предложения по совершенствованию норм гражданского права:**

1. В связи с отсутствием системности при изложении и группировании правовых норм, осуществляющих правовое регулирование арендных отношений, предложена скорректированная структура главы 34 ГК РФ: § 1 - Общие положения о договоре аренды, § 2 - Договор аренды недвижимого имущества.
2. Предложено исключить из главы 34 ГК РФ нормы о лизинге, так как лизинг является видом кредитных отношений.
3. Изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 статьи 606 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «По договору аренды одна сторона (арендодатель) за плату обязуется передать другой стороне (арендатору) имущество на условиях временного возвратного пользования».
4. Изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 пункта 1 статьи 607 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Договор аренды может быть заключен в отношении вещи, имеющейся в наличии у арендодателя в момент подписания соглашения, а также в отношении вещи, которая будет им создана или приобретена в будущем».
5. Изменить норму права, закрепленную в абзаце 2 пункта 2 статьи 610 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Если иное не установлено законом или соглашением сторон каждая из сторон вправе в любое время

отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца».

Теоретическая значимость положений и выводов диссертации заключается в том, что они имеют теоретическое значение для развития учения об обязательстве, в том числе в части: развития теории о существовании группы обязательственных отношений, объединенных одним родовым признаком – возвратности (возвратные обязательства); исследования правомерности отнесения аренды как числу возвратных обязательств. Сформулированные в работе научные выводы могут способствовать развитию доктринальных исследований такой гражданско-правовой категории, как возвратные обязательства.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его результаты могут быть использованы: в научно-исследовательской работе и юридической практике; в качестве теоретической основы для совершенствования норм права и правоприменительной практики по вопросам обязательственного права; при преподавании гражданского права, в частности учения об обязательствах.

Апробация работы. Основные положения диссертации нашли свое отражения в статьях, опубликованных в научных журналах, в том числе рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации. Результаты диссертационного исследования используются для развития научного знания, внедрены в юридическую практику хозяйствующих субъектов, используются в процессе преподавания гражданско-правовых дисциплин. Теоретические положения и выводы, предложенные по совершенствованию законодательства, изложены автором в докладах и сообщениях на научно-практических конференциях: X Международной научно-практической конференции «Актуальные социально-экономические и правовые проблемы развития России» (Москва, ноябрь 2012); Всероссийской межвузовской научно-практической конференции «Актуальные проблемы современного законодательства» (Москва, 12 мая 2013);

Межвузовской (международной) научно-практической конференции «Правовая система России: история и современность» (Москва, 4 декабря 2013г.); 42-й Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Актуальные проблемы реформирования современного законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации» (Москва, 17-18 апреля 2014г.); XIV Международной студенческой научной конференции iSLaCo'2014 «Прецеденты в праве и их роль в правовом регулировании» (Москва, 16-19 апреля 2014г.); III Юридическом форуме для практиков (Москва, 08 октября 2014г.); Конференции «Гражданский кодекс: актуальные изменения 2015» (Москва, 31 марта 2015г.); Научной конференции «Реформа гражданского законодательства (общие положения)» (Москва, 11 декабря 2015г.).

Структура диссертации обусловлена целью, задачами и логикой научного исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя девять параграфов и заключение.

Глава 1. Теоретико-правовая характеристика аренды и признака возвратности

1.1. Признак возвратности в обязательственных отношениях

Юридическая литература на протяжении длительного периода времени пополняется собраниями сочинений и размышлений ученых по вопросам обязательственного права. Свое развитие учение об обязательстве получило еще в Дигестах Юстиниана, где указывалось: «Сущность обязательства состоит не в том, чтобы сделать нашим какой-нибудь предмет или какой-нибудь сервитут, а, чтобы связать перед нами другого в том отношении, чтобы он нам дал, сделал или предоставил»[5].

В отечественной литературе одним из первых, кто закрепил понятие обязательства или обязательственного правоотношения, был профессор Д.И. Мейер, который указывал, что «...под обязательством понимается такое юридическое отношение, в котором одному лицу (кредитору, верителю – creditor, reus credendi) принадлежит право на действие другого лица (должника, обязанного лица – debitor, reus debendi) …»[6]. Позднее И.Б. Новицкий и Л.А. Лунц дополнили существовавшую доктрину об обязательстве справедливым замечанием, что «… термин «обязательство» употребляется не только для обозначения всего обязательственного отношения в целом (т. е. права требования кредитора и соответствующей ему обязанности должника), но также и для обозначения обязанности должника в отдельности. Обязательство, рассматриваемое исключительно с этой стороны, нередко обозначается термином «долг»[7].

Впоследствии О.А. Красавчиков выделил отличительные признаки обязательственного правоотношения, которые заключаются в следующем: определенность субъектного состава обязательства; динамичность

---

[5] Дигесты Юстиниана / Т. VI. Полут. 2; пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2005. С. 530.
[6] Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. 8-е изд., испр. и доп., 1902. Ч. 2. М. Статут, 1997. С. 106. Также, см.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М.: Статут, 2005. С. 8.
[7] Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. М.: Юр. лит, 1950. С. 33-52.

обязательства; повелительность содержания обязательства, что означает возможность кредитора требовать (повелевать) соответствующего поведения от должника; целенаправленность обязательства; конкретизированность содержания обязательства; санкционированность обязательства (данное отношение санкционировано законом)[8].

В настоящее время понятие обязательственного правоотношения приспосабливается к экономическим реалиям, в связи с чем ряд авторов указывают, что обязательство, как правило, направлено на перемещение материальных объектов в пространстве. Так, Н.Д. Егоров указывает, что «Обязательство – это относительное правоотношение, опосредующее товарное перемещение материальных благ, в котором одно лицо (должник) по требованию другого лица (кредитора) обязано совершить действия по предоставлению ему определенных материальных благ»[9]. В некоторой степени схожее определение понятия обязательства дает В.В. Кулаков, который характеризует обязательство «…как относительное имущественное гражданское правоотношение, цель которого направлена, по общему правилу, на товарное перемещение имущества, в котором кредитор имеет право требования от должника совершения активного действия по передаче этого имущества…»[10]. Кроме того, продвижение мысли о развитии учения об обязательстве подтверждается также законодательной инициативой, в связи с чем с недавних пор в Гражданском кодексе РФ[11] были закреплены новые положения, регламентирующие обязательственные правоотношения[12].

Таким образом, можно справедливо отметить, что учение об обязательстве и его продвижение остается актуальным полем для развития

---

[8] См.: Советское гражданское право. Т. 1. / под ред. проф. О.А. Красавчикова. М. Высшая школа, 1985. С. 411-414.

[9] Гражданское право: учебник. Т. 1 / под ред. Ю.К. Толстого и А.П. Егорова. СПб.: Проспект, 2006. С. 572.

[10] Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России. 2–е изд., перераб. и доп. М.: РАП; Волтерс Клувер, 2010. С. 37-38.

[11] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

[12] Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10. Ст. 1412.

научной мысли, что обуславливает интерес со стороны ученых и практиков к обязательственным правоотношениям.

Традиционно содержание обязательства раскрывается через права и обязанности субъектов обязательственных отношений. При этом, как правило, права и обязанности одной стороны обязательства носят коррелирующий характер по отношению к обязанностям и правам другого участника обязательственного правоотношения. Данное обстоятельство обусловлено тем, что подавляющее большинство, если не все договорные конструкции современного гражданского оборота, являются возмездными[13]. Причем указанный признак может прямо не проявляться в непосредственной договорной конструкции, как это происходит при дарении, а основываться на уважительный, доверительных, дружеских, семейных и иных отношениях, где тем или иным образом проявляется принцип эквивалентного представления. В данной связи следует полностью согласиться с высказыванием В.А. Белова: «… никто, действуя в здравом уме и твердой памяти, не станет совершать бесплатного (безвозмездного) предоставления – предоставления в ущерб самому себе»[14].

Представляется, что возмездность, как признак правоотношения, направлен на удовлетворение потребности лица в получении эквивалентного по стоимости объекта. По данному поводу примечательным образом высказывается В.М. Сырых: «Каждый участник обмена вступает в отношения потому, что надеется приобрести нечто более значительное для него, нежели отчужденная собственность. Аналогичным образом мотивирует свое решение вступить в обмен и другой его участник. Поэтому обмен состоится при том непременном условии, что участники обмена уверены в том, что в ходе подобной акции они не только ничего не потеряют, но и нечто приобретут»[15].

---

[13] Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015. С. 8-15.

[14] Белов В.А. Гражданское право: Учебник для бакалавров. Т. II: Общая часть. Лица, блага, факты. М.: Юрайт, 2013. С. 711.

[15] Сырых В.М. Логические основания общей теории права. Т. 3. Современное правопонимание. М.: РАП, 2007. С. 113

Таким образом, мотивацией лица для вступления в отношения является возможность приобретения объекта с эквивалентной ценностью.

Учитывая возмездный характер гражданских правоотношений, полагаем необходимым отметить, что представление имущества неэквивалентной стоимости может являться следствием для возвращения объекта назад кредитору, поскольку в противном случае нарушается принцип гражданского оборота – принцип эквивалентного предоставления (равенства). При таких обстоятельствах стоит допустить, что понятия «возмездность» и «эквивалентность» не являются тождественными, поскольку эквивалент – это равноценный объект, в то время как возмездность – это плата, которая может быть не эквивалента стоимости объекта. В связи с чем соглашаясь с приведенным утверждением В.А. Белова «… никто… не станет совершать предоставление... в ущерб самому себе…», полагаем, что в случае если возмездное предоставление в правоотношении является неэквивалентным, в нем будет наблюдаться процесс возвращения (признак возвратности).

Толковые словари при описании смыслового значения термина «возврат», как правило, используют прием выстраивания синонимических рядов в целях раскрытия смысла указанного термина. Так, В.И. Даль дает определение указанного термина, как «…действие того, кто возвращает… Возвратный, обратный, возвращающийся, возвратившийся; возвращаемый, возвращенный, обратный, ведущий назадъ…»[16]. В более поздней редакции указанного толкового словаря термин «возвратить» определяется через следующие понятия: «обращать, воротить, отдавать назад … добывать обратно утраченное, возвращать себе»[17]. Большой юридический словарь трактует понятие «возврат» через возможные обязательственные конструкции,

[16] Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка. Часть первая. А-З. М.: Въ типографіи А. Семена, 1863. С. 199.
[17] Даль В.И. Толковый словарь русского языка. Современная версия. М.: ЗАО Изд-во ЭКСМО-Пресс, 2000. С. 134.

обуславливающие действия должника: «возвращение кредита (в т.ч. товарного), долга, полученных на время в прокат вещей»[18].

Доказательство проявления признака возвратности можно усмотреть при реализации отдельных способов защиты нарушенного права[19]. Например, применительно к отношениям собственности признак возвратности реализуется в возможности предъявления виндикационных исков. В подтверждение сказанного допустимо привести следующий пример из судебной практики: «Предъявление лицом иска о виндикации направлено на возврат спорного имущества в конкурсную массу должника[20]». В свою очередь применительно к обязательственным отношениям факт проявления признака возвратности, можно усмотреть в таком способе защиты как понуждение должника к исполнению обязательства в натуре, а также при двусторонней реституции[21]. Схожая позиция просматривается в юридической литературе, так Д.В. Добрачев указывает, что по своей правовой природе возврат предоставленного есть самостоятельный способ защиты прав в виде восстановления нарушенного положения сторон. Это мера защиты, а не мера ответственности, в отличие от убытков, поскольку она не содержит в себе дополнительных обременений[22]. Аналогичный вывод следует из судебной практики: «…Если при рассмотрении спора, связанного с расторжением договора, по которому одна из сторон передала в собственность другой стороне какое-либо имущество, судом установлено нарушение эквивалентности встречных предоставлений вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей одной из сторон, сторона, передавшая имущество, вправе требовать возврата

---

[18] Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. М.: Книжный мир, 2010. С. 118.

[19] Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2014. С. 174 – 206.

[20] Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2015 N 305-ЭС14-5473 по делу N А41-268/14 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[21] См.: напр.: Груздев В.В. Актуальные проблемы гражданско-правовой реституции // Право и экономика. 2013. N 5. С. 43 - 47.

[22] Добрачев Д.В. Денежные обязательства: тенденции развития доктрины и судебной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. 20-36.

переданного другой стороне в той мере, в какой это нарушает согласованную сторонами эквивалентность встречных предоставлений…»[23].

При таких обстоятельствах допустимо предположить, что юридический смысл понятия «возврат» определяется как действие лица (должника) по передаче объекта лицу (кредитору), которое ранее предоставило указанный объект, в связи с нарушенным принципом эквивалентности. В этой связи следует сделать вывод, что отношения, где объект, полученный лицом от другого субъекта относительного правоотношения, может отвечать признаку возвратности, т.е. следует допустить, что действия лица, связанные с передачей объекта другому субъекту, могут носить обратный эффект. В некоторой степени на особенность реализации данного признака обращается внимание в юридической литературе, где указывается, что в отдельных договорах установлена обязанность возврата ранее полученного имущества в случае прекращения договора, например, аренды[24].

В юридической литературе термин «возвратность», а также производные от него «возвратное обязательство», «возвратные сделки» встречаются крайне редко, при этом авторы, оперирующие данными терминами, как правило, не осуществляют их характеристику путем выделения соответствующих признаков, определения, классификации и т.п.[25]. К примеру, К.А. Непесов анализирует возвратные обязательства при исследовании вопросов налогообложения, при этом указанный автор не дает определения самому возвратному обязательству и не осуществляет их классификацию в системе обязательственного права[26]. В связи с чем полагаем актуальным осуществить более детальное исследование вопроса о проявлении признака возвратности применительно к договорным обязательственным правоотношениям.

---

[23] Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 8.

[24] Гражданское право: Учебник / О.В. Гутников, А.С. Гутникова, С.Д. Радченко и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ. ИНФРА-М, 2006. Т. 1. С. 456-464.

[25] См. напр.: Кузнецова Ю.А. Понятие качества гражданско-правовых договоров // Российский судья. - 2012. - N 6. - С. 28 - 31. Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: РАП; Волтерс Клувер, 2010. С.56-67.

[26] Непесов К.А. Налоговые аспекты трансфертного ценообразования: сравнительный анализ опыта России и зарубежных стран. М.: Волтерс Клувер, 2007. С.70.

Представляется, что признак возвратности занимает особое место в системе договорных обязательственных правоотношений, поскольку сам факт возвращения ранее полученного от кредитора может проявляться в различных формах:

1) Позитивной форме;
2) Негативной форме.

Возвратность в позитивной форме представляет собой основанное на добросовестных началах ожидаемое поведение субъектов относительного правоотношения, т.е. такое отношение, где действия по возвращению полученного являются обыденными для оборота.

В таких договорных обязательствах стороны изначально при вступлении в такого рода правоотношения достигают договоренности о том, что объект, т.е. то, по поводу чего лица вступают в относительные правоотношения, будет подлежать возвращению назад кредитору при прекращении обязательственной связи. Таким образом, позитивная форма возвращения заключается в том, что динамика обязательства развивается по кругу: кредитор исполняет обязанность по передаче объекта должнику, тем самым реализуется право должника на получение объекта; а затем при прекращении обязательственных отношений должник исполняет обязанность по возврату объекта кредитору, что обуславливает реализацию права кредитора на получение такого объекта назад. Таким образом, позитивная форма реализации признака возвратности характерна для тех договорных обязательств, где предоставление имущества должнику предполагается на определенный срок для целей удовлетворения конкретных потребностей или исполнения должником обязанностей, предусмотренных договором. При этом возврат объекта соглашения рассматривается как действие, обусловливающее правомерное поведение должника, а невозврат такого имущества будет рассматриваться как неправомерное поведение должника, повлекшее безосновательное удержание имущества кредитора.

Негативная форма признака возвратности реализуется в таких обязательственных отношениях, где возвращение объекта несвойственно обычному обороту, т.е. выступает в качестве исключения из общего правила. При этом, как представляется, негативная форма реализации признака возвратности может проявляться в двух случаях: 1) если субъекты обязательства «уперлись в стену», т.е. наступила невозможность исполнения обязательства в целом; 2) если один из субъектов обязательства ненадлежащим образом исполнил возложенную на него обязанность. Примером реализации признака возвратности в негативной форме могут быть отношения из договора купли-продажи: продавец передал товар, а покупатель не оплатил, в данном случае по требованию продавца покупатель обязан вернуть продавцу именно ранее полученный от него товар. Таким образом, в обязательствах, где признак возвратности реализуется в негативной форме, динамика развития обязательственных отношений также является круговой.

Как представляется, в указанных аспектах проявляется отличительная особенность реализации признака возвратности в договорных обязательственных отношениях. Констатация факта проявления указанного признака позволяет осуществить классификацию договорных обязательственных отношений в соответствии с указанными критериями (См.: Таблица №1).

Таблица №1:

Формы реализации признака возвратности в договорных обязательственных правоотношениях	
	Виды договорных обязательственных правоотношений
Позитивная форма	Аренда, наем, доверительное управление, безвозмездное пользование, перевозка, хранение, заем, кредит, банковский вклад/счет
Негативная форма	Купля-продажа, поставка, мена, дарение, рента

Как справедливо отмечается в литературе, одной из наиболее обоснованных и распространенных дифференциаций всех видов правоотношений является разделение на регулятивные и охранительные[27]. Под регулятивным обязательством понимается имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения в их нормальном состоянии, когда «его участники не отклоняются от предусмотренного нормой варианта поведения»[28]. Между тем, основная цель охранительных обязательств заключается в обеспечении охраны прав и интересов участников гражданских правоотношений от различных нарушений. Возникновение охранительного правоотношения может явиться следствием нарушения любого, как относительного, так и абсолютного права (например, не исполняется обязанность и ущемляется право кредитора в относительном правоотношении или нарушается запретительная норма в абсолютном)[29].

В связи с изложенным необходимо отметить, что договорные обязательственные отношения, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, относятся к регулятивным обязательственным отношениям. Между тем, регулятивные правоотношения по своей природе являются динамичными, которым свойственно возникать, изменяться (преобразовываться) и прекращаться. Данное обстоятельство дает все основания полагать, что обязательства, в которых признак возвратности проявляется в позитивной форме, могут преобразоваться в процессе их существования. Характерным примером может служить ситуация, которая

---

[27] Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. Для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Витрянский В.В. и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 21-22.

[28] Калмыков Ю.Х. Вопросы применения гражданско-правовых норм. – Саратов: Издательство Саратовского государственного университета, 1976. - С. 15. Также, см.: Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. - М.: Книжный мир, 2010. - С. 722. Алехина Е. Л. Регулятивные и охранительные альтернативные обязательства в современном гражданском праве России // Евразийский юридический журнал. 2010. № 2. С. 61 - 65

[29] См.: например, Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. М.: Книжный мир, 2010. С. 573.

Также, Кархалев Д.Н. Понятие охранительного правоотношения в частном праве // Семейное и жилищное право. 2008. N 4. С. 2-4. Кархалев Д.Н. Концепция охранительно гражданского правоотношения. Автореф. дисс. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кархалев Денис Николаевич. Екатеринбург, 2010. С. 5, 10-12.

изменяет правовой статус регулятивного обязательства в охранительное[30]. Например, в случае если хранитель удерживает объект хранения за пределами срока договора вопреки воле поклажедателя, закон предоставляет право последнему понудить (заставить) хранителя возвратить вещь. Такого рода действие позволяет говорить о том, что регулятивное обязательство, в котором признак возвратности проявляется в позитивной форме, преобразовалось в охранительное. Именно такого рода преобразование позволяет поклажедателю защищать свой интерес, связанный с понуждением к завершению обязательства, изначально предполагавшего круговое движение.

Между тем, обязательственные отношения, где признак возвратности проявляется в негативной форме, являются всегда охранительными, поскольку факт возврата преследует восстановительную функцию прав кредитора, в связи с ненадлежащим исполнением должником предписанных ему обязанностей (просрочка оплаты поставленного товара и т.п.).

Кроме того, представляется, что в целях исследования факта проявления признака возвратности в обязательственных отношениях необходимо провести сравнительно-правовой анализ качественных характеристик объекта, подлежащего возврату, в зависимости от вида обязательства.

Применительно к договорным обязательствам, где признак возвратности реализуется в позитивной форме, факт возвращения ранее переданного объекта может представлять собой:

1. Возвращение объекта, ранее полученного от кредитора, с учетом нормального износа (аренда, наем[31], безвозмездное пользование, доверительное управление);

Указанная группа характеризуется процессом, где имущество передается должнику для целей его непосредственного использования, что обуславливает

---

[30] Кархалев Д.Н. Концепция охранительного гражданского правоотношения. Автореф. дисс. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кархалев Денис Николаевич. Екатеринбург, 2010. С. 10-11.

[31] Несмотря на то что по тексту главы 35 ГК РФ не выделяется положения, посвященного возврату жилого помещения, прекращение отношений, связанных с наймом предполагает возврат жилого помещения наймодателю, данный вывод следует, в том числе из статей 683, 687, 688 ГК РФ, а также 83-85 ЖК РФ, за исключением случаев, когда отношения, вытекающие из договора социального найма, прекращаются в связи с приватизацией жилого помещения нанимателем. См. напр.: Волкова А. Сроки давности по делам о выселении и возврате жилья // Жилищное право. 2015. №6. С. 15-20.

процесс неизбежной амортизации такого имущества. Именно поэтому вещь подлежит возврату кредитору с учетом естественного (нормального) износа. Частным случаем может быть возвращение объекта аренды с учетом нормального износа, но с неотделимыми улучшениями, которые не сказываются на основных характеристиках объекта аренды, но в силу их свойств являются неотделимыми от него.

2. Возвращение объекта, ранее полученного от кредитора, в том же состоянии, в котором был получен от кредитора (перевозка, хранение);

Отношения, возникающие из второй группы, не предполагают какое-либо пользование (извлечение блага) со стороны должника из переданного объекта по обязательству. Поскольку указанные объекты передаются должнику в целях удовлетворения иных интересов кредитора, которые имеют непосредственное отношение к деятельности, совершаемой над переданным объектом (обеспечение сохранности, перемещение в пространстве и т.п.), по результатам которого должен быть реализован признак возвратности.

3. Возвращение объекта той же стоимости по сравнению с ранее полученным от кредитора (заем, кредит, договор банковского счета/вклада).

В указанных правоотношениях также проявляется признак возвратности в позитивной форме, поскольку стороны изначально при вступлении в такого рода правоотношения достигли договоренности о том, что полученная денежная сумма будет подлежать возвращению назад кредитору по истечению срока действия обязательства. При этом принцип эквивалентного предоставления достигается путем сочетания следующих действий: уплаты процентов за пользование денежными средствами – признак возмездности; возвращению полученной суммы денежных средств – признак возвратности. Сходство в отношениях по найму и займу также усматривается в их морфологическом написании, в связи с чем в литературе отмечается, что «заем»

и «наем» - слова однокоренные (от глагола «иметь»)[32]. В этой связи стоит согласится с К.А. Непесовым, который относит заем, кредит, а также договор банковского вклада / счета[33] к числу возвратных обязательств[34].

Таким образом, во всех описанных случаях признак возмездности (арендная плата, вознаграждение перевозчика/хранителя, проценты по кредиту и т.п.) исключительно в сочетании с признаком возвратности (возвращение объекта аренды/перевозки/хранения, возвращение объекта той же стоимости по сравнению с ранее полученным от кредитора) создают условия для реализации принципа эквивалентности, который раскрывает сущность гражданско-правовых отношений.

Применительно к договорным обязательствам, где признак возвратности проявляется в негативной форме, факт возвращения ранее переданного объекта представляет собой поворот исполнения обязательства, который может быть реализован путем возвращения кредитору уже переданного должнику объекта в том же состояние, в котором он был получен от кредитора (договор купли-продажи, поставки, мены, дарения, ренты).

Что касается других договорных обязательственных правоотношений, таких как: подряд, оказание услуг, страхование, поручение, комиссия, агентирование, - они не относятся к числу обязательств, где проявляется признак возвратности, в том числе где указанный признак проявляется в негативной форме. Поскольку оказанные услуги или выполненные работы объективно не могут быть возвращены назад кредитору из-за ненадлежащего исполнения должником своих обязательств (например, по их оплате), следовательно, следует сделать вывод, что такие правоотношения строятся исключительно на признаке возмездности, который, в том числе может быть реализован путем выплаты соответствующей компенсации (возмещения) кредитору.

---

[32] Гражданско-правовые договоры: актуальные проблемы правового регулирования отдельных видов: монография / Под ред.: Кулакова В.В. М.: Юрлитинформ, 2014. С. 53-60.

[33] Дерюга Н.Н. Правовая природа договора банковского счета // Юридический мир. 2014. N 8. С. 17 - 20.

[34] Непесов К.А. Налоговые аспекты трансфертного ценообразования: сравнительный анализ опыта России и зарубежных стран. М.: Волтерс Клувер, 2007. С.70.

Подытоживая, необходимо указать, что признак возвратности присущ таким обязательственным отношениям, где должник обязуется возвратить кредитору имущество, которое было от него получено ранее, либо имущество той же стоимости. Именно поэтому представляется целесообразным и аргументированным выдвинуть доктринальное определение возвратного обязательства, в силу которого должник обязуется возвратить кредитору ранее полученный от него объект, а в случае изначального получения родовых потребляемых вещей - соответствующий имущественный эквивалент.

Исходя из предложенного определения можно выделить следующие характерные черты возвратного обязательства:

1. Возвратное обязательство – это относительное правоотношение;

Возвратное обязательство всегда является относительным правоотношением, поскольку кредитором и должником являются конкретно определенные субъекты гражданских правоотношений. Кроме того, данный признак вытекает из самой природы обязательственных отношений в целом.

2. Тесная связь с фактом передачи кредитором объекта должнику;

Обязанность по возврату объекта кредитору возникает у должника исключительно в том случае, если оно было получено должником от кредитора.

3. Односторонне-обязывающий характер, обуславливающий необходимость совершения активных действий должником по возвращению ранее полученного объекта;

Данный признак проявляется в том, что должник совершает действие в одностороннем порядке и не вправе требовать принятия своего исполнения от кредитора по возвратному обязательству.

4. Предопределенность формы проявления возвратного обязательства.

В зависимости от конкретного вида договорных обязательственных правоотношений возвратное обязательство может возникать в силу правовой природы самого обязательства, т.е. являться обыденным (свойственным) для такого рода правоотношений – позитивная форма; либо признак возвратности может проявляться в негативной форме в случаях, предусматривающих

поворот исполнения обязательства (нарушение покупателем обязанности по оплате переданного товара, двусторонняя реституция).

5. Предопределённость качественных характеристик возвращаемого объекта.

Исходя из сущности возвратного обязательства возвращение объекта может быть осуществлено:

- с учетом нормального износа – в тех случаях, когда стороны при вступлении в обязательственные отношения предполагают, что должник будет извлекать блага из полученного на время объекта;
- в состоянии, в котором объект был получен от кредитора, т.е. в неизменном состоянии;
- путем возвращения иных родовых потребляемых объектов той же стоимостью по сравнению с ранее полученными от кредитора.

Таким образом, необходимо констатировать существование возвратных обязательств в системе российского права как самостоятельной категории обязательственных отношений, исключительной особенностью которых является сочетание двух признаков: возмездности и возвратности, как существенных элементов, необходимых для достижения устойчивого и эквивалентного товарообмена, а также реализации принципа равенства участников гражданских правоотношений.

1.2. Признак возвратности в арендных отношениях

В настоящее время понятие аренды отождествляется с процессом заключения одноименного договора, по которому одна сторона - арендодатель (наймодателю) обязуется предоставить другой стороне -арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 ГК РФ). Как было уже отмечено, арендные отношения относятся к обязательствам, где признак возвратности проявляется в

позитивной форме. Однако, прежде чем перейти к более детальному рассмотрению реализации признака возвратности в арендных правоотношениях, представляется необходимым разобраться в понятийном аппарате аренды.

Исходя из приведенной статьи, можно усмотреть, что существующая правовая доктрина отождествляет аренду с понятием имущественного найма, в том числе применительно к наименованиям сторон указанного соглашения. Более того, правовое регулирование аренды и имущественного найма осуществляется одноименными нормами права, за исключением единственного обособления, свойственного найму жилых помещений (глава 35 ГК РФ). Однако в теории в течение длительного периода времени продолжается полемика относительно правомерности такого отождествления и обособления.

История развития арендных отношений как таковых знает эпоху, когда под арендой и имущественным наймом понимались разные отношения[35]. К примеру, по мнению некоторых исследователей, отличия имущественного найма от аренды существовало и в римском праве. Так наем недвижимых имений имел целью или непосредственное употребление их, в этом случае договор считался наймом, или кроме непосредственного употребления еще и пользование их плодами. В последнем случае для получения выгод требуется приложение труда – это аренда[36]. Другие авторы говорили об аренде только в отношении пользования земельным участком[37].

Существуют еще более интересные суждения в отношении отдельных видов аренды: «договор аренды природных ресурсов обладает характеристиками, вообще не присущими гражданско-правовому договору имущественного найма, что свидетельствует о земельно-правовом характере договора аренды земельного участка»[38].

---

[35] Более подробно см.: Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. 2015. №9. С. 68 - 71.

[36] Умов В.А. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. 1. М.: Университетская типография, 1872. С.107.

[37] Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1971. С. 247.

[38] Ерофеев Б.В. Земельное право. М.: МЦУПЛ, 1999. С. 230.

В некоторой степени отсутствие четкого разделения между наймом и арендой было подмечено Д.И. Мейером еще в дореволюционном гражданском праве. Ученый указывал, что русское дореволюционное законодательство определяло наем множеством терминов: отдача в содержание, отдача в оброчное, арендное, кортомное содержание, прокат. Поэтому Д.И. Мейер полагал, что все указанные термины описывали единые по своей сути правоотношения как возникающие из договора имущественного найма[39]. Аналогичный вывод о состоянии аренды и найма в эпоху российского дореволюционного права делает А.В. Ерш[40].

Между тем существовал и отличный подход, так К.П. Победоносцев указывал, что если наниматель пользовался вещью для своих нужд, то речь шла о найме; если пользование происходило всей производительной силой вещи, с извлечением плодов – имела место аренда[41]. В этой связи К.П. Победоносцев отличал простой наем имущества от «съема» или аренды[42]. Представляется, что указанный автор оперировал сложившимся в Германии подходом, определяющим существо исследуемых отношений. По сей день в немецком праве существует разделение института временного пользования на пользование только вещью (Mietvertag) и пользование с извлечением плодов (Pachtvertrag)[43]. Немецкие авторы проводят указанную дифференциацию и утверждают, что от найма существенно отличается во многих пунктах аренда. Они указывают, что предметом найма могут служить лишь вещи (движимые и недвижимые), арендовать можно и нетелесные предметы (например, изобретения). По отношению же к вещам мы имеем аренду, когда договором устанавливается не простое право пользования, а предоставляется, кроме того, извлечение плодов, причем во внимание принимаются как естественные, так и

---

[39] Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 частях. Ч. 2. По испр. и доп. 8-му изд. 1902. М.: Статут, 1997. С. 260.

[40] Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Дисс… канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ерш Александра Владимировна. Москва, 2003. С.25.

[41] Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Договоры и обязательства. Ч. 3. Спб.: Синодальная типография, 1896. С. 356.

[42] Победоносцев К.И. Курс гражданского права. Том. 3. М.: Зеркало, 2003. С. 326.

[43] См.: §§ 535-597 Гражданского Германского Уложения (Titel 5 - Mietvertrag, Pachtvertrag §§ 535 - 597 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). URL: http://dejure.org/gesetze/BGB (дата обращения 01.09.2015г.)

юридические плоды; таким образом, возможна аренда имений, аренда театров, торговых предприятий и железных дорог[44]. При этом немецкому праву известны иные точки зрения, так Г. Дернбург писал об отсутствии каких-либо разграничений между арендой и имущественным наймом. Автор указывал, что в настоящее время отсутствует какой-либо термин, выражающий сущность арендных отношений, но сами эти отношения имеют место при передаче имущества не только для пользования, но и для получения дохода[45]. Таким образом, выводы немецкого ученого также подтверждали отсутствие единства в разграничении понятийного аппарата аренды и найма.

В эпоху существования советского государства в юридической доктрине при описании исследуемых отношений преимущественно использовалась терминология «имущественный наем», единственное исключение отмечается в начале 1900-х годов. Связано это с тем, что прежняя система хозяйствования перестала соответствовать экономическим потребностям общества и предприятия, находившиеся в государственной собственности, стали использовать такой способ организации деятельности как арендный подряд. В этой связи в России сложилось неоднозначное восприятие договора аренды. С одной стороны, это был гражданско-правовой договор имущественного найма, где отношения выстраивались по принципам равенства, свободы договора и т.п. С другой стороны, аренда считалась способом разгосударствления экономики и не имела ничего общего с договором имущественного найма, так как такие отношения носили характер субординации[46].

В настоящее время единственным обособлением аренды от найма являются отношения, связанные с передачей жилых помещений физическим лицам для целей личного проживания (глава 35 ГК РФ «Наем жилых помещений»). Однако представляется, что такое обособление вызвано

---

[44] См.: Гражданское право Германии: Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхефта и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова; [Пер. с нем. проф. В.М. Нечаева]. М.: РИОР: ИНФРА-М, 2014. С. 206.

[45] Дернбург Г. Пандекты. Обязательственное право. Перевод П. Соколовского. М.: Университетские типографии, 1900. С. 363

[46] Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Дисс… канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ерш Александра Владимировна. Москва, 2003. С. 51-54.

исключительно целью защиты слабого субъекта - физического лица, нанимающего (арендующего) жилое помещение для целей проживания в нем. В связи с чем представляется невозможным согласиться с Е.В. Садовниковой, которая указывает на необходимость закрепления в главе 35 ГК РФ системной структуры изложения по отношению к договору найма, а именно: «…расширить 35 главу ГК РФ параграфами «Общие положения о найме жилого помещения», «Договор коммерческого найма жилого помещения», «Договор социального найма жилого помещения…»[47]. Кроме того, представляется, что сама Е.В. Садовникова допускает применение правовых норм, регулирующих арендные отношения, по аналогии к договорам коммерческого найма. В частности, Е.В. Садовникова указывает на возможность применения указанной аналогии применительно к сроку действия договора коммерческого найма жилого помещения: «... следовало учесть законодательный опыт советского и современного зарубежного законодательства, а также внести изменения в главу 35 ГК РФ относительно сроков в договоре коммерческого найма. Очень удачна в этом отношении формулировка исчисления сроков для договора аренды …, установленная в статье 610 ГК РФ. Текст этой статьи можно было бы применить к исчислению сроков и по договору коммерческого найма жилого помещения…»[48].

Таким образом, полагаем, что любая дискуссия относительно различного подхода к понятийному аппарату аренды и найма является надуманной и не обусловлена в настоящее время какими-либо существенными причинами. В этой связи по тексту настоящего исследования понятия аренды и найма, а также - договора аренды и договора найма будут определяться как равнозначные.

Признак возвратности применительно к арендным отношениям проявляется уже в первой статье главы 34 ГК РФ, которая определяет сущность аренды как срочного обязательства. Срочность арендного обязательства (найма) проявляется в том, что основной целью арендатора является

---

[47] Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Дис. … канд. юр. наук. 12.00.03 / Садовникова Елена Владимировна. Москва, 2010. С. 28.

[48] Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Дис. … канд. юр. наук. 12.00.03 / Садовникова Елена Владимировна. Москва, 2010. С.53

легитимизация его прав в отношении объекта договора аренды, обуславливающих возможность пользоваться таковым в течение определенного периода времени (срока действия договора аренды). Представляется, что именно в данном аспекте проявляется уникальная природа арендных отношений, позволяющая связать субъектов гражданского оборота обязательственной связью на протяжении отдельного отрезка времени. В подтверждение сказанного следует привести существовавшую ранее позицию, характеризовавшую аренду. Так, в соответствии со статьей 1 Основ законодательства Союза ССР, под арендой понималось срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности[49]. Аналогичный вывод следует из существующей судебной практики: «…Условие договора, предусматривающее обязательную пролонгацию по истечении его действия, противоречит сущности договора аренды как срочного обязательства (статья 621 ГК РФ) …»[50]. Отрицание подхода к аренде как срочному обязательству могло бы свидетельствовать о потенциальной возможности признания аренды бессрочным обязательством, что повлекло бы смешение таких договорных конструкций, как купля-продажа, постоянное (бессрочное) пользование и т.п., что, как представляется, является недопустимым. Представляется, именно в данной связи в юридической литературе можно встретить заявления, «…что договоры аренды, заключенные на неразумно длительные сроки (например, 1000 лет), на самом деле прикрывают отчуждение имущества и являются незаконными…»[51]. В связи с изложенным следует согласиться с Л.Т. Кокоевой, которая указывает, что договор аренды может быть заключен как на

[49] Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) (ред. от 07.03.1991) // Свод законов СССР. Т. 2. С. 50-7. (утратил силу).
[50] Постановление ФАС Московского округа от 13.02.2006 N КГ-А40/182-06 по делу N А40-40433/05-91-319 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Также, см.: Постановление Президиума ВАС РФ от 18.12.2001 N 8137/00 по делу N А40-12426/00-2-127 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
[51] Гражданско-правовые договоры: актуальные проблемы правового регулирования отдельных видов: монография / Под. ред.: Кулакова В.В. М.: Юрлитинформ, 2014. С. 53-60.

определенный, так и на неопределенный срок. Но он всегда или есть, или не может быть установлен, в противном случае оказывается невозможным квалифицировать договор в качестве договора аренды[52].

Другое указание на то, что в арендных отношениях проявляется признак возвратности, усматривается в статье 622 ГК РФ, согласно которой переданное арендатору имущество при прекращении действия договора аренды подлежит возврату арендодателю с учетом нормального износа, если иное не предусмотрено соглашением сторон. На факт возникновения обязательства по возвращению имущества арендодателя при прекращении договора аренды также обращает внимание С.В. Сарбаш, который указывает, «…что возникшее после прекращения договора аренды обязательство арендатора в соответствии со статьей 622 ГК РФ состоит не собственно в передаче, а в возврате имущества арендодателю…»[53]. Таким образом, полагаем бесспорным обстоятельство, что арендное обязательство относится к группе возвратных обязательств, которое позволяет утверждать, что понятия «возвратное обязательство» и «арендное обязательство» относятся друг к другу как родовое и видовое понятия.

Правомерность отнесения аренды к виду возвратных обязательств подтверждается также судебной практикой[54]. При этом аренда как вид возвратного обязательства имеет свои отличительные черты, которые обуславливают сущность арендного обязательства, т.е. его правовую природу. В связи с чем представляется необходимым выделить следующие признаки аренды как возвратного обязательства:

1. Объект аренды возвращается арендодателю с учетом нормального износа, если иное не предусмотрено соглашением сторон;

Факт износа объекта аренды является следствием его эксплуатации, поскольку именно временный интерес арендатора в данном имуществе является для него

---

[52] Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дисс. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. Саратов, 2004. С. 75.

[53] Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. М.: Статут, 2005. С. 389-390.

[54] Пункт 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 8.

Также см.: Эрделевский А.М. Последствия расторжения договора: судебная практика // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

движущей силой при заключении соответствующего договора. Таким образом, факт ухудшения качественных характеристик переданного и возвращаемого объекта по договору аренды является типичным специальным признаком аренды как возвратного обязательства.

2. Допущение возвращения объекта аренды с неотделимыми улучшениями, дающими право арендатору претендовать на соответствующую компенсацию со стороны арендодателя, если иное не установлено соглашением сторон;

Как указано выше, возвратное обязательство, которым является аренда, квалифицируется в первую очередь тем, что стороны предполагают, что переданный объект будет использоваться в хозяйственной деятельности арендатора, следовательно, будет происходить его амортизация. Между тем, еще одной особенностью аренды как возвратного обязательства является факт допущения улучшения качественных характеристик ранее переданного объекта, в случае если такая модернизация происходила по соглашению сторон обязательства.

3. Позитивная форма реализации признака возвратности может преобразоваться в негативную, в случае если стороны достигнут соглашения о выкупе арендатором арендованного имущества.

Согласно статье 624 ГК РФ, по истечении срока действия договора аренды арендованное имущество может переходить в собственность арендатора, что влечет применение к данным отношениям правил, распространяемых на договор купли-продажи[55]. Таким образом, необходимо констатировать, что форма проявления признака возвратности может быть преобразована из позитивной в негативную.

Представляется, что для более наглядной демонстрации того, что аренда относится к числу возвратных обязательств, обладающих своими уникальными квалифицирующими признаками, актуальным является проведение

[55] Пункт 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.

сравнительно-правового анализа аренды и иных обязательств, где признак возвратности проявляется в позитивной форме.

Одним из интересных случаев реализации на практике обязательств, в которых признак возвратности проявляется в позитивной форме, являются отношения, связанные с пользованием стояночными местами, предназначенными для парковки автотранспортных средств. Особую актуальность и внимание данным отношениям уделяется со стороны органов исполнительной власти субъектов РФ в крупных городах[56], так как количество парковочных мест для владельцев автотранспортных средств около их места жительства ограничено. Подмена понятий, а, следовательно, и неправильная квалификация таких правоотношений, связана с желанием заинтересованной стороны снизить бремя своей ответственности в рамках, осуществляемой ею деятельности.

На практике складывается ситуация, когда организация, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, оборудует его под стоянку для автомобилей, устанавливая на ней пропускной режим и взимая денежные средства с ее пользователей. При этом правовую конструкцию владелец стоянки квалифицирует как договор аренды стояночного (машинного) места, тем самым предметом договора является передача для целей пользования владельцу транспортного средства стояночного (машинного) места. Между тем, такая квалификация может не отвечать волеизъявлению владельца автотранспортного средства, поскольку тот, полагаем, заинтересован не в площади земельного участка, а в обеспечении сохранности своего автомобиля на территории стоянки.

Таким образом, представляется необходимым выявить возможные варианты правовых конструкций, применение которых возможно для описанных правоотношений. В данной связи весьма аргументировано выглядит замечание В.В. Кулакова, что для определения правовой направленности

---

[56] Постановление Правительства Москвы от 08.11.2005 N 880-ПП (ред. от 22.08.2006) «О мерах по реализации программы “Народный гараж”» (вместе с «Регламентом формирования программы строительства многоэтажных гаражей-стоянок “Народный гараж”») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2005. N 67.

обязательства следует подходить комплексно, учитывая конкретные личные цели участников таких правоотношений[57]. Данный вывод также следует из статьи 431 ГК РФ, которая устанавливает правило: «при невозможности применения буквального толкования, должна быть выявлена действительная воля сторон договора».

Первой возможной к применению конструкцией является договор аренды земельного участка. При данных обстоятельствах арендодатель такого земельного участка обязуется предоставить арендатору для целей пользования указанный объект недвижимости, но при этом он не несет какой-либо ответственности за имущество, размещенное на нем арендатором. В случае признания возможным применения такой правовой конструкции к описанным правоотношениям, допустимо предположить, что арендатор будет вправе поставить забор или иные средства огораживания в целях обеспечения сохранности транспортного средства от незаконных посягательств третьих лиц. Таким образом, учитывая тот факт, что аренда является возвратным обязательством, объектом, подлежащим возврату, будет являться часть земельного участка с учетом нормального износа.

Вторым вариантом возможной квалификации описанных правоотношений является смешанная договорная конструкция, а именно: соглашение об аренде земельного участка, дополненное положениями об оказании услуг по охране имущества, размещаемого на земельном участке. Существование такого рода договорной конструкции является потенциально возможной, однако, такая конструкция является некоторого рода нагромождением и требует детального описания перечня услуг, связанных с охраной[58], а также ответственностью за ненадлежащее оказание указанной услуги. Применительно к данной ситуации признак возвратности будет проявляться схожим образом – возврату будет подлежать земельный участок с учетом нормального износа.

---

[57] Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Кулаков Владимир Викторович. Москва, 2011. С. 51.

[58] Закон РФ от 11.03.1992 N 2487-1 ред. от 13.07.2015) «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации» // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1992. N 17. Ст. 888.

Однако, на наш взгляд, описанные подходы не всегда являются допустимыми, поскольку такая подмена в понятийном аппарате изменяет сферу правового регулирования, что существенно ущемляет права и законные интересы одной из сторон договорных отношений. Так в одном из дел суд квалифицировал договор, поименованный как договор аренды, договором хранения, указав следующее: «в соответствии с условиями договора от 15.10.2003 предприниматель Сербинов С.М. обязался предоставить ОАО «Сахаэнерго» в аренду на срок с 01.01.2004 по 31.12.2004 одно стояночное место (под автомобиль), а истец обязался в установленные сроки вносить оплату в размере 3000 руб. ежемесячно. Полагая, что причиненный в результате угона и повреждения автомобиля УРАЛ ущерб подлежит взысканию с ответчика, ОАО «Сахаэнерго» обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями. Удовлетворяя исковые требования, суд правомерно исходил из того, что заключенный между сторонами договор фактически является договором хранения, согласно которому ответчик обязался не только предоставить истцу место в гараже, но и обеспечить сохранность автомобиля во время стоянки. К спорным правоотношениям следует применять положения главы 47 ГК РФ о хранении»[59]. Соответственно, третьим вариантом толкования, по восприятию описанных правоотношений, являются обязательства, возникающие из договора хранения. Согласно статье 886 ГК РФ, хранитель обязуется хранить вещь, переданную ему другой стороной, и возвратить эту вещь в сохранности. Как представляется, именно данная правовая конструкция преимущественно отражает волю владельца автотранспортного средства, так как тот надеется, прежде всего, обеспечить сохранность своего транспортного средства на территории стоянки, а не обеспечить возможность пользования стояночным (машинным) местом с целью извлечения из нее полезных свойств. Иное толкование описанных

[59] Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.05.2006 N А58-2317/04-Ф02-2074/06-С2 по делу N А58-2317/04 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.09.2003 по делу N Ф04/4594-661/А67-2003 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

правоотношений позволяет контрагенту владельца транспортного средства избежать ответственности, в случае причинения такому объекту ущерба третьими лицами. Таким образом, учитывая, что договор хранения также порождает обязательство, в котором признак возвратности проявляется в позитивной форме, имуществом, подлежащим возврату, будет являться уже сам автомобиль. Между тем, указанное имущество должно быть возвращено в том же состоянии, что и было передано хранителю, без какого – либо износа. Представляется, что именно в данном аспекте проявляется отличительная особенность реализации на практике признака возвратности.

Таким образом, можно сделать вывод, что в отношениях, где воля одной из сторон обусловлена обеспечением сохранности имущества, размещаемого на объекте, признак возвратности будет проявляться отличительным образом, по сравнению с теми, где имущество передается в целях эксплуатации.

Другим интересным моментом реализации на практике признака возвратности в позитивной форме являются отношения, возникающие на основании договора аренды транспортного средства и договора фрахтования.

По договору фрахтования (чартера) одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату всю или часть вместимости одного или нескольких транспортных средств на один или несколько рейсов для перевозки грузов, пассажиров и багажа. Традиционно договор фрахтования относят к разновидности договора перевозки[60], а в некоторых случаях именуют его соглашением, предваряющим договор перевозки[61].

Неверное толкование и разграничение указанных договорных конструкций на практике сказывается на разграничении пределов ответственности контрагентов по сделке, а именно: при отнесении спорного соглашения к типу арендных обязательств – риск за сохранность имущества,

---

[60] Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.02.2010 по делу N А79-12768/2009 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[61] Курноскина О.Г. Договоры на транспорте: образцы, рекомендации, комментарии. М.: Альфа-Пресс, 2005. С. 50 - 136.

перевозимого в арендованном транспортном средстве, лежит на арендаторе. В то время как при квалификации такого соглашения как договор фрахтования, все риски за сохранность перевозимого груза с момента его размещения в транспортном средстве несет перевозчик. Кроме того, признак возвратности, который свойственен обоим указанных обязательственным отношениям, в зависимости от квалификации таковых, проявляется отличительным образом. В случае если стороны заключили договор фрахтования, возврату будет подлежать имущество в том же состоянии, в котором оно было получено от фрахтователя. Между тем, в случае если стороны заключили договор аренды транспортного средства, признак возвратности будет проявляться отличительным образом – возврату будет подлежать само транспортное средство с учетом нормального износа.

При осуществлении указанной дифференциации, суды исходят из наличия по тексту договора условия о предоставлении всей или части вместимости судна, осуществляющего перевозку груза. Так в одном из дел, суд разъяснил, что предоставление фрахтователю вместимости (ее части) транспортного средства для перевозки грузов, пассажиров, багажа является квалифицирующим признаком договора фрахтования (чартера), предусмотренного статьей 787 ГК РФ. Поскольку, согласно заключенному организацией договору для перевозки груза, ей предоставлялась именно вместимость судна, а положения о предоставлении в пользование самого судна в договоре отсутствуют, данный договор является договором фрахтования (чартера), а не одним из видов договора аренды транспортного средства[62].

Однако представляется, что указание на передаваемую вместимость транспортного средства для перевозки не может являться основополагающим признаком для проведения обозначенной дифференциации. Для более верного понимания указанных договорных конструкций необходимо обратиться к их характерным признакам, а также к целям субъектов указанных соглашений. Так

---

[62] Постановление ФАС Поволжского округа от 31.03.2009 по делу N А55-13143/2008 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

основной целью фрахтователя является перемещение груза в пространстве по маршруту следования транспортного средства перевозчика, иными словами автомобиль, поезд, судно, самолет и т.п. будет перемещаться в пространстве по маршруту, заданному перевозчиком, вне зависимости от воли фрахтователя. Последний лишь «цепляется» за фрахтовщика (его транспортное средство) для перемещения груза в пространстве.

Отличительным признаком договора аренды транспортного средства является то, что арендатор, в отличие от фрахтователя, самостоятельно выбирает пункт назначения, в который должен прибыть груз. Следовательно, арендатор оказывает воздействие на направление движения транспортного средства, так как именно от его указаний зависит перемещение как груза, так и транспортного средства в пространстве. Кроме того, по договору аренды транспортное средство выбывает из владения и пользования арендодателя и его коммерческую эксплуатацию осуществляет арендатор, в то время как по договору фрахтования, а в дальнейшем по договору перевозки, перевозчик самостоятельно осуществляет его коммерческую эксплуатацию[63]. При таких обстоятельствах необходимо указать, что правильная квалификация указанных отношений будет отражаться на отношениях по привлечению виновного лица к ответственности в рамках деликтного обязательства. Следовательно, по договору аренды транспортного средства, как указывалось выше, фактическую эксплуатацию осуществляет арендатор, следовательно, последний несет ответственность в рамках деликтного обязательства. Между тем, при отношениях, вытекающих из договора фрахтования, указанную ответственность несет перевозчик, так как он (его работники) осуществляют управление транспортным средством.

Представляется, что указанные доводы дают возможность утверждать о различной правовой природе указанных договорных конструкций и совершенно различной степени реализации признака возвратности, что еще

---

[63] Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. 2006. N 2. С. 37-46.
Также, Ем В.С. Договор аренды транспортного средства: проблемы теории и практики применения. (см.: Основные проблемы частного права. Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Александра Львовича Маковского / отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов). М.: Статут, 2010. С. 104-121.

больше дискредитирует предложения о переносе норм, регулирующих договор аренды транспортного средства, в главу о перевозке[64].

Таким образом, выделенные признаки предопределяют правомерность отнесения аренды к отношениям, где признак возвратности реализуется в позитивной форме, что свидетельствует о возникновении возвратного обязательства. Подытоживая, можно сформулировать несколько выводов, характеризующих аренду как возвратное обязательство:

1. Факт передачи имущества арендатору порождает возвратное регулятивное обязательство, обусловленное необходимостью возвращения объекта аренды арендодателю при расторжении договора аренды. Иной подход привел бы к потенциальной возможности выдвижения суждения о бессрочном характере арендного обязательства, что противоречит самой правовой природе аренды в целом;
2. Отличительные признаки аренды как возвратного обязательства заключаются в следующем: 1) возвращение объекта аренды может происходить с учетом нормального износа или с неотделимыми улучшениями, дающими право арендатору претендовать на соответствующую компенсацию со стороны арендодателя, в случаях предусмотренных договоров; 2) форма реализации признака возвратности может быть переквалифицирована с позитивной на негативную, в случае если арендатор осуществляет выкуп объекта аренда; т.е. когда арендные отношения преобразуются в отношения, возникающие из договора купли-продажи;
3. Неверное толкование фактически складывающихся отношений на практике ведет к неверной интерпретации воли субъектов относительных правоотношений, что сказывается на реализации признака возвратности в системе обязательственного права.

---

[64] При разработке ГК РФ высказывались предложения о переносе норм, регулирующих договор аренды транспортного средства с экипажем, в главу о перевозке. См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель. / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. С. 338.

1.3. Методология изложения правовых норм, посвященных аренде

С точки зрения энциклопедического подхода под системой права понимается строение национального права, заключающееся в разделении единых по назначению в обществе внутренне согласованных норм на определенные части, называемые отраслями и институтами права[65]. В свою очередь применительно к рассматриваемому вопросу, арендные отношения входят в состав такого института гражданского права как обязательственное право. В этой связи представляется, что системность в структуре правовых норм, регулирующих арендные правоотношения, должна реализовываться через нормы права, закрепленные в кодифицированном гражданском законодательстве (глава 34 ГК РФ), а также в отдельных статьях, содержащихся в рамках специального законодательства, т.е. в федеральных законах некодифицированного типа.

Как было отмечено, в Российской Федерации арендные отношения преимущественно регулируются кодифицированным актом - ГК РФ, при составлении которого разработчики использовали именно системный подход. С точки зрения философии методологии науки, специально-научного познания и социальной практики, в основе системного подхода лежит исследование объектов как систем[66]. В данной связи справедливо высказывание В.В. Кулакова, что сущность системного подхода состоит в том, что он изучает взаимосвязь элементов определенной области, т.е. ее структуру[67].

В последнее время наблюдается пристальное внимание как со стороны общественности, в особенности предпринимательского сообщества, так и со стороны представителей органов законодательной власти к вопросам

---

[65] Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. М.: Книжный мир, 2010. С.768.
Также, см.: Садовский В.Н. Основания общей теории систем. М.: Наука, 1974. С. 18.

[66] Блауберг И.В., Юдин Э.Г., Садовский В.Н. Системный подход // Новая философская энциклопедия. В 4 т. Т. III. М.: Мысль, 2001. С. 559-560.

[67] Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дисс... д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кулаков Владимир Викторович. Москва, 2011. С. 23.

модернизации и актуализации существующей системы права[68]. Между тем, правовые нормы, выстраивающие структуру арендных отношений, в связи с многочисленными внесенными изменениями в текст ГК РФ, далеки от идеала, в связи с чем в теории и на практике возникают споры по вопросам применения тех или иных норм права к конкретным правоотношениям. В этой связи полагаем актуальным проанализировать правовые нормы, регулирующие арендные отношения, на предмет актуальности, легитимности, наличия дублирования и взаимного противоречия, в том числе в кодифицированном и некодифицированном законодательстве[69].

Нынешнему гражданскому законодательству известно, что аренда относится к группе отношений, посвященных передаче имущества во временное пользование, т.е. к возвратным обязательствам. В связи с этим, следуя устоявшемуся правилу деления на общие и специальные, выделяются шесть параграфов, регламентирующих арендные отношения, среди которых: общие правила об аренде, договор проката, договор транспортного средства с экипажем/без экипажа, договор аренды здания и сооружения, договор аренды предприятия, договор финансовой аренды (лизинг). О порой необоснованном и неверном выделении указанных типов договоров аренды в юридической литературе существует соответствующая полемика[70].

Для определения и разрешения сложившейся спорной ситуации необходимо обратиться к самому пониманию процесса законодательной деятельности, в частности процессу правотворчества, а также к описанному выше понятию о системном подходе. Под правотворчеством понимается одна из важнейших сторон деятельности государства, форма его активности, имеющая своей непосредственной целью формирование правовых норм, их

---

[68] Данное обстоятельство подтверждается, создание большого количества официальных «площадок» (web-ресурсов) для общественного обсуждения законопроектов, см.: URL: http://regulation.gov.ru/, http://www.zakon.profsro.ru/ (дата обращения 17.03.2015г.)

[69] Более подробно см.: Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений // Актуальные проблемы Российского права. 2014. №10. С. 2258 – 2264.

[70] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Том 2. М.: Статут, 1999. С.217.
Также, Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества. Автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Елизаров Денис Викторович. Владивосток, 2011. С. 12.

изменение, отмену или дополнение. В каждом государстве правотворчество обладает своими особенностями, но везде оно направлено на создание и совершенствование единой, внутренне согласованной и непротиворечивой системы норм, регулирующих сложившиеся в обществе разнообразные отношения[71].

В свою очередь, одной из форм реализации процесса правотворчества является кодификация. Основной целью процесса кодификации является систематизация, упорядочение существующих норм права[72], т.е. отражение и реализация в тексте содержания нормативно-правового акта системного подхода.

Нынешняя ситуация, отражающая правовое регулирование арендных отношений, вызывает определенные сомнения относительно соответствия критериям кодифицированного акта. Такое несоответствие выражается в ряде обстоятельств. Во-первых, нельзя согласиться с выделением договора проката как особой правовой категории. Предполагается, что такое выделение обусловлено наличием слабого субъекта (потребителя) в правоотношениях. Но данный фактор, пожалуй, является одним единственным основанием для такого выделения и то совсем неочевидным. В литературе существует мнение, что наряду с бытовым (потребительским) прокатом законодатель допускает и небытовой (коммерческий) прокат. Вследствие этого правомерен вывод, что помимо граждан, составляющих основной контингент арендаторов по договору проката, в этом качестве также могут выступать индивидуальные предприниматели и юридические лица[73]. На наш взгляд, было бы наиболее логичным создать дефиницию направленности договора на коммерческий (отношения между субъектами предпринимательской деятельности) и потребительский сектор, которую можно было бы закрепить в одной норме с

---

[71] Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. М.: ИНФРА-М. 2009. С. 576.

[72] Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. (серия «Профессиональные справочники и энциклопедии»). М.: Книжный мир, 2010. С. 321.
Также, см.: Румянцев М.Б. Принципы правотворчества и их классификация // Законодательство и экономика. 2015. N 11. С. 48 - 53. Краснов Ю.К., Надвикова В.В., Шкатулла В.И. Юридическая техника: учебник. М.: Юстицинформ, 2014. С. 429 – 431.

[73] Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.]. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 (под общ. ред. С.А. Степанова). М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. С. 141-142.

отсылкой к специальному законодательству – ФЗ «О защите прав потребителей»[74], а не производить отдельное обособление. Такой отсылочный характер на нормы специального законодательства, который регулирует отношения с потребителями, является обоснованным, в том числе с точки зрения развития цивилистики на территории РФ и РСФСР. Так, например, потребительско-направленные договоры аренды в советское время регулировались отдельными нормами, содержащими типовые формы договоров аренды потребительско-ориентированного имущества[75]. Кроме того, предложенное исключение и создание исключительно ряда общих норм о потребительской аренде корреспондируется с модельными правилами европейского частного права[76], которые содержат лишь несколько статей, посвященных общим правилам потребительской аренды, при этом ряд из них носят отсылочный характер.

Вторым наиболее существенным противоречием выделения в рамках арендных отношений является обособление такой договорной конструкции как финансовая аренда (лизинг). Справедливо отметить, что выделение договора финансовой аренды (лизинга) связано с исключительной сложностью и многогранностью договорных отношений, возникающих между сторонами в результате заключения такого договора, а также исторической предопределенностью выделения договора финансовой аренды (лизинга)[77].

Исключение данного вида обязательств из группы договоров, описывающих арендные отношения, и создание непосредственного и исключительного регулирования данных отношений специальными нормами,

---

[74] Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 1996. N 3. Ст. 140.

[75] См.: например, Типовой договор о предоставлении во временное пользование гражданам роялей, пианино (бытовой прокат), Типовой договор о предоставлении во временное пользование гражданам предметов домашнего обихода, музыкальных инструментов (кроме пианино и роялей), спортивного инвентаря и другого имущества личного пользования (бытовой прокат) / Постановление Совмина РСФСР от 01.02.1965 N 181 «Об утверждении типовых договоров бытового проката и бытового заказа» // Свод законов РСФСР. 1988. Т. 7. С. 503.

[76] Рассказова Н.Ю. Модельные правила европейского частного права (перевод с английского). // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[77] Щербакова Е.Б. Правовое регулирование финансовой аренды в Российской федерации с учетом норм международного права и зарубежного законодательства: Автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.14. / Щербакова Елена Борисовна. Москва, 2008. С. 16.

закрепленными в ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», позволит комплексно регулировать отношения лизинговой деятельности в целом. Такого рода обособление продиктовано целым рядом отличительных черт данной договорной конструкции от традиционного понимания аренды, закрепленного в ГК РФ. На особенность правовой природы отношений, возникающих из лизинговых правоотношений, указывает В.И. Чуйко: «…при лизинге возникает сложное правоотношение, которое очень трудно охватить одним определением, по логике лизинг является компилятивным институтом гражданского права, где нашли место аренда, купля-продажа, поручение, кредит и др., но по своей сути являющимся самостоятельным договорным институтом…»[78]. На особенности конструкции лизинга также указывает А.В Егоров: «…Теория лизинга как нетипичной аренды представляет собой попытку поместить лизинг в рамки, не отвечающие его внутренней природе…»[79]. Данные противоречия проявляются в том, что правоотношения, называемые финансовой арендой (лизингом), имеют черты, свойственные кредитным отношениям, которые складываются между кредитной организацией и заемщиком. Другим существенным отличием лизинга от арендных отношений является способ формирования лизинговых платежей, который наглядно демонстрирует прямую взаимосвязь с кредитными отношениями. Размер арендных платежей формируется на основании средне-рыночной арендной платы за аналогичное имущество. При этом сам арендодатель может не преследовать цель окупаемости имущества и им могут двигать совершенно иные мотивы, в то время как лизинговые платежи формируются на основании предельно строгой калькуляции, которую производит лизингодатель при формировании размера лизинговых платежей. Четкость и строгость в расчетах лизинговых платежей обусловлена тем, что лизингодатель, приобретая товар, не имеет собственного прямого интереса в обладании им, его жизненный интерес состоит в том, чтобы получить от лизингополучателя, по крайней мере, сумму, компенсирующую его

[78] Чуйко В.И. Лизинг в Российской Федерации: проблемы гражданско-правового регулирования и правоприменительной практики. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Чуйко Виктор Иванович. Пермь, 2011. С. 19.

[79] Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. №3. С. 36-45.

собственные затраты на приобретение товара. В связи с чем основным принципом образования и расчета размера лизинговых платежей является принцип окупаемости затрат лизингодателя, заимствованный российским правом из устоявшегося в немецкой литературе понятия Amortisationsprinzip[80].

Таким образом, лизинговый платеж включает в себя, по меньшей мере, часть суммы, потраченной лизингодателем на приобретение имущества, а также часть процентов (имущественный интерес лизингодателя) за наделение лизингополучателя имуществом. По данному поводу нельзя не согласиться с высказыванием С.А. Громова, который охарактеризовал данный процесс следующим образом: «…квалификация лизинговых платежей в качестве оплаты права владения и пользования имуществом не соответствует действительному экономическому смыслу лизинговой операции как формы кредитования…»[81]. Такой же позиции придерживается и А.В. Егоров, указывая, что: «…необходимо двигаться к тому, чтобы рассматривать лизинг как одну из форм кредитования, когда кредитор не выдает заемщику деньги, на которые тот купит конкретную вещь и передаст ее в залог кредитору, а сам вкладывает их в указанную вещь и передает заемщику вместе с ней (как бы внутри нее). Выглядит это как передача вещи, хотя на самом деле является передачей сокрытых в вещи денег…»[82].

Таким образом, можно сделать вывод, что доводы о том, что лизинг является особым видом договора аренды, являются крайне спорными, следовательно, можно констатировать, что системный подход к выстраиванию норм права, посвященных аренде, не соблюдается, что не может положительно сказываться на правовом регулировании арендных отношений[83].

Представляется, что регламентация лизинговых правоотношений должна происходить совершенно иным образом, нежели существует в настоящее время. В связи с чем предлагается исключить договорную конструкцию

---

[80] Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. №3. С. 45-60.
[81] Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11. С. 83.
[82] Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. №3. С. 36-60.
[83] Более подробно см.: Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и Экономика. 2014. № 6. С. 19 - 23.

финансовой аренды (лизинга) из области договоров, подчиненных правилам аренды, а осуществлять правовое регулирование данной категории Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)», переименовав его в Федеральный закон «О лизинге», и нормами специальной части ГК РФ, посвященных кредитным отношениям.

Изложенная выше проблематика позволяет умозаключить о необходимости перестроения главы 34 ГК РФ. В целях реализации системного подхода при регламентации аренды как возвратного обязательства, нормы права, содержащиеся в главе 34 ГК РФ, следует структурировать по двум большим группам (параграфам)[84]:

1. Общие положения о договоре аренды;
2. Договор аренды недвижимого имущества.

В первом параграфе, традиционно для российской правовой доктрины, будут содержаться общие положения о договоре аренды, в том числе указанный параграф будет осуществлять правовое регулирование таких вопросов, как: понятие договора аренды, объект арендных отношений, описание существенных и иных условий договора, характеристика сторон договора аренды, права и обязанности сторон, а также порядок заключения, изменения и расторжения указанного договора и т.д. Помимо этого, как говорилось выше, в данный параграф будут включены нормы, характеризующие потребительские арендные отношения, с соответствующей отсылкой на специальное законодательство. Также в данную группу предполагается включить отношения, связанные с арендой движимого имущества, в том числе отношения, связанные с арендой всех видов транспортных средств. Несмотря на то что изначально может показаться парадоксальным отнесения к указанной группе таких объектов как транспортные средства, правомерность такого вывода можно обосновать складывающейся тенденцией в науке и практике: Так пункт 3.3. главы 3

[84] Далее мы попытаемся аргументировать причины такого объединения и актуальность проведения столь коренного пересмотра правовых норм, регулирующих арендные отношения.

Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации[85] содержит следующее положение: «Из перечня объектов недвижимого имущества необходимо исключить воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». Кроме того, в литературе отмечается, что при подготовке ГК РФ не преследовались цели обеспечения исчерпывающего регулирования обязательств, возникающих из договора аренды транспортного средства. Напротив, более подробному определению особенностей аренды отдельных видов транспортных средств было предоставлено место в транспортных уставах и кодексах[86]. При названных обстоятельствах представляется обоснованным, что первый параграф главы 34 ГК РФ будет регулировать все аренные отношения, за исключением тех, которые будут подпадать под регулирование специального законодательства (§2 Договор аренды недвижимого имущества, Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации (далее - КВВТ РФ)[87], Кодекс Торгового Мореплавания РФ[88] и т.п.).

Что касается выделения второго параграфа «Договор аренды недвижимого имущества», то в настоящее время ГК РФ регулирует отношения по аренде недвижимости преимущественно параграфом четыре главы 34 ГК РФ – «Договор аренды здания и сооружения», а также общими положениями указанной главы. Однако такая позиция является несостоятельной как с точки зрения используемого терминологического подхода, так и в сфере реализации существующих положений на практике.

Терминологическая ошибка заключается в следующем: в случае буквального толкования положений параграфа четыре главы 34 ГК РФ, можно сделать вывод, что под правовое регулирование данного параграфа подпадают только те отношения, где объектом аренды выступают здания и сооружения.

---

[85] Одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

[86] Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.]. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 (под общ. ред. С.А. Степанова). М.: Проспект. Екатеринбург: Институт частного права, 2011. С. 144.

[87] Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ (ред. от 04.11.2014, с изм. от 01.12.2014) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 11. Ст. 1001.

[88] Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 30.03.2015) // Собрание законодательства РФ. 1999. N 18. Ст. 2207.

Между тем, в настоящее время ГК РФ не раскрывает понятия «здания» и «сооружения». Определение указанных терминов содержится в Федеральном законе от 30.12.2009 N 384-ФЗ, который, как представляется, в полной мере не содержит четкого разграничения указанных объектов как самостоятельных и не соотносит их друг с другом как родовое и видовое[89]. При этом если обращаться к толковому словарю русского языка, понятие «сооружение» определяется как видовое по отношению к понятию «здание», так, толковый словарь С.И. Ожегова указывает, что сооружение определяется как всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Под зданием понимается архитектурное сооружение, постройка, дом[90]. В данном аспекте проявляется одно из положений несостоятельности такого обособления.

Во-вторых, исключительное указание на то, что параграфом четыре главы 34 ГК РФ регулируются отношения, где объектом выступает здание и сооружение, вынудило теоретиков и практиков раздвинуть указанные границы, путем включения в данный перечень нежилых помещений[91]. Следовательно, становится очевидным, что буквальное толкование указанного параграфа входит в противоречие с существующей действительностью на практике.

В-третьих, несмотря на предпринятые практиками подходы по расширительному толкованию параграфа четыре главы 34 ГК РФ, положения по аренде земельного участка регулируются лишь общими положениями об аренде. Это приводит к нарушению понятийного аппарата главной и подчиненной вещи, которое проявляется в следующем: толкование статьи 652 ГК РФ позволяет сделать вывод, что здание, строение и нежилое помещение можно рассматривать в качестве главной вещи, поскольку при аренде указанных объектов передается также право на пользование земельным участком. Между тем, положения Земельного кодекса Российской Федерации

---

[89] Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. N 1. Ст. 5.

[90] Ожегов С.И. Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка 80000 слов и фразеологических выражений. М.: Азбуковник, 2007. С. 327.

[91] Помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений». См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. N 7.

(далее – ЗК РФ)[92], напротив, определяют главной вещью именно земельный участок, посредством установления правила, что все объекты недвижимости, прочно связанные с земельным участком, следуют его судьбе (пункт 5 части 1 статьи 1 ЗК РФ).

И, наконец, следует согласиться с В.В. Витрянским, который указывает, что «…с юридической точки зрения, существующие (в обыденном смысле) различия между понятиями «здание» и «сооружение» не имеют никакого правового значения, поскольку специальные правила об аренде указанных объектов не предусматривают дифференцированного регулирования возникающих в связи с этим правоотношений»[93].

Таким образом, установление единого системного подхода к правовому регулированию договора аренды объектов недвижимости, в том числе правил о главной (земельном участке) и подчиненной (зданий, сооружений, нежилых помещений) вещи, позволит снизить упущения законодателя применительно к понятийному аппарату недвижимого имущества в целом[94].

При выявленных особенностях можно прийти к выводу, что существующая система права, регулирующая арендные отношения как отдельный вид возвратных обязательств, не является идеальным воплощением систематизированного нормативно-правового акта. Кроме того, процесс реализации системного подхода применительно к главе 34 ГК РФ оставляет желать лучшего. Нам представляется, что предложенная система классификации арендных отношений является наиболее актуальной и отвечает реалиям арендных отношений, существующих в настоящее время.

Помимо указанной проблематики применительно к реализации системного подхода к положениям, содержащимся в ГК РФ, существуют разнонаправленные тенденции, возникающие на уровне общего и специального

---

[92] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.

[93] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры по передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. Кн.2. М.: Статут, 2002. С. 510-528.

[94] Относительно данного вопроса уже существуют исследования ученых, согласно которым приводятся доводы необходимости актуализировать само определение недвижимого имущества, содержащееся в статье 131 ГК РФ. См., например: Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Дисс… канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ерш Александра Владимировна. Москва, 2003. С. 19.

законодательства, регулирующего арендные отношения. Можно выделить следующие тенденции:

- *процесс дублирования отдельных норм права;*
- *взаимного противоречия;*
- *расхождения судебной практики с законодательно установленными нормами права* [95].

Процесс дублирования отдельных норм проявляется, в частности, в отношениях, связанных с арендой транспортных средств:

1. нормы о возможности передачи транспортного средства в субаренду без согласия арендодателя (статьи 638, 647 ГК РФ) дублируются в пункте 4 статьи 62, пункте 5 статьи 64 КВВТ РФ;

2. положения о том, что члены экипажа являются работниками арендодателя, дублируются в пункте 2 части 2 статьи 635 ГК РФ и пункте 2 статьи 61 КВВТ РФ;

3. нормы о том, что арендатор обязан осуществлять все расходы, связанные с коммерческой эксплуатацией судна, дублируются в статье 636 ГК РФ и пункте 2 статьи 62 КВВТ РФ;

4. обязанность арендатора по страхованию имущества арендодателя дублируется в статье 646 ГК РФ и пункте 2 статьи 64 КВВТ РФ;

5. право арендатора на заключение без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоров перевозки и иных договоров дублируется в статье 638 ГК РФ и пункте 1 статьи 62 КВВТ РФ и т.п.

Указанные обстоятельства, очевидно, свидетельствуют о дублировании отдельно взятых норм права в общем и специальном законодательстве. Сложившаяся ситуация может негативно сказаться на процессе изменения отдельных правовых норм в общем или специальном законодательстве, поскольку существует необходимость производить изменения сразу в двух

---

[95] В ходе настоящего исследования не будут приводиться примеры указанных тенденций, связанных с отношениями, возникающими из договора финансовой аренды (лизинга), так как было указано ранее, автор настоящего исследования относит данный вид правоотношений к особому виду отношений нехарактерному аренде.

нормативно-правовых актах под страхом возникновения правовой неопределенности.

При таких обстоятельствах, в случае возникновения указанной неопределенности могут возникнуть расхождения на практике, для устранения которых потребуется оперативное реагирование со стороны компетентных органов. Тем самым такое дублирование отдельных норм права не может играть положительной роли особенно в сфере правоприменения, так как субъекту таких правоотношений необходимо будет анализировать одновременно два источника права и отдавать одному из них предпочтение. Между тем, в тех случаях, когда будет обнаружено разночтение в законе, недобросовестный участник таких отношений будет стремиться изыскать выгоду из такого рода упущения законодателя. Схожая позиция прослеживается в юридической литературе, где указывается, что нормы любого действующего законодательства подлежат исполнению, и нет необходимости включать одни и те же нормы в каждое законодательство, поскольку копирование и перенесение статей из одного законодательства в другое только осложняет и усугубляет реализацию прав и обязанностей субъектов правоотношений[96].

Следующей неблаговидной тенденцией в общем и специальном законодательстве является процесс *взаимного противоречия*, который проявляется, например, в следующих случаях:

1. Статья 643 ГК РФ устанавливает, что правила о регистрации договоров аренды не применяются в отношении договора аренды транспортного средства без экипажа, однако пунктом 4 статьи 63 КВВТ РФ, установлено, что договор аренды судна без экипажа вступает в силу после регистрации[97] этого договора органом, осуществляющим государственную регистрацию судна[98];

---

[96] Семейное право: учебник / П.Б. Айтов, А.М. Белялова, Е.В. Богданов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. М.: Проспект, 2015. С. 50-60.

[97] Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 по делу N А05-6289/2015// Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[98] Таким органом является Государственная инспекция по маломерным судам МЧС России. См.: Постановление Правительства РФ от 23.12.2004 N 835 (ред. от 18.09.2013) «Об утверждении Положения о Государственной инспекции по маломерным судам Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны,

2. Пункт 6 статьи 22 ЗК РФ устанавливает, что арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. В то же время статья 615 ГК РФ устанавливает, что арендатор вправе сдавать в субаренду арендуемое имущество только с согласия арендодателя[99].

Такого рода противоречия ставят в тупик правоприменителя и суд при разрешении споров, поскольку все указанные нормативно-правовые акты являются кодифицированными федеральными законами, что предоставляет им одинаковую юридическую силу.

Более того, в настоящее время содержатся расхождения не только в нормах законодательства, регламентирующего правила заключения и исполнения договора аренды, но случается, что нормы правоприменительной практики расходятся с нормами, закрепленными в законодательстве. Данная особенность как раз и характеризует тенденцию *расхождения судебной практики с законодательно установленными нормами права*. В данной связи возможно привести следующие примеры:

1. При государственной регистрации договора аренды обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом[100]. Вместе с тем, пункт 3 статьи 26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит прямо противоположное положение, а именно: договор аренды части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующей части помещения;

2. При разрешении споров об оспаривании отказа от государственной регистрации договора аренды, предоставление на государственную

чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» // Собрание законодательства РФ. 2004. N 52 (часть 2). Ст. 5499.

[99] См.: например, вопрос №4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[100] Пункт 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1.

регистрацию договора аренды кадастрового паспорта для установления обременения на недвижимое имущество необходимо лишь в случае, если такой паспорт ранее не был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов[101]. Однако пункт 3 статьи 26 ФЗ №122-ФЗ устанавливает положение, обязывающее заявителя прилагать кадастровый паспорт при регистрации земельного участка, здания, сооружения и помещения.

3. При спорах о взыскании задолженности по арендной плате арендатор часто ссылается на статью 608 ГК РФ, указывая, что истец не является арендодателем по смыслу указанной статьи[102]. Между тем, Высший Арбитражный Суд РФ устанавливает, что арендодатель вообще не должен доказывать законность своего права на сдачу имущества в аренду, в тех случаях когда отношения по аренде фактически исполнились сторонами[103].

Другое взаимное противоречие норм правоприменительной практики с законодательными нормами можно усмотреть исходя из правила изменения/прекращения обязательств из договора аренды, подлежащего государственной регистрации. Так, например, в соответствии с пунктом 2 статьи 164 ГК РФ, указано, что сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации. Таким образом, можно сделать вывод, что обязательства из зарегистрированного договора аренды, в том числе по уплате арендной платы, прекратятся только после внесения соответствующей записи в единый государственный реестр прав. О данном обстоятельстве также свидетельствует Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое

---

[101] Там же.

[102] Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2016 N 13АП-26984/2015 по делу N А21-812/2015 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[103] Пункт 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1.

имущество и сделок с ним»[104]. Однако противоположная точка зрения была высказана в проекте Постановления Пленума ВАС РФ «О последствиях расторжения договора»[105], согласно которой предлагается считать договор, подлежащий государственной регистрации, расторгнутым с момента достижения сторонами соглашения об этом или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора либо осуществления одностороннего отказа от договора вне зависимости от даты погашения записи в ЕГРП.

Кроме того, несмотря на указание Конституционного суда РФ на то, что «…толкование закона, осуществляемое арбитражными судами, … направлено на обеспечение единообразного толкования и применения норм материального и процессуального права судами…»[106], в настоящее время наблюдается отсутствие единства внутри самой правоприменительной практики, реализуемой судами последней инстанции. Двоякое толкование норм права содержится в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73[107] и Информационном письме Президиума ВАС РФ[108]. Первое из них указывает на потенциальную возможность заключения договора аренды части имущества, в то время как, последнее приводит пример из судебной практики о невозможности заключения договора аренды необособленной части вещи. Схожие примеры, в том числе из судебных актов Президиума ВАС РФ, можно перечислять продолжительное количество раз, однако в ходе нашего исследования эта цель нами не преследуется.

---

[104] Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 8. Ст. 963.

[105] Пункт 7 Проекта Постановления Пленума ВАС РФ «О последствиях расторжения договора» (по состоянию на 28.11.2013) (подготовлен ВАС РФ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[106] Определение Конституционного Суда РФ от 03.04.2014 N 911-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда о проверке конституционности пункта 15 части 2 статьи 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[107] Пункт 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1.

[108] Пункт 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.

Приведенные примеры и выдержки из нормативно-правовых актов, а также материалов судебных актов свидетельствует об отсутствии единого и системного подхода к вопросу правового регулирования арендных отношений. Отсутствие такового подхода негативно сказывается на участниках общественных отношений, из-за возможности неоднозначного разрешения однородных вопросов. Данные обстоятельства подчеркивают актуальность и значимость настоящего исследования, которое возможно применять также в целях модернизации и приведения к «общему знаменателю» правовых норм, осуществляющих правовое регулирование арендных отношений.

Изложенные обстоятельства позволяют сформулировать следующие выводы:

1. Существующая дифференциация правовых норм, закрепленных в главе 34 ГК РФ на виды арендных обязательств, утратила свою актуальность, кроме того, было отмечено, что критерии системного подхода, свойственного ГК РФ, как кодифицированному законодательному акту, в нем не проявляются. В данной связи предлагается осуществить пересмотр вопроса дифференциации арендных отношений, путем установления двух параграфов в рамках главы 34 ГК РФ, а именно: §1 Общие положения о договоре аренды и §2 Договор аренды недвижимого имущества. Также были высказаны аргументы об отсутствии необходимости специального выделения в рамках ГК РФ положений, регулирующих договор проката и договор аренды транспортных средств.

2. Были высказаны аргументы в пользу исключения договора финансовой аренды (лизинга) из категории договоров, связанных с арендой имущества. Поскольку сущность лизинга не отвечает признакам аренды, возникает необходимость иного подхода к вопросу правового регулирования лизинговых отношений. В связи с чем высказано предложение об отнесении таких правоотношений к нормам о кредитовании, а также о необходимости переименования Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» в Федеральный закон «О лизинге».

3. Были выявлены упущения при реализации системного подхода не только в сфере кодифицированного законодательства, посвященного арендным правоотношениям, но и в сфере правоприменения, на основании разъяснения которых разрешаются споры в залах судебных заседаний. И, наконец, было предложено систематизировать кодифицированные и специальные нормы, посвященные арендным правоотношениям, путем использования системного подхода и исключения из действующих редакций отдельных нормативно-правовых актов таких положений, в которых усматриваются тенденции взаимного противоречия, дублирования, а также расхождения с положениями, содержащимися в судебных актах. Данные меры позволят привести к единому знаменателю не только нормы, закрепленные в нормативно-правовых актах, но и устранить расхождения в правоприменительной практике, придавая судебной практике единый вектор развития.

Глава 2. Обязательство из договора аренды

2.1. Стадии аренды как возвратного обязательства

Понятие жизненный цикл живого организма характеризуется как цикл развития индивида, включающий разные его стадии (этапы), в том числе: детство, подростковый возраст, зрелость, пожилой возраст и смерть[109]. Представляется, что указанное определение можно применить к описанию процесса существования обязательственных отношений. Одним из характерных признаков процесса, описывающего жизненный цикл обязательства, является его динамичность, поскольку каждой отдельной стадии (этапу) обязательства присущи отличительные черты. Свойство динамичности схожим образом отражается и на процессе развития индивида. Очевидно, что указанные стадии развития индивида, например, детство и зрелость, отличаются друг от друга, что проявляется, в том числе в отличительных потребностях, связях с внешним миром (третьими лицами), возможностью защиты, а также доступных способах реализации своих прав и обязанностей.

Исследования вопроса жизненного цикла (стадий) аренды как возвратного обязательства вызывает интерес на предмет выявления в нем разного рода устойчивых связей между его субъектами, а также влияния на такие отношения третьих лиц, не являющихся сторонами обязательства. Представляется, что исследование данного вопроса предоставит возможность лицам, вступающим в обязательственные отношения, более детально разобраться в динамике правоотношений, поскольку именно данное обстоятельство обуславливает актуальность поставленного вопроса в рамках настоящего параграфа.

Детальное изучение правовых норм, регламентирующих возникновение, существование, изменение и прекращение прав и обязанностей сторон,

---

[109] Биологический энциклопедический словарь. / под ред. М.С. Гилярова. 2-е изд., исправл. М.: Сов. Энциклопедия, 1986. С. 201.

вытекающих из договора аренды, позволяет выделить следующие стадии (этапы) развития исследуемого правоотношения:

Предварительная стадия является предпосылкой для возникновения устойчивой правовой связи, на основании которой у субъектов обязательства возникают взаимные права и обязанности (не является непосредственной стадией арендного правоотношения). В свою очередь в рамках указанной стадии на практике наблюдается следующее действие: собственник (иное уполномоченное лицо) вещи посредством собственной воли изъявляет желание по вступлению в договорные отношения, связанные с передачей имущества для целей пользования, в связи с чем осуществляет поиск потенциальных арендаторов. В свою очередь заинтересованное лицо (потенциальный арендатор) осуществляет поиск лица для удовлетворения своей потребности, которая заключается в возможности извлечения вещной ценности из имущества, имеющегося у других участников оборота. Кроме того, на данной стадии в полной мере могут реализовываться преддоговорные отношения, или отношения, связанные с заключением предварительного договора аренды[110], обуславливающего будущую возможность вступления сторон в договорные отношения, связанные с передачей имущества для целей пользования. Однако в данном случае объектом предварительного договора будет не сам объект потенциальной аренды, а одноименный договор, который стороны будут обязаны заключить в будущем.

Начальная стадия. Следующая стадия характеризуется фиксированием волеизъявлений субъектов, которые реализуются посредством заключения соглашения - договора аренды. Результатом такой фиксации является признание договора заключенным, что свидетельствует о возникновении обязательственной связи (взаимных прав и обязанностей) между субъектами соглашения.

---

[110] Некоторые авторы уделяют пристальное внимание такому виду договорных отношений, как предварительный договор аренды. В том числе некоторые из них указывают на необходимость введения процедуры государственной регистрации предварительного договора аренды. См.: Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы. Дисс... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Ланда Владимир Михайлович. Москва, 2009. С. 63.

По общему правилу договор аренды считается заключенным с момента подписания сторонами соответствующего соглашения. Между тем, нынешняя типология договора аренды, закрепленная в ГК РФ, позволяет сделать вывод о наличии разностороннего подхода к вопросу консенсуальности указанного вида договора. Как известно, часть II ГК РФ в общих положениях о договоре аренды, а также в статьях о договорах: проката, аренды здания и сооружения, предприятия - описывает аренду как консенсуальный договор, где обязательства у сторон возникают с момента заключения соответствующего соглашения. Одним из признаков консенсуальности договора аренды являются следующие формулировки: «обязуется предоставить» (статьи 606, 626, 656 ГК РФ), «обязуется передать» (статья 650 ГК РФ), следовательно, допустимо сделать вывод, что права и обязанности у сторон таких соглашений возникают с момента заключения такового. Между тем, определения договора аренды транспортного средства с/без экипажа дают возможность полагать, что указанные соглашения относятся к типу реальных договоров[111]. Такой вывод можно сделать из следующей формулировки: «арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование» (ст. 632, 642 ГК РФ). В подтверждение сказанного можно привести и судебную практику, так в одном из дел суд указал следующее: «Из определения этого вида договора аренды следует, что такой договор является реальным, поскольку им предусмотрено предоставление транспортного средства, а не обязанность по его предоставлению, установленная в общих положениях об аренде. Статья 642 ГК РФ является специальной нормой по отношению к общей - статье 606 ГК РФ, характеризующей договор аренды как консенсуальный. Таким образом, для заключения договора аренды

[111] Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма; Инфра-М, 2013. С. 334.
Также, Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. С. 96-97.

транспортного средства, являющегося реальным договором, кроме соглашения сторон, необходима еще и передача имущества (пункт 2 статьи 433 ГК РФ)»[112].

Такой подход к толкованию отдельных правовых норм, регламентирующих договор аренды, основан на буквальном прочтении закона. Кроме того, он соотносится с подходом ряда ученых, которые определяют характерные черты консенсуальных и реальных сделок. Так, например, Е.Е. Шевченко описывает, что указание на реальность договора нередко осуществляется посредством использования в определении договора слова «передает», когда речь идет об имуществе, являющемся предметом договора. Слова «обязуется передать», наоборот, свидетельствуют о том, что заключение договора не связывается с совершением соответствующего действия[113].

Несмотря на описанный системный подход, в ряде случаев суды неоднозначно толкуют нормы материального права применительно к договору аренды в целом. Так, при рассмотрении спора о взыскании муниципалитетом с индивидуального предпринимателя арендной платы за пользование подвальным помещением, суд кассационной инстанции отменил решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций о частичном (по сумме) удовлетворении заявленных требований, указав на то, что «правило пункт 2 статьи 433 ГК РФ распространяется на договор аренды, относящийся к категории реальных договоров»[114]. Аналогичные случаи правоприменения

---

[112] См.: Постановление ФАС Уральского округа от 23.04.2009 N Ф09-2485/09-С4 по делу N А60-13216/2008-С11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, Постановление ФАС Уральского округа от 19.09.2002 N Ф09-2261/02-ГК по делу N А07-6442/02 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[113] Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 312с.
Также, см.: Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – 2-е изд., испр. М.: Статут, 2004. С. 19 - 25.

[114] Постановление ФАС Уральского округа от 14.09.2005 N Ф09-2954/05-С3 по делу N А07-2897/05-Г-ГЛШ (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, аналогичной позиции придерживается Арбитражный суд г. Москвы, который признал договор лизинга незаключенным исходя из того, что такой договор в силу п. 2 ст. 433 ГК РФ считается заключенным только с момента передачи арендатору имущества // Постановление ФАС Московского округа от 15.04.2004 N КГ-А40/2305-04-П (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

наблюдаются при заключении договора аренды, где объектом выступают нетипичные объекты гражданского оборота[115].

Однако указанная логика вызывает определенные сомнения, которые дают основания полагать о неверном толковании и применении норм права, что неизбежно создает поле для злоупотребления недобросовестным контрагентом по сделке своими правами. Противоречивость описанного подхода судов и указание на реальную природу арендных отношений опровергается следующим: в соответствии с положениями статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Таким образом, договор, как внешнее выражение воли сторон, является первичным элементом рассматриваемых правоотношений и предшествует фактической передаче имущества.

Более того, если следовать логике признания договора аренды заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, то тогда необходимо констатировать, что до момента такой передачи договорная связь между сторонами соглашения отсутствует, а взаимные права и обязанности не возникают. Однако именно вследствие неисполнения арендодателем такой обязанности как передача имущества арендатору, у последнего возникает право требования расторжения договора аренды в судебном порядке (пункт 1 статьи 620 ГК РФ). Обязанность как таковая не может возникнуть из неоткуда, у нее должно быть основание, которым является заключенный договор. Именно он способствует и стимулирует контрагентов к добросовестному поведению под страхом применения санкций.

Таким образом, фактическая передача имущества должна расцениваться как исполнение арендодателем своей обязанности, исходящей из письменного соглашения или устной договоренности сторон. Аналогичный вывод можно сделать из статьи 611 ГК РФ, которая указывает на первостепенную роль

---

[115] Постановление ФАС Центрального округа от 25.08.2009 по делу N А68-9704/08-692/15. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

соглашения, так, например, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды. Следовательно, все доводы о том, что договор аренды считается заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, должны признаваться ложными и несоответствующими реальной действительности.

Представляется, что именно в данной связи вопреки положениям, закрепленным в ГК РФ, в специальном законодательстве содержатся положения, указывающие на консенсуальность договора аренды отдельных видов транспортных средств (ст. 198, 211 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации)[116]. Полагаем, что высказывание В.А. Кияшко о том, что никто не вправе своим волеизъявлением изменить консенсуальную природу договора[117], является весьма справедливым в данном контексте.

Таким образом, необходимо отметить, что существующая дифференциация различных типов договора аренды на консенсуальные и реальные сделки не обусловлена какими бы то ни было аргументированными предпосылками. В данной связи предлагается взять за основу следующее правило: договор аренды вне зависимости от его типа относится к консенсуальной разновидности договоров.

Между тем, существует еще одна полемика относительно момента возникновения прав и обязанностей у сторон отдельных видов договоров аренды (пункт 2 статьи 651, пункт 3 статьи 658 ГК РФ). Приведенные нормы указывают, что договор аренды подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Данное положение позволяет выдвинуть предположение[118] о существовании частных случаев, свидетельствующих о моменте возникновения арендного обязательства:

---

[116] Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 30.03.2015) // Собрание законодательства РФ. 1999. N 18. Ст. 2207.

[117] Кияшко В.А. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. N 5. С. 37-40.

[118] Более подробно см.: Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Вестник Арбитражной практики. 2016. №2. С. 33-38.

1.1. фактическое подписание договора между сторонами. Преимущественно именно с данного момента арендное обязательство возникает, а договор аренды считается заключенным;

1.2. в отдельных случаях обязательство из договора аренды считается возникшим после совершения государственной регистрации указанного соглашения. Такой подход характерен для аренды зданий, сооружений, нежилых помещений[119], предприятий.

На протяжении длительного времени судебная практика исходила из того, что в случае если договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации, права и обязанности по нему возникают с момента такой регистрации. Так в одном из дел суд указал, что «…договор аренды от 23.05.2007 N 3/11 является незаключенным, поскольку подписан на срок более одного года и не прошел государственной регистрации; у общества отсутствуют правовые основания для нахождения в спорном помещении, поскольку договор аренды от 01.03.2006 N 3/11, на который также ссылается ответчик, является недействительным…»[120].

Очевидно, что процессы непосредственного подписания двустороннего документа и его легитимизация в уполномоченном государственном органе относятся к разным отрезкам времени.

Такой разносторонний подход к пониманию момента возникновения арендного обязательства являлся основанием для злоупотребления правом со стороны заинтересованного лица, что позволяло на законных основаниях признавать недействительным договор аренды. Для целей превенции такого рода злоупотреблений Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - ВАС РФ) указал, что договор аренды, подлежащий обязательной государственной регистрации, является заключенным и влечет возникновение прав и

---

[119] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. N 7.

[120] Определение ВАС РФ от 08.11.2012 N ВАС-14896/12 по делу N А32-15675/2011. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

Также, см.: Определение ВАС РФ от 27.02.2013 N ВАС-2014/13 по делу N А32-8654/2012, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 08.01.2004 N Ф08-5134/2003. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

обязанностей у сторон, несмотря на упущения с их стороны вопроса государственной регистрации[121].

Между тем, вопреки разъяснениям ВАС РФ некоторые суды все равно сохранили устоявшийся подход к признанию договора аренды незаключенным, в случае если стороны не осуществляли государственную регистрацию такового. Так, в одном из дел уже после предоставления Пленумом ВАС РФ соответствующего разъяснения, коллегия судей ВАС РФ указала следующее: «для признания заключенным договора аренды недвижимого имущества, каковым был признан договор от 11 августа 2000 г., действительно требовалось не только достижение соглашения по всем существенным условиям, соблюдение требования о письменной форме сделки, но и государственная регистрация такого договора, отсутствие которой свидетельствовало о незаключенности договора. Признание договора незаключенным означает отсутствие каких-либо договорных обязательств между его сторонами»[122].

Представляется, что игнорирование указаний Пленума ВАС РФ сводится к тому, что указанное разъяснение осуществило подмену понятий и смысловой нагрузки, вкладываемой законодателем в процесс регистрации договора аренды, которая заключается в следующем: на законодательном уровне установлено правило регистрации договора аренды, имеющий правоустанавливающий (правообразующий, конструктивный) характер. Смысл такой регистрации можно передать следующей фразой: «есть регистрация – договор аренды заключен». Между тем, Пленум ВАС РФ перевел статус указанной регистрации из правоустанавливающей в правоподтверждающий (деклараторный, учетный).

Однако существование разносторонней практики по разрешению аналогичных вопросов не могло сохраняться, поскольку такого рода практика

---

[121] Пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1.
Также см.: Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2015 N 04АП-2643/2015 по делу N А10-5811/2014 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[122] Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2014 N 4-КГ14-18 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

сказывается на прочности (стойкости) гражданского оборота. В этом случае для целей легитимизации подхода, выработанного Пленумом ВАС РФ, и устранения возможности злоупотребления правом в целях признания договора аренды незаключенным, 01 июня 2015 года пункт 3 статьи 433 ГК РФ был изложен в новой редакции: «договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом»[123]. Между тем, полагаем, что закрепление в ГК РФ данного положения не позволило добиться в полной мере однозначного толкования вопроса о моменте возникновения обязательственной связи. Дело в том, что данная статья указывает лишь на момент заключенности договора для третьих лиц, умалчивая о возникновении обязательственной связи непосредственно между арендодателем и арендатором.

Безусловно, можно использовать подход системного толкования пунктов 1 и 3 статьи 433 ГК РФ и принципа Lex posterior derogat priori (закон поздний отменяет закон более ранний)[124], что позволяет утверждать, что обязательственная связь между сторонами договора аренды возникает, несмотря на упущения в государственной регистрации такого договора. Однако если руководствоваться пунктом 2 статьи 651 и пунктом 3 статьи 658 ГК РФ, принципом Lex specialis derogate generali[125], а также иметь в виду, что прямой нормы, регламентирующей момент возникновения обязательственной связи в договорах, подлежащих государственной регистрации, нет, можно сделать вывод, что обязательственная связь из договора аренды, подлежащего обязательной государственной регистрации, возникает исключительно после таковой.

Для устранения такого рода коллизий представляется необходимым исключить из пункта 2 статьи 651 и пункта 3 статьи 658 ГК РФ следующее положение: «и считается заключенным с момента такой регистрации». Такого

---

[123] Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10. Ст. 1412.

[124] Братусь С. Н., Казанцев Н.Д., Кечекьян С.Ф., Кожевников Ф.И., Коток В.Ф., Кудрявцев П.И., Чхиквадзе В.М. Советский юридический словарь. М.: Госюриздат, 1953. 753с.

[125] Черданцев А. Ф. Толкование права и договора. М.: ЮНИТИ-ДАТА, 2003. С. 170.

рода действия позволят добиться распространения на общественные отношения позиции Пленума ВАС РФ, закрепленной в Постановлении N 73 в полном объеме. Между тем, до момента осуществления указанного нововведения следует утверждать, что начальная стадия арендных отношений, связанная с моментом возникновения арендного обязательства, может иметь несколько подходов, описывающих момент возникновения обязательственной связи.

Таким образом можно подытожить, что в случае осуществления описанной модернизации в отношении пункта 2 статьи 651 и пункта 3 статьи 658 ГК РФ, отправной точкой возникновения обязательственного правоотношения между арендодателем и арендатором будет являться достижение сторонами соглашения по всем условиям договора аренды, вне зависимости от факта государственной регистрации такового.

Исполнительная стадия. Одной из обязанностей арендодателя является передача имущества для целей пользования арендатору, в результате исполнения которой у последнего возникает возможность на законных основаниях пользоваться объектом аренды. Нельзя не отметить, что описанная обязанность арендодателя возникает на основании возникшей обязательственной связи – признания договора аренды заключенным. Между тем, действие, непосредственно связанное с выполнением обусловленной договором аренды обязанности, является ничем иным как актом распоряжения объектом аренды в рамках существующей обязательственной связи[126]. Именно благодаря акту распоряжения арендодатель предоставляет право арендатору извлекать вещную ценность из имущества, после чего наступает кульминация рассматриваемого обязательства - арендатор на легальном основании и возмездной основе использует объект аренды.

Учитывая, сохраненный «двойной» порядок регистрации, реализуемый в арендных правоотношениях также подчеркивает актуальность проведения

---

[126] Существует точка зрения, что передача имущества по договору аренды является ничем иным как актом распоряжения. См.: например, Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.]. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 (под общ. ред. С.А. Степанова). М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. С. 136-140.

модернизации пункта 2 статьи 651 и пункта 3 статьи 658 ГК РФ. «Двойной» порядок регистрации сводится к следующему:

1) Сохраняется обязанность регистрировать договор аренды, где объектом аренды выступает здание, сооружение, нежилое помещение и предприятие (статья 3 Федерального закона от 04.03.2013 N 21-ФЗ[127]);

2) Законом предусмотрена регистрация права арендатора на объект аренды (статья 8.1 ГК РФ). Данная регистрация предполагает под собой акт оглашения прав арендатора на объект аренды перед неопределенным кругом лиц.

Такого рода подход является основанием для утверждения о возможном существовании на практике следующей парадоксальной ситуации: предположим, что договор аренды недвижимости был заключен 01.08.2014г., а факт распоряжения имуществом был поставлен под условие, что передача осуществляется по истечении 30 дней с момента заключения договора.

Исходя из сохранившегося правила государственной регистрации договора аренды и прав арендатора, можно прийти к выводу, что стороны должны были «пойти» в регистрирующий орган 01.08.2014г. и подать документы на регистрацию договора аренды. Исключительно после такой государственной регистрации договора аренды возникает сама обязательственная связь, т.е. договор считался бы заключенным. Соответственно с момента внесения записи в единый государственный реестр прав сведений о регистрации договора начинает течь тридцатидневный срок, по истечению которого наступит обязанность арендодателя по совершению акта распоряжения объектом аренды. Затем по истечении указанного тридцатидневного срока, стороны вновь должны будут обращаться в регистрирующий орган и регистрировать акт распоряжения, который свидетельствует уже о смене фактического владельца вещи[128], т.е. о совершении акта оглашения прав арендатора на объект аренды.

---

[127] Федеральный закон от 04.03.2013 N 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. N 9. Ст. 873.

[128] Приведенный пример наглядно демонстрирует фактический разрыв по времени моментов заключения договора и подписания акта приема-передачи объекта аренды, в связи с чем рекомендация Садретдинова А.А.

Однако описанная многоступенчатая процедура регистрации не может способствовать эффективному гражданскому обороту, поскольку она не только усложняет взаимоотношения между субъектами права, но и вносит сумятицу в сфере правоприменения. Следовательно, предложенный пересмотр положений, закрепленных в статьях 651 и 658 ГК РФ, выглядит весьма убедительным.

Кроме того, следует указать, что договор является основанием для возникновения обязательства. Однако факт регистрации договора не может и не должен являться основанием для возникновения соответствующего обязательственного правоотношения. Только своей волей участники гражданского оборота могут приобретать те или иные права и обязанности. Следовательно, договор аренды порождает обязанности у его субъектов с момента достижения ими согласия по всем его существенным условиям вне зависимости от государственной регистрации такового. Между тем, акт распоряжения[129] арендодателем объектом аренды в пользу арендатора является основанием для оглашения права последнего перед третьими лицами. В свою очередь оглашение или регистрация права арендатора на объект аренды, т.е. доведение сведений о праве арендатора на вещь перед неопределенным кругом лиц, позволяет третьим лицам сделать вывод, что право на вещь принадлежит как арендодателю, так и арендатору[130]. В некоторой степени сказанное подтверждается размышлениями А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого, которые

по обеспечению исполнения обязательств по договору аренды, связанные с единовременным подписанием акта приема-передачи объекта аренды и договора аренды, не является универсальной, так как указанные мероприятия могут иметь разрыв во времени. См.: Садретдинов А.А. Правовое регулирование аренды зданий и сооружений. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Садретдинов Альберт Аглямович. Казань, 2002. С. 91.

[129] Кроме того, осмысление и действительность описанной конструкции, а также ее доказательная база характеризуется существующей дифференциацией сделок на обязательственные и распорядительные. См.: Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. М.: Статут, 2005. С. 56.

Также, см.: Скловский К.И. О действительности продажи чужого имущества // Вестник ВАС РФ. 2003. N 9. С. 80-99. Церковников М.А. Основание ответственности продавца за изъятие товара у покупателя // Вестник ВАС РФ. 2013. N 11. С. 4 – 37; Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2007. N 4. С. 112-114; Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма. Инфра-М, 2013. С. 496.

[130] Аналогичный вывод следует из пункта 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. N 140.

указывают, что вещные права возникают у арендатора с момента приобретения им статуса титульного владельца арендуемого имущества[131].

Схожий подход наблюдается в правовой системе Франции. Во французском гражданском законодательстве установлен порядок возникновения у приобретателя имущества права противопоставления, под которым понимается право, отличающееся положительным эффектом в отношении неопределенного круга третьих лиц, в то время как непротивопоставимое право - есть право, пораженное неэффективностью в отношении третьих лиц. Данный принцип отражается в статьях 2519, 2528 Гражданского кодекса Франции[132], которые указывают, что в случае несоблюдения требования о регистрации, права, подлежащие занесению в реестр, не имеют силы в отношении третьих лиц, которые приобрели на то же недвижимое имущество и от того же собственника конкурирующие права, подлежащие занесению в реестр.

Однако во французском и российском законодательстве правила о регистрации сделок и регистрации прав в отношении имущества являются отличными по своему толкованию[133]. Как отмечает М.А. Церковников, по французскому праву регистрации подлежит именно сделка, как основание возникновения права противопоставления, в том время как российское право стремится к установлению исключительной регистрации прав в отношении имущества[134].

На наш взгляд, отказ от предусмотренного ныне порядка государственной регистрации договора аренды является наиболее предпочтительным вариантом развития событий. Как указывалось ранее, в случае признания договора аренды заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его

---

[131] Гражданское право. В 3-х томах. Том II / Под ред. Сергеева А.П., Толстого ЮК. 4-е. изд. перераб. и доп. М.: Проспект, 2005. С. 169.

[132] Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М.: Инфотропик Медиа, 2012. 642с.

[133] Относительно данного отличия характерным образом высказывалась Токаева А.С., указывая на необходимость на законодательном уровне ввести дифференциацию понятий «регистрация права» и «регистрация договора». / Токаева А.С. Гражданско-правовые аспекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Токаева Альбина Султановна. Москва, 2005. С. 18-19.

[134] Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. N 3. С. 61 - 83.

существенным условиям, необходимость совершения мероприятий по государственной регистрации договора отпадает вовсе. Между тем, после того как арендодатель совершит акт распоряжения объектом аренды, т.е. исполнит свою обязанность по договору, в том случае если арендатор осознает ценность приобретенных им прав на объект аренды (вещную ценность), он будет вправе огласить приобретенные им права перед неопределенным кругом лиц. В описанной конструкции основанием для оглашения будет предоставление регистрирующему органу акта распоряжения, на практике также именуемый как акт приема-передачи, составление и подписание которого ставилось бы под условие исполнения арендодателем обязанности по передаче арендатору объекта аренды. Представляется, что схожий подход хотел имплементировать законодатель при рассмотрении пункта 8 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ в первой редакции[135]. При этом, несмотря на то что отмена обязанности по государственной регистрации договора аренды просуществовала непродолжительный период времени (статья 3 Федерального закона от 04.03.2013 N 21-ФЗ[136]), полагаем, что основанием для оглашения прав арендатора может являться исключительно акт распоряжения объектом аренды, поскольку задачей регистрирующего органа является лишь оглашение соответствующих прав лица, а не изучение коммерческих составляющих договора.

Таким образом, сформулированный подход позволит единовременно достигнуть следующих целей:

1. Устранить споры относительно момента признания договора аренды заключенным;
2. Ликвидируется обязанность по государственной регистрации договора аренды;

[135] Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2012. N 53 (ч. 1). Ст. 7627.
[136] Федеральный закон от 04.03.2013 N 21-ФЗ (с изм. от 30.12.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. N 9. Ст. 873.

3. Процедура оглашения права арендатора на вещь будет куда более простой и заключаться лишь в самостоятельном оглашении арендатором своих прав, путем предоставления в регистрирующий орган акта распоряжения объектом аренды, подписанного арендодателем и арендатором.

Завершающая стадия. Учитывая, что аренда является возвратным обязательством, т.е. относительным правоотношением, где стороны изначально предполагают, что объект аренды будет возвращен арендодателю, следующая стадия арендного обязательства характеризуется возвращением объекта аренды назад арендодателю. При этом, как указывалось ранее, возврат объекта аренды может быть осуществлен на регулятивных началах, т.е. посредством добросовестного исполнения арендатором своей обязанности, либо посредством принудительного изъятия, что является основанием переквалификации отношений из регулятивных в охранительные.

Примечательно, что в юридической литературе встречаются несколько точек зрения относительно того, каким способом арендодатель вправе заставить недобросовестного арендатора вернуть объект аренды назад. Так, например, Ю.А Кочеткова указывает, что по окончании срока договора аренды, при наличии возражений со стороны арендодателя (пункт 2 статьи 621 ГК РФ), свидетельствующих о нежелании возобновлять договор на неопределенный срок, то есть при утрате легальных оснований, владение арендатора становится незаконным, так же как и по истечении указанного, например, в уведомлении о прекращении договора срока в случае, если договор был заключен на неопределенный срок, что дает право собственнику имущества (арендодателю) обращаться к незаконному владельцу с виндикационным иском[137]. Схожей позиции придерживается Т.П. Подшивалов, который указывает, что

[137] Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 2 / Под ред. М.И. Брагинского. М. Исследовательский центр частного права, 2000. С. 39.

допускается использование вещных исков субъектами обязательственной связи против своих контрагентов[138].

Между тем, превалирующее большинство судебной практики указывает, что споры, связанные с возвратом имущества, в том числе в возвратных обязательствах, должны разрешаться на основании норм обязательственного права[139]. Пленум ВАС РФ дал схожие разъяснения по данному вопросу: «В случае расторжения договора, предусматривавшего передачу имущества во владение или пользование (например, аренда, ссуда), лицо, получившее имущество по договору, обязано в разумный срок возвратить его стороне, передавшей это имущество. Порядок исполнения этого обязательства определяется положениями общей части обязательственного права, включая правила главы 22 ГК РФ, и специальными нормами об отдельных видах договоров (например, статьи 622, 655, 664 Кодекса) либо договором, в том числе если договор регулирует порядок возврата имущества по окончании срока его действия. В таком случае положения главы 60 ГК РФ применению не подлежат»[140].

Представляется, что точка зрения, сформированная судебной практикой, является наиболее верной, поскольку выдвижение требования о виндикации вещи может быть только тогда, когда отсутствовало основание для приобретения такого имущества, поскольку защита вещных прав или предъявление иска о возврате неосновательного обогащения имеет особое основание, связанное с нарушение абсолютных, а не относительных (обязательственных) прав. Между тем, в рассматриваемой ситуации, очевидно, усматривается нарушение обязанности по возвращению вещи, возникающей из аренды - возвратного обязательства. Стоит согласиться с утверждением

---

[138] Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи // Современное право. 2013. N 5. С. 50 - 54.

[139]. См., например, Постановление ФАС Центрального округа от 24.02.2012 по делу N А08-1222/2011 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Пункт 17 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 N 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1997. N 7.

[140] Пункт 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 8.

Рудольфа фон Иеринга, который указывает, что арендатор, единожды приобретший владение, сохраняет все свои вещно-правовые качества, в том числе и его законность, в течение всего времени своего существования, т.е. до совершения имеющего вещно-правовое значение юридического факта, под которым в первую очередь подразумевается возврат имущества собственнику, его передача[141].

Кроме того, подтверждением правомерности применения норм обязательственного права применительно к процессу возвращения объекта аренды по истечении срока действия договора аренды, подтверждается тем, что аренда является возвратным обязательством, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, т.е. таким относительным правоотношением, где стороны изначально предполагают возвращение имущества на согласованных ими условиях. Следовательно, теория о том, что договор аренды стоит рассматривать как юридический факт, порождающий возвратное обязательство, выглядит весьма правомерной.

Таким образом, основанная цель завершающей стадии в арендном обязательстве заключается в восстановлении статуса юридического и фактического владельца объекта аренды в одном лице – собственнике имущества (арендодателе).

Необходимо отметить, что динамичность арендного обязательства проявляется в последовательном изменении стадий арендного правоотношения, завершающей стадией которого является восстановление положения, существовавшего изначально. При этом отличительная особенность арендных правоотношений заключается в том, что исполнительная стадия не отождествляется с завершающей стадией обязательства, в отличие от большинства обязательственных отношений, в которых факт исполнения свидетельствует о прекращении обязательственной связи.

Последовательная смена стадий в арендном обязательстве сказывается на объеме прав и обязанностей, которыми обладают субъекты относительного

[141] Иеринг Р. Об основании защиты владения. М. Тип. А.И. Мамонтова и Ко, 1883. С. 149.

правоотношения[142]. Традиционно в юридической литературе выделяются следующие виды прав: абсолютные и относительные, вещные и обязательственные. Однако представляется, что выделение некоторых из указанных видов является крайне спорными, в частности данные сомнения сосредоточены на обоснованности выделения такого вида права как вещное. Указанные сомнения вызваны тем, что ГК РФ для описания так называемых вещных прав пользуется методом перечисления правомочий собственника: владения, пользования и распоряжения. Наличие или отсутствие полного состава указанных правомочий у лица отождествляется с наличием полного или ограниченного вещного права у последнего. Однако по своей сути такого рода подход загоняет правообладателя в рамки дозволенного поведения путем указания на то, каким образом лицо может взаимодействовать с объектом гражданского оборота. Между тем, представляется, что право не должно посягать (диктовать) на субъект-объектную связь собственника и вещи в случаях, когда такое поведение не затрагивает интересы третьих лиц и общества в целом. В связи с чем в юридической литературе весьма правомерно ставится вопрос: «…по какому признаку проводится это деление имущественных прав на вещные и обязательственные права, и нужно ли такое деление…»[143]? На эти вопросы в цивилистической литературе нет единого ответа. Ряд советских авторов отрицает целесообразность и даже возможность проведения этой классификации[144].

Несмотря на то обстоятельство, что ученые – юристы подчеркивают значимость вещных прав в системе юридических знаний[145], наиболее

---

[142] Более подробно см.: Белов В.А. Правомочия арендатора и ограниченное вещное право по договору аренды (имущественного найма) // Нотариус. 2014. № 3. С. 15 - 18.

[143] Синицын С.А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития // Журнал российского права. 2014. N 9. С. 76 - 93.

[144] Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. М.: Юр. лит., 1950. 412с.

[145] Арндс Арнесберг К.Л. обосновывал значимость вещного права тем, что его непосредственным объектом является вещь, которая находится под господством управомоченного лица. Вещное право не зависит от исполнения обязательств кого бы то ни было и может быть признано (защищено) вещным иском // Arndts von Arnesberg K.L. Lehrbuch der Pandekten. Stuttgart, 1877. S. 190. Э.И. Беккер указывает, что вещное право называется вещным, поскольку его объектом является вещь // Bekker E.I. System des heutigen Pandektenrechts. Weimar, 1886. Bd. 1. S. 341. Е.В. Васьковский выделял особенности вещного права, следующие из его понятия: прямая непосредственная связь между лицом и вещью. См.: Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 261-262.

обоснованной представляется дифференциация прав на абсолютные и относительные (обязательственные).

При этом, как представляется, лишь относительное (обязательственное) право способно породить правоотношение в целом, поскольку правоотношением является урегулированное нормами права общественное отношение, участники которого являются носителями субъективных прав и обязанностей[146]. Между тем, абсолютное право не порождает какое-либо правоотношение, поскольку правоотношение как таковое не может существовать с неопределенным составом обязанных лиц[147]. В связи с чем представляется допустимым рассматривать абсолютное право как право лица запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом, принадлежащем ему на праве собственности, а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права, при этом право на взаимодействие собственника с объектом презюмируется.

Итак, *предварительная стадия* обусловлена, как правило, абсолютным правом собственника вещи (потенциального арендодателя), которое проявляется в следующих аспектах:

- Недопустимость третьих лиц, в том числе потенциального арендатора, мешать собственнику вещи извлекать выгоду из имущества (потенциального объекта договора аренды);
- Наличие прав на имущество, в отношении которого планируется заключение договора аренды, позволяющего передать объект в аренду;
- Отсутствие между будущим арендодателем и третьими лицами обязательственной связи, которая может воспрепятствовать возникновению обязательственного правоотношения.

---

[146] Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. (серия «Профессиональные справочники и энциклопедии») М.: Книжный мир, 2010. С. 642.
Также, см.: Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. М.: ИНФРА-М, 2009. С.573

[147] См.: Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М. Госюриздат., 1961. С. 32-47. Аналогичным образом высказывается Л.С. Явич: «абсолютные права не являются элементами конкретных правоотношений до тех пор, пока нет нарушения или не возникает угроза их нарушения. См.: Явич. Л.С. Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. М.: Знание, 1971. С. 115.

Таким образом, на данной стадии проявляется лишь абсолютное право собственника и отсутствуют какие-либо правоотношения по поводу будущего объекта арендного обязательства.

Следующая выделенная стадия арендного правоотношения характеризуется возникновением обязательства, т.е. относительного правоотношения, где одна сторона (арендодатель) обязуется на согласованных условиях передать имущество другой стороне (арендатору) для целей пользования. При этом абсолютные права по-прежнему в полном объеме присущи арендодателю, который реализует их посредством запрещения третьим лицам, в том числе арендатору, вступать во взаимодействие с имуществом, которое уже является объектом арендного обязательства.

Таким образом, *начальная стадия* арендного обязательства характеризуется наличием:

- обязательственных (относительных) прав, присущих арендодателю и арендатору, основанием возникновения которых является заключенный договор аренды;
- абсолютных прав арендодателя на объект аренды, которые заключаются в запрете всем и каждому, в том числе и арендатору, нарушать субъект - объектную связь арендодателя и объекта аренды.

Исполнительная стадия арендного правоотношения является основанием для возникновения субъект - объектной связи между арендатором и объектом аренды, основанием для которой является акт распоряжения (передачи) объекта аренды в пользу арендатора на условиях возвратности. Именно с указанного момента начинается, как правило, самый продолжительный промежуток арендного обязательства – извлечение арендатором полезных свойств из объекта аренды на возмездной основе. При этом факт возникновение субъект - объектной связи между арендатором и объектом аренды вовсе не означает, что указанная связь пропала у арендодателя. Поскольку собственник (арендодатель) не перестал быть

юридическим владельцем вещи (объекта аренды) при совершении им акта распоряжения в пользу арендатора, он лишь трансформировал непосредственную возможность извлечения блага из вещи в возможность получения денежных средств с арендатора за предоставление ему такой возможности (признак возмездности). Иными словами, с момента акта распоряжения арендодатель является юридическим владельцем объекта аренды, а арендатор – фактическим. Такого рода трансформация позволяет говорить о том, что арендодатель, обладавший ранее абсолютным правом, не перестал быть его обладателем. Между тем, арендатор, ставший законным фактическим владельцем объекта аренды, также пробрел право на защиту своего статуса от посягательств третьих лиц. Указанные доводы дают основания выдвинуть предположение о том, что абсолютное право преобразовалась в *биабсолютное*, под которым стоит понимать право кредитора и должника запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом обязательства, а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права. При этом субъект - объектная связь как арендодателя, так и арендатора урегулирована субъективными правами и обязанностями, возникшими в результате вступления указанных лиц в относительное арендное правоотношение. При этом отличительной особенностью абсолютного и биабсолютного права является то, что они не порождают конкретное правоотношение, находясь в режиме ожидания. Между тем, абсолютное право на вещь свойственно лишь лицу, права которого не обременены обязанностями обязательственного правоотношения, в то время как биабсолютное право наоборот присуще именно тем лицам, которые находятся в обязательственном правоотношении, связанным с передачей вещи на возвратной основе.

Обоснованность данного подхода проявляется в том, что как арендодатель, так и арендатор вправе требовать защиты покоя своего права на объект аренды от посягательств третьих лиц, т.е. использовать способы защиты, свойственные абсолютному праву в целом. В данной связи

представляется справедливым указание В.К. Райхера, что относительное правоотношение (именно потому, что оно – правоотношение, т.е. прежде всего социальное отношение) не ограничивается в своем действии исключительно рамками взаимоотношений между его непосредственными участниками (субъектами данного правоотношения), но имеет значительно более широкую сферу влияния, действует, в той или иной мере, и по адресу всех третьих, прочих лиц[148]. Схожий подход усматривается в юридической литературе, так А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой допускают использование абсолютных способов защиты своих прав лицами, обладающими законным (титульным) правом владения вещью[149]. Кроме того, схожая позиция усматривается и в судебной практике, так в одном из дел суд указал: «…передача имущества арендатору является обязанностью арендодателя. Установив, что арендатор не вступил во владение имуществом, суд пришел к выводу, что арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и, следовательно, не имел права на использование вещно-правовых (абсолютных) способов защиты от действий третьих лиц. При таких обстоятельствах требование арендатора, предъявленное непосредственно к третьему лицу, занимающему спорное нежилое помещение, не подлежало удовлетворению…»[150].

Таким образом, *исполнительная стадия* арендного обязательства характеризуется наличием:

- обязательственных (относительных) прав, присущих арендодателю и арендатору, основанием для возникновения которых является

---

[148] Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву // Вестник гражданского права. 2007. №2. С. 144 – 204.

[149] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М.: Фонд «Правовая культура», 1995. С. 271.

[150] Пункт 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда №66 от 11.01.2002 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.
Также, см.: Постановление ФАС Московского округа от 01.03.2004 N КГ-А40/1054-04, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 05.02.2004 N Ф03-А51/03-1/3667, Постановление ФАС Уральского округа от 06.10.2005 N Ф09-3270/05-С6 по делу N А60-9192/2005. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09.08.2005 N Ф03-А51/05-1/1944, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2009 N 09АП-17450/2009-ГК по делу N А40-7984/09-150-95, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.08.2011 N Ф03-4037/2011 по делу N А51-18681/2010 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

заключенный договор аренды;

- биабсолютных прав, которые принадлежат арендодателю и арендатору, и проявляются как возможность запрещения третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом аренды, а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

Представляется, что биабсолютные права могут проявляться и в других случаях, так, например, в договоре доверительного управления между доверительным управляющим и его контрагентом – учредителем управления отношения носят обязательственный характер. Однако, учитывая, что доверительный управляющий осуществляет по отношению к переданному имуществу правомочия собственника (статья 1020 ГК РФ), т.е. является фактическим владельцем имущества, представляется, что наряду с обязательственными правами существуют и биабсолютные, поскольку как учредитель доверительного управления, так и доверительный управляющий могут воспользоваться абсолютными способами защиты против третьих лиц, не являющихся субъектами обязательственного правоотношения. Еще одним примером может являться рента, так как, несмотря на то обстоятельство, что по договору ренты имущество передается в собственность плательщику ренты, обязательственные правоотношения между ним и получателем ренты не исчезают. Иными словами, стороны договора ренты, аналогично вышеуказанным положениям, обладают обязательственными правами в период действия договора, что не лишает их права запрещать третьим лицам вступать в субъект - объектную связь с объектом договора ренты.

Таким образом, представляется обоснованным утверждать, что наряду с существующими обязательственными (относительными) правами, возникающими у конкретно определенных субъектов – сторон обязательства,

существуют биабсолютные права, которые также возникают в отношении одноименного объекта[151].

Завершающая стадия арендного обязательства обуславливает правомерность отнесения аренды к категории возвратных обязательств, характеризуя конечную направленность аренды на восстановление положения, существовавшего в прошлом. При этом до момента фактического возврата объекта аренды продолжают существовать права, возникшие на исполнительной стадии:

- обязательственные (относительные) права, присущие арендодателю и арендатору, основанием для возникновения которых является заключенный договор аренды;
- биабсолютные права, которые принадлежат арендодателю и арендатору и проявляются как возможность запрещения третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом аренды, а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

По достижении основной цели *завершающей стадии* арендного обязательства - осуществления возврата объекта аренды собственнику (арендодателю) и проведения взаиморасчетов - обязательственные права прекращаются, а биабсолютные права преобразуются обратно в существовавшее ранее абсолютное право собственника вещи (ранее – объект аренды). Данное обстоятельство позволяет утверждать, что основной целью завершающей стадии арендного обязательства является установление ранее существовавшего абсолютного права собственника на имущество.

Таким образом, указанный круговорот в трансформировании прав позволяет сделать вывод, что аренда является возвратным обязательством,

---

[151] На возможность существования двойственного правового состояния указывает О.А. Хатунцев, где, с одной стороны, субъект обладает абсолютным имущественным правом, с другой стороны, он может находиться по поводу того же имущества в обязательственных отношениях, из которых возникают относительные имущественные права // Хатунцев О.А. Субъективные вещные права как разновидность абсолютных имущественных прав: проблемы теории и практики. Автореф. дисс. … д-ра юрид. наук: 12.00.03. / Хатунцев Олег Александрович. Москва, 2015. С. 26.

которое, в конечном счете, преследует цель восстановления положения, существовавшего до момента его возникновения.

Представляется, что проведенный детальный анализ динамики арендных отношений позволяет с уверенность говорить о таком понятии как жизненный цикл обязательства, под которым стоит понимать процесс возникновения, существования, изменения и прекращения обоюдных прав и обязанностей у субъектов обязательства. Такой процесс способен порождать существование различных видов прав в отношении одного и того же имущества. Между тем, соотношение выделенных видов прав участников договора аренды заключается не в том, что эти права исключают друг друга, а в том, что они применяются в различных ситуациях, т.е. на отдельно взятых стадиях жизненного цикла арендного обязательства.

На основании проведенного исследования в рамках настоящего параграфа необходимо указать:

1) жизненный цикл арендного обязательства отвечает признакам динамичного правоотношения. При этом динамика проявляется в последовательном изменении структуры существовавших прав, при этом в качестве конечной цели арендного обязательства предполагается восстановление положения, существовавшего до момента возникновения такового, что проявляется в уникальной правовой природе аренды как возвратного обязательства, где признак возвратности проявляется в позитивной форме;
2) существующая дифференциация различных типов договора аренды на консенсуальные и реальные сделки не обусловлена какими бы то ни было аргументированными предпосылками, в связи с чем необходимо констатировать, что договор аренды вне зависимости от его типа относится к консенсуальной разновидности договоров;
3) обязательственная связь между арендодателем и арендатором считается возникшей при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям договора вне зависимости от факта

государственной регистрации такового, поскольку регистрация договора аренды должна нести правоподтверждающую, а не правоустанавливающую функцию;

4) в процессе жизненного цикла арендных правоотношений у субъектов арендного обязательства возникают биабсолютные права, которые отождествляются с правом принадлежащим каждому субъекту относительного правоотношения (в частности, арендодателя и арендатора), запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом договора (объектом аренды), а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

2.2. Объект арендного обязательства

Обязательственные отношения главным образом возникают благодаря существованию объектов товарообмена. Как справедливо отмечает Б.И. Пугинский, в основе любого субъективного права всегда лежит интерес как форма проявления потребности, направленность на удовлетворение которой обеспечивается через осознание и определение целей деятельности[152]. Схожей позиции придерживается В.В. Кулаков, который указывает, что именно потребность в определенном благе побуждает вступать индивидов в обязательственные правоотношения[153]. Следовательно, наличие потребности[154] у лица в определенном объекте (благе) является для него движущей силой, которая является предпосылкой возникновения обязательственной связи. В данной связи представляется актуальным исследовать вопрос, что понимается под объектом применительно к арендным отношениям.

---

[152] Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. М.: ИКД Зерцало-М, 2008. С. 73.

[153] Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дисс... д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кулаков Владимир Викторович. Москва, 2011. С. 44-45.

[154] Под которой понимается, что всегда есть известная объективная необходимость, обусловленная материальной жизнью общества. См.: Грибанов В.П. Интерес в гражданском праве // Сов. Государство и право. 1967. №1. С. 53.

Объекту гражданского оборота, в особенности в коммерческом секторе, присуще наличие экономической ценности, а в том случае, когда объектом выступает вещь - вещной ценности, в которой соответственно заинтересованы субъекты, вступающие в ту или иную правовую связь. Следовательно, мотивацией лица для вступления в арендные отношения является возможность приобретения вещной ценности, которую он может получить из объекта договора аренды.

Применительно к договору аренды характерным образом высказывался О.С. Иоффе, утверждая, что основным материальным объектом договора аренды является сдаваемое внаем имущество, а действия по его передаче в пользование другому лицу составляют основной юридический объект договора имущественного найма[155]. Полагаем, что методологически верным следует считать утверждение, что само правоотношение возникает только потому, что есть объект; права и обязанности существуют (и возникают) потому, что есть интерес в обладании ими (пункт 2 статьи 1 ГК РФ). В этих целях стороны совершают определенные действия, а при наличии договора именно он формирует эти же самые права и обязанности в отношении самих объектов.

Статья 607 ГК РФ регламентирует перечень объектов гражданского оборота, которые могут быть переданы в аренду следующим положением: «в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)». Кроме того, названная статья указывает на необходимость указания данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, чтобы договор аренды считался заключенным. В этой связи некоторые ученые придерживаются точки зрения, что объектом договора аренды могут быть исключительно индивидуально-определенные вещи.

---

[155] Иоффе О.С. Обязательственное право. М. Юрид. лит., 1975. С. 312-313.

О.С. Иоффе отмечал, что сдаваемое внаем имущество характеризуется непотребляемостью и тем, что оно определяется индивидуальными признаками[156]. В.А. Белов утверждает, что предметом договора аренды могут быть любые не изъятые из оборота индивидуально-определенные непотребляемые вещи[157]. Такой же точки зрения придерживаются С.П. Гришаев, А.М. Эрделевский, которые указывают, что объекты аренды во всех случаях - вещи индивидуально-определенные и непотребляемые (неуничтожаемые и неизменяющиеся, не считая нормального износа, своих свойств в процессе пользования, потребления). Эти качества объекта связаны с временным характером владения и пользования, а также обязанностью арендатора вернуть арендодателю именно ту вещь, которая ему предоставлена, и в том состоянии, в каком он ее получил (статья 622 ГК РФ)[158]. Схожей позиции придерживается В. Саладзе, который полагает, что предметом договора имущественного найма (аренды) являются индивидуально - определенные и непотребляемые вещи, подлежащие возврату по окончании его срока действия[159]. Аналогичную точку зрения можно встретить и в учебной юридической литературе: по договору аренды всегда передается индивидуально-определенная вещь, и получатель обязуется вернуть ту же самую, конкретно определенную вещь[160].

В этой связи возникает вопрос, исключительно ли индивидуально-определенные вещи могут быть объектом аренды?

Данный вопрос выносится на обсуждение научного сообщества и судебной практики уже на протяжении довольно продолжительного времени, но единства – не наблюдается. На возможность того, чтобы объектом договора аренды выступали вещи, определенные родовыми признаками, указывал И.Г.

---

[156] Иоффе О.С. Обязательственное право. М. Юрид. лит., 1975. С. 313.
[157] Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учеб. - М.: Центр ЮрИнфоР., 2003. С. 223.
[158] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
[159] Саладзе В. Разрешает ли российское законодательство передавать денежные средства по договору имущественного найма (аренды)? / В. Саладнзе // Финансовая газета. 2001 №10.
[160] Гражданское право: учебник: в 3 т. / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др.; под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010. 640с.

Оршанский, говоря: «если вещь … может быть употреблена с пользой и так, чтобы она оставалась в целости»[161], то она может выступать объектом договора имущественного найма.

По мнению В.К. Райхера, возможен был наем вещей, определенных родовыми признаками. Он указывал: «все дело зависит от того, в каком разрезе времени мы будем мыслить договор найма: до передачи вещи нанимателю (тогда объектом найма может быть и родовая вещь) или после передачи (объектом найма уже стала индивидуально-определенная вещь)»[162].

Критикуя В.К. Райхера, А.В. Ерш указывает, что вещи, определенные родовыми признаками, как правило, относятся к категории потребляемых вещей, а последние не могут быть предметом договора имущественного найма в силу невозможности их возврата после окончания найма. Мешок зерна или десять тонн металла, даже если они индивидуализированы, не могут стать предметом договора найма, поскольку пользование ими неизбежно приведет к их уничтожению[163]. Следует в некоторой степени согласиться с А.В. Ерш, что передача зерна, скажем с целью перемалывания в муку, не является арендой как таковой, а лишь маскирует отношения по товарному займу.

Между тем, весьма справедливым выглядит высказывание В.К. Райхера, поскольку сами действия арендодателя по индивидуализации объекта, в том числе обособление от общей массы, могут свидетельствовать о процессе индивидуализации объектов, отвечающих родовым признакам. Схожей позиции придерживается А.В. Германов, утверждая, что некоторые «родовые вещи приобретают индивидуальность благодаря тому, что размещаются в визуально распознаваемых вещах (зерно в мешках, вино в бочках и т.д.)»[164]. Данная позиция справедливо разъясняется в следующем судебном деле: «процесс индивидуализации родовых вещей, направленный на выделение

---

[161] Оршанский И.Г. Кассационная практика по вопросам гражданского права за 1872 г. // Журнал гражданского и уголовного права. 1875. Кн. 6. С. 139-140.

[162] Райхер В.К. Очерк важнейших сделок советского хозяйственного права. В книге Я.М. Магазинера. Советское хозяйственное право. Ленинград: Изд-во ЛИНХ им. Ф. Энгельса, 1928. С. 438.

[163] Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Дисс… канд. юрид. наук. 12.00.03 / Ерш Александра Владимировна. Москва, 2003. С. 42.

[164] Германов А.В. О понятии вещи в гражданском праве // Закон. 2010. №4. С. 139.

имущества, определенного родовыми признаками из общей массы однородных вещей, достигается определением их веса, объема или какими-либо иными измерителями»[165].

Практическим примером того, что объектом аренды могут выступать родовые вещи, являются отношения, вытекающие из договора проката, где предприниматель осуществляет коммерческую деятельность по предоставлению движимого имущества во временное пользование, которое непосредственно для него до момента передачи арендатору является имуществом с родовыми признаками. Проявление данного эффекта может быть описано следующим образом: арендодатель обладает несколькими экземплярами вещей, например, несколько пар коньков, велосипедов, автомобилей и т.д. В общей своей массе данное имущество представляет совокупность объектов, позволяющих предпринимателю осуществлять предпринимательскую деятельность по предоставлению их в прокат. Как представляется, до момента акта распоряжения по передаче имущества в аренду указанные объекты не индивидуализированы, они представляют собой общую массу вещей, находящихся в собственности арендодателя. Между тем, в момент передачи вещи арендатору указанное имущество обосабливается от общей массы, тем самым происходит индивидуализация вещи и возникает обязанность у арендатора по ее возврату, в чем, как представляется, проявляется признак возвратности, что дает основание характеризовать аренду как возвратное обязательство.

При таких обстоятельствах стоит сделать вывод, что вещи, отвечающие родовым признакам, могут быть объектом арендных отношений. Более того, как представляется, характеристика вещи как родовой или индивидуально-определенной не имеет столь важного значения для арендных отношений, поскольку их непосредственная индивидуализация, как правило, происходит в

---

[165] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2008 N 09АП-3857/2008-АК, 09АП-3938/2008-АК по делу N А40-46936/06-118-322 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: Решение Арбитражного суда г. Москвы от 19 февраля 2008 г. по делу N А40-46936/06-118-322 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

момент передачи имущества арендатору, до этого момента вещи могут отвечать родовым признакам. Между тем, важно отметить, что именно переданная вещь должна быть возвращена арендодателю по окончанию срока действия договора, чтобы сохранялись условия для реализации признака возвратности.

Кроме того, как было сказано выше, одним из важных моментов является отсутствие факта переработки объекта аренды в процессе его использования арендатором, в противном случае объект аренды утрачивается, что влечет за собой его гибель. Между тем, как представляется, свойство непотребляемости, весьма относительное. Например, совершенно понятно, что амортизируется (изнашивается, а значит, и потребляется) практически любая вещь. Поэтому, видимо, правильно, говорить о непотребляемости вещей (в целях признания объектом аренды) в пределах определенного периода (срока), связанного с условиями эксплуатации и особенностями вещи[166].

Данный вывод также следует из признака возвратности, свойственного арендному обязательству. Однако в данной связи возникает вопрос, могут ли потребляемые родовые вещи быть объектом возвратного обязательства - аренды?

Приведенный пример А.В. Ерш о том, что пользование родовыми объектами (зерном, железом) приведет к неизбежному их уничтожению, весьма обоснован, если пользование ими будет происходить в ординарных целях, т.е. из зерна будет сделана мука (хлеб), а из железа – сплав и т.п. Однако представляется, что потребляемые родовые вещи могут быть объектом аренды, если их пользование арендатором не заключается в их переработке. Раздвинем границы описанной А.В. Ерш ситуации: арендодатель передал по договору арендатору десять тонн железа или эквивалентное количество мешков зерна. Как уже было указано, если действия по использованию указанных объектов будут направлены на их переработку или создание нового объекта гражданских прав, например, железной конструкции или муки, то, очевидно, данные

[166] Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дис. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. Саратов, 2004. С. 66.

отношения не могут оцениваться как арендные, поскольку объект – непосредственно переданное зерно или железо будет утрачено. В данном случае признак возвратности не будет реализован, следовательно, арендные отношения не будут возникать. Однако, если мы представим иную ситуацию: скажем, предприятие, осуществляющее выставочную деятельность, организовало временную экспозицию по показу существующих видов железа, по завершению которой возвратит переданный материал собственнику, то данные отношения будут отличными от описанных выше. Обосновывается указанное отличие тем, что деятельность организации не направлена на переработку железа, соответственно переданный по договору объект не будет видоизменен, т.е. возвращено будет имущество, которое передавалось изначально. Следовательно, создается поле для реализации признака возвратности, который предопределяет правомерность суждения о возникновении арендных правоотношений. В этом случае правомерно утверждать, что основным критерием потенциальной возможности включения в перечень объектов аренды родовых потребляемых вещей является не нарушение их целостной составляющей, т.е. отсутствие деятельности по переработке и созданию нового объекта гражданских прав, а возврат арендодателю полученного имущества до окончания срока его годности.

Таким образом, в случае аренды родовых потребляемых вещей их использование должно быть в целях, не связанных с их переработкой и созданием нового объекта гражданских прав. В случае если указанные критерии соблюдаются, пользование происходит с учетом естественного износа, а признак возвратности реализуется до момента истечения срока годности этого имущества, такие отношения допустимо рассматривать, как арендные.

Основной целью демонстрации указанного примера, является не указание на актуальность аренды железа в целях выставочной деятельности, а лишь попытка всецело раскрыть положение, закрепленное в статье 607 ГК РФ. Полагаем, что родовые вещи, в том числе потребляемые, могут быть объектом

аренды, в том случае если цель их использования заключается не в переработке. В данной связи, в случае исключения фразы, заключенной в скобки по тексту пункта 1 статьи 607 ГК РФ, а именно: «(непотребляемые вещи)», положения, характеризующие объект договора аренды, будут отвечать реальной действительности.

Разрешение описанной проблематики и признание того, что родовые вещи, в том числе потребляемые, могут быть объектом арендных правоотношений, позволит, в первую очередь, разрешить существующую полемику о потенциальной возможности отнесения имущества, отвечающего родовым признакам, к объектам арендных отношений. Во-вторых, сделанный вывод, позволяет охватить фактически складывающиеся отношения между субъектами гражданского оборота, что приведет к устранению споров на практике и снижению нагрузки судов по делам о признании договора аренды незаключенным. И, наконец, сделанный вывод, позволит осуществить соответствующие правки в действующем ГК РФ на предмет уточнения понятия объекта арендных правоотношений. Таким образом, можно сделать вывод, что родовые вещи, в том числе потребляемые, могут быть объектом договора аренды при соблюдении условий, при которых сохраняется возможность реализации признака возвратности.

Другим интересным случаем описания объекта арендных правоотношений является имущество, получившее сравнительно недавнее введение в гражданский оборот. В связи с развитием экономической ситуации в стране в настоящее время все более распространенными становятся договоры, объектом которых является весьма специфическое имущество, в частности объекты незавершенного строительства (объекты недвижимости, не введенные в эксплуатацию), а также будущие результаты строительства. Таким образом, в рамках настоящего параграфа представляется обоснованным рассмотреть данные объекты гражданского оборота в структуре арендных отношений.

Существует несколько точек зрения относительно потенциальной возможности отнесения объектов незавершенного строительства к объектам

договора аренды. В.М. Ланда указывает, что объект незавершенного строительства, являясь не потребляемой и не изъятой из оборота вещью, может быть объектом договора аренды, за исключением случаев, указанных в законе. В этих целях указанный автор предлагает установить единый правовой режим для аренды зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства[167]. Аналогичной позиции придерживается А.Ю. Кабаков, утверждая, что объекты незавершенного строительства вполне способны активно вовлекаться в экономический оборот, в том числе в составе предмета договора аренды, так как это не нарушает чьи бы то ни было права и законные интересы[168]. Судебная практика также подтверждает правомерность передачи в аренду объектов незавершенного строительства. По данному поводу характерным образом высказался Арбитражный Суд Московского округа в одном из рассмотренных им дел: «незавершенное строительство становится объектом вещных прав и объектом имущественного оборота. Объект незавершенного строительства имеет признаки недвижимого имущества и к сделкам объектам незавершенного строительства предъявляются требования, предъявляемые к объектам недвижимости. В соответствии со статьей 607 ГК РФ незавершенное строительство может являться объектом аренды»[169]. В комментариях к ГК РФ под редакцией О.Н. Садикова было сделано некоторое уточнение, что «…незавершенный строительством объект может быть предметом договора аренды только после государственной регистрации права собственности на этот объект в установленном порядке (статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ[170]) …»[171].

---

[167] Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы. Дисс… канд. юрид. наук. / Ланда Владимир Михайлович. Москва, 2009. С. 125.

[168] Кабаков А.Ю. Аренда объектов незавершенного строительства // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. 2007. N 4. С. 2-5.

[169] Постановление ФАС Московского округа от 25.05.2000 N КГ-А40/2021-00 по делу N А40-50378/99-59-491 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. N 140.

[170] Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) // Собрание законодательства РФ. 1997. N 30. Ст. 3594.

Однако представляется весьма спорной ценность такой аренды как таковой, в частности возникает вопрос, какую материальную или иную выгоду, или, как было отмечено выше, вещную ценность от пользования таким имуществом получает арендатор? В обосновании своей позиции В.М. Ланда указывает, что правовое регулирование гражданского оборота должно иметь своей основной целью не регламентацию отношений, развитие которых, по мнению законодателя, представляет экономический интерес, а формирование такого правового поля, в рамках которого участники гражданских правоотношений могли бы по своему усмотрению реализовывать предоставленные им законом права[172]. Однако, если исходить из такой точки зрения, получается, что право «висит в воздухе» и реально не отражает потребности участников гражданского права, а лишь описывает теоретическую конструкцию.

Другие авторы, напротив, указывают, что объекты незавершенного строительства не могут быть отнесены к составным частям предмета договора аренды, поскольку такие объекты не представляют имущественного интереса для арендатора. Данной позиции придерживается Е.А. Яргина, которая указывает: «…сомнения вызывает также и возможность передачи в аренду объектов незавершенного строительства, рассматриваемых в правовом смысле в качестве объектов недвижимости, поскольку извлечение полезных свойств из незавершенной вещи не представляется возможным…»[173]. Также существует судебная практика, которая указывает, что объект незавершенного строительства не может быть включен в предмет договора аренды. Так в одном из дел суд указал: «Оценивая отношения, возникшие между истцом (пользователем) и ответчиком (собственником) по поводу пользования недвижимым имуществом, арбитражный суд пришел к выводу, что договор аренды нежилых помещений является незаключенным, поскольку на дату

---

[171] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Г.Е. Авилов, М.И. Брагинский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. 5-е изд., испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. М.: КОНТРАКТ. ИНФРА-М, 2006. С. 264.

[172] Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы. Дисс… канд. юрид. наук. / Ланда Владимир Михайлович. Москва, 2009. С. 120.

[173] Яргина Е.А. Сравнительно правовой анализ договора ренты и аренды. // Нотариус. 2003. №2. С. 10.

подписания договора здание являлось объектом незавершенного строительства и его характеристики изменялись по мере проведения строительных работ, в связи с чем невозможно определенно установить имущество, фактически переданное в аренду»[174].

Однако, кроме изложенных позиций, существует и третья точка зрения. Исследователи гражданско-правового статуса недостроенной недвижимости отмечают, что при выявлении возможности использования объекта незавершенного строительства в целях, предусмотренных договором, установление арендных отношений допустимо[175]. Следствием такой точки зрения явилось утверждение, что заинтересованное лицо вполне может отыскать даже в незавершенной вещи полезные для него свойства, ради которых заключается договор (например, аренда здания недостроя для проведения корпоративного тимбилдинга по мотивам Форта Байяр)[176]. Аналогичной точки зрения придерживается Л.Т. Кокоева, которая не исключает, что фундамент многоэтажного дома кто-то пожелает получить в аренду для использования по иному назначению (например, для использования под стрелковый тир или кафе на открытом воздухе), но в таком случае перед нами вовсе не объект незавершенного строительства[177].

Подытоживая, следует согласиться с мнением последних, что объект незавершенного строительства действительно может быть объектом договора аренды. Однако в данном случае необходимо сделать одну вескую оговорку, что извлечение блага из такового должно происходить непосредственно в момент самого существования объекта незавершенного строительства, т.е. до

---

[174] Определение ВАС РФ от 20.01.2009 N 17279/08 по делу N А17-1012/2007 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Также, см.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.03.2002 N А56-31829/01, Постановление ФАС Уральского округа от 09.08.2005 N Ф09-2495/05-С3 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[175] Мельников Н.Н. Сделки с объектами незавершенного строительства // Хозяйство и право. 2010. N 4. С. 58 - 63.

[176] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2011. С. 230, 275.

[177] Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дис. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. Саратов, 2004. С. 72.

ввода его в эксплуатацию, поскольку именно после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объект незавершенного строительства исчезает.

Однако, как представляется, основная подоплека возникновения споров, а также предпосылок в исследовании вопросов развития такой правовой конструкции как договор аренды объекта незавершенного строительства кроется в ином. Прежде чем высказать наши соображения по данному вопросу, разберем конструкцию предварительного договора аренды недвижимого имущества, заключаемого на стадии строительства объекта недвижимости.

Предварительный договор аренды недвижимого имущества, заключаемый на стадии строительства объекта недвижимости, представляет собой обязательственное правоотношение между сторонами договора, которые, как правило, по окончанию строительных работ обязуются заключить договор аренды объекта недвижимости. Однако на практике существует множество вопросов относительно правомерности заключения таких соглашений. Одной из проблем является описание объекта договора аренды, который стороны обязуются заключить на основании предварительного договора. Сложность заключается в индивидуализации объекта будущей аренды, когда здание находится в процессе строительства. Стороны обычно указывают ориентировочную площадь помещения, приводят адресные ориентиры здания. Таким образом, суды приходят к выводу, что существенные условия основного договора в предварительном договоре аренды не определены и считают такой договор незаключенным[178]. Кроме того, возникают споры относительно срока заключения основного договора аренды на основании предварительного. В случае если данная дата привязана к событию регистрации арендодателем права собственности на здание, то в соответствии с информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66[179], этот срок на протяжении длительного времени считался неопределенным. Однако некоторые суды считают, что такие соглашения не подлежат регулированию нормой о

[178] Определение ВАС РФ от 17.05.2010 № ВАС-5806/10 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
[179] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.

предварительном договоре, а полагают, что такие договоры являются сделками, совершенными под отлагательным условием (ст. 157 ГК РФ), к которым положения о сроке заключения предварительного договора не применяются[180].

В науке подтверждается актуальность и правомерность такого вида соглашения как предварительный договор аренды будущей недвижимости. Для укрепления данной правовой конструкции В.М. Ланда предлагает ввести процедуру государственной регистрации предварительного договора недвижимости и определять предварительный договор аренды недвижимости как сделку, предусматривающую обязательства сторон по заключению в будущем договора аренды определенного объекта недвижимости[181]. В обосновании указанного предложения автор говорит, что недобросовестные предприниматели не лишены возможности заключить предварительный договор аренды недвижимого имущества с несколькими контрагентами, при этом имущественные интересы последних в этом случае нарушаются.

Однако обозначенная проблема и способ ее решения - введение процедуры государственной регистрации предварительного договора аренды недвижимости, которая еще не введена в эксплуатацию, представляются не столь очевидным, а лишь маскировкой существующей в действительности проблематики. В соответствии с градостроительными нормами (статья 55 Градостроительного кодекса РФ[182]) объекты недвижимости, не введенные в эксплуатацию, могут изменять свои внешние характеристики, в том числе площадь, технические характеристики и т.п. Данное обстоятельство обосновывается сложным по своей природе действием – строительством объекта недвижимости, в результате которого возведенный объект может отличаться по своим характеристикам от того, который изображен в проекте на строительные работы и в разрешении на строительство. В.М. Ланда, говоря, что

---

[180] Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.01.2012 по делу №41-К-13707/07 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[181] Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы. Дисс… канд. юрид. наук. / Ланда Владимир Михайлович. Москва, 2009. С. 59-63.

[182] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.

предварительный договор аренды заключается в отношении будущего договора аренды определенного объекта недвижимости, также допускает изменение его площади и других технических характеристик при заключении основного договора[183]. Однако, вводя понятие предварительного договора аренды, указанный автор говорит, что предметом такого договора будут действия, направленные на заключение определенного объекта недвижимости, что представляется невозможным в связи, с описанными нюансами. Из суждений В.М. Ланды можно сделать вывод, что регистрация предварительного договора аренды необходима лишь для самой регистрации, так как на стадии непосредственного заключения указанного договора невозможно с точностью идентифицировать объект основного договора аренды. Таким образом, учитывая механизм совершения регистрационных действий, т.е. прикрепления соответствующего обременения (предварительного договора аренды) к объекту, находящемуся в реестре, получается, что сам процесс регистрации невозможен не только исходя из обозначенных теоретических предпосылок, но и с практической точки зрения, так как отсутствует оглашение факта существования объекта, в отношении которого стороны изъявили желание зарегистрировать предварительный договор.

Между тем, несмотря на то обстоятельство, что гражданское законодательство становится все более гибким, в том числе в связи с установлением возможности заключать сделки на потестативных условиях (статья 327.1. ГК РФ) и возможности более лаконичного описания объекта в предварительном договоре (статья 429 ГК РФ)[184], как представляется, вся выше обозначенная полемика ученых и практиков, которая связана с необходимостью изучения и укреплении правовой конструкции договора аренды объекта незавершенного строительства и предварительного договора аренды будущей недвижимости, является в некоторой степени искусственной и

---

[183] Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы. Дисс… канд. юрид. наук. 12.00.03. / Ланда Владимир Михайлович. Москва, 2009. С. 62.

[184] Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10. Ст. 1412.

мнимой. Полагаем, что избежать всякого рода нагромождений в области правового регулирования арендных отношений позволит легализация возможности заключения договоров аренды, где объектом выступает еще не созданная вещь, в том числе построенная спустя некоторое время после заключения сделки.

Полагаем, что введение конструкции договора аренды будущей недвижимости, в некоторой степени, не будет являться новым правовым феноменом для российского гражданского права. Схожее положение содержится в статье 455 ГК РФ, где указана возможность для заключения договора купли-продажи вещи, которая на момент заключения договора отсутствует у продавца. Аналогичным образом выстраиваются отношения в предпринимательском секторе при заключении договоров поставки. Поскольку поставщик может не являться одновременно и производителем товара, а основная его деятельность строится на трейдерстве, как правило, на момент заключения договора поставки такой поставщик (трейдер) не обладает правом собственности на имущество, подлежащее передаче покупателю. При таких обстоятельствах лишь после заключения договора поставки с заинтересованным лицом, трейдер осуществляет закупку соответствующего товара у производителя по более низкой цене, чем продает одноименный товар покупателю. Безусловно, некоторое время назад такие действия носили черты спекулятивной направленности и были вне закона. Однако в существующей действительности такие отношения превалируют и осуществляются на законных основаниях.

Между тем вопрос о распространении договорной конструкции аренды применительно к будущим объектам гражданских прав является не новым для правоприменительной практики. На этот счет некоторое время назад существовал целый ряд позиций судов.

Позиция №1: Некоторые суды приходили к выводам, что нарушение процедуры последовательности регистрации и распоряжения имуществом влечет ничтожность сделки. Они констатировали, что право собственности,

зарегистрированное после заключения договора аренды, не препятствует суду признать такую сделку недействительной. Между тем, в зависимости от решения конкретного суда, вопрос оплаты за фактическое пользование объектом незавершенного строительства разрешался отличным образом:

А) Суды указывали, что ничтожный договор не порождает прав и обязанностей у его сторон, в связи с чем указывали на невозможность взыскания арендной платы[185];

Б) Другие суды констатировали, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе, когда полученное выражается в пользовании имуществом), возместить его стоимость в деньгах[186]. Иными словами, суды, руководствуясь правилом о двусторонней реституции[187], обязывали арендаторов уплатить арендодателю денежную сумму исходя из фактического пользования объектом недвижимости;

В) Согласно третьей позиции судов, в случае если арендодатель не является собственником, имущество, переданное в так называемую аренду, подлежало возврату без соответствующей компенсации, согласно норме об односторонней реституции[188].

Позиция №2 содержит совершенно противоположный ответ на вопрос о действительности договора аренды будущей недвижимости, который заключается в том, что нарушение последовательности регистрации и распоряжения имуществом не влечет ничтожность сделки. Так в одном из дел, коллегия судей ВАС РФ поддержала позицию нижестоящих судов и отказала в

---

[185] Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.03.2007 по делу № Ф03-А04/07-1/549 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[186] Пункт 7 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении». // Вестник ВАС РФ. 2000. №3.

[187] Постановление Президиума ВАС РФ от 29.11.11 № 9256/1 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[188] Постановление ФАС Северо-западного округа от 11.03.2009 по делу № А56-12329/2008 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

удовлетворении исковых требований о признании договора аренды незаключенным, указав, что истец фактически пользовался имуществом, которое было создано (построено) ответчиком. Обстоятельства, на которые ссылался истец, отсутствие на момент заключения договора о предоставлении имущества в пользование регистрации права собственности истца на переданные ответчику нежилые помещения, - сами по себе не являются основанием как для признания между сторонами сделки недействительной, так и возврата уплаченных заявителем сумм и возмещения стоимости улучшений имущества, произведенного без согласия собственника[189].

Представляется, что позиция номер два является более справедливой и отвечает потребностям сторон, поскольку признание существования обязательственной связи между сторонами договора позволяет не только обеспечить оплату пользования объектом аренды, но и дает право на случай недобросовестного поведения применить меры договорной ответственности. Именно такой подход устоялся в умах членов Пленума ВАС РФ, которые закрепили его в пункте 10 Постановления № 73 от 17.11.2011, указав, что «…судам необходимо учитывать, что применительно к статье 608 ГК РФ договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь созданного им либо переданного ему недвижимого имущества (например, во исполнение договора купли-продажи) и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, также не противоречит положениям статьи 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию…»[190]. Более того, с 01 июня 2015 года данные вопросы должны разрешаться именно приведенным способом, в связи с закреплением в ГК РФ пункта 2 статьи 431.1.

---

[189] Определение ВАС РФ от 01.04.2009 N 3614/09 по делу N А08-2798/2008-10 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[190] Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 (ред. От 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». // Вестник ВАС РФ. 2012. №1.

При таких обстоятельствах полагаем, что распространение конструкции, установленной в пункте 2 статьи 455 ГК РФ и включение соответствующего положения в главу 34 ГК РФ о том, что арендодатель вправе передавать для целей пользования как вещи, имеющейся у него в наличии на момент заключения договора, так и то имущество, которое появится у последнего к дате наступления обязанности по передаче вещи арендатору, является обоснованным.

Описанная конструкция позволит устранить всякого рода полемику относительно потенциальной возможности передачи в аренду вещей, которые по своей сути не представляют имущественной ценности для арендатора. Кроме того, полагаем, что арендатор не будет испытывать каких-либо ограничений относительно реализации способов защиты на случай неисполнения арендодателем своей обязанности по передаче будущей вещи. Данное обстоятельство обусловлено тем, что стороны договора аренды будущей вещи будут связаны обязательственной связью, которая накладывает определенные правовые последствия на арендодателя, не исполнившего обязанность по передаче вещи арендатору (статья 611 ГК РФ). Что касается вопроса, каким образом будет описан объект договора аренды будущей вещи по тексту самого соглашения, представляется, что данный вопрос отнесен к области юридической техники и не характеризуется какими – либо особыми методами и способами описания.

При этом представляется, что допущение аренды будущей вещи не будет входить в противоречие с ранее предложенной инициативой об исключении договора лизинга из категории арендных правоотношений, поскольку указанная конструкция имеет ряд отличительных признаков, в том числе:

1. объект появится у арендодателя независимо от воли арендатора;

Именно воля лизингополучателя в лизинговых отношениях, как правило, является движущей силой для лизингодателя в установлении права собственности на объект лизинга. Подтверждение сказанного можно обнаружить в подп.b п.2 статьи 1 Конвенции УНИДРУА, в котором сказано,

что «… сделка финансового лизинга … - это сделка, включающая следующие характеристики…б) оборудование приобретается арендодателем в связи с договором лизинга, который, и поставщик осведомлен об этом, заключен или должен быть заключен между арендодателем и арендатором…»[191]. Между тем, в арендных отношениях предпосылкой для возникновения права собственности на объект аренды у арендодателя является воля последнего, которая никаким образом не коррелируется с волей потенциального арендатора. Характерным примером может быть здание, на этапе строительства которого заключаются договора аренды будущих помещений.

2. арендная плата формируется, основываясь на рыночных ценах аренды аналогичных объектов, а не на принципе самоокупаемости и кредитороудовлетворимости:

Данный признак заключается в возмездном предоставлении объекта гражданского оборота во временное владение и пользование аналогичного имущества, иными словами вознаграждение арендодателя является эквивалентным предоставленному праву арендатору. В то время как в лизинговых отношениях вознаграждение лизингодателя может быть значительно выше предложения рынка, поскольку основной целью последнего является реализация признака самоокупаемости[192].

3. отсрочено-временный интерес арендатора к объекту аренды;

Интерес лица в будущем объекте аренды проявляется в двух аспектах:

- Имущество нужно спустя некоторое время с момента заключения договора;
- Имущество нужно в течение определенного периода времени, а не в течение всего или преимущественного срока годности (эксплуатации) объекта.

---

[191] Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (Заключена в Оттаве 28.05.1988) // Собрание законодательства РФ. 1999. N 32. Ст. 4040.
Также, см.: Громов С.А. Предмет лизинга в гражданском обороте // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 326 - 378.

[192] Куткин А.С. Системный подход к управлению рисками в лизинговой компании // Управление финансами и рисками в лизинговой компании. 2010. N 1. С. 51 - 64.

Между тем, в лизинговых правоотношениях лизингополучатель заинтересован в объекте, как правило, в течение всего или большего срока его эксплуатации, поскольку в противном случае последний не компенсирует понесенные им расходы, связанные с необходимостью удовлетворения интереса лизингодателя, направленные на самоокупаемость понесенных им расходов.

Таким образом, полагаем возможным изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 пункта 1 статьи 607 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Договор аренды может быть заключен в отношении вещи, имеющейся в наличии у арендодателя в момент подписания соглашения, а также в отношении вещи, которая будет им создана или приобретена в будущем».

На основании изложенного можно сформулировать следующие выводы:

- родовые вещи, в том числе потребляемые, могут быть объектом аренды, в том случае если цель их использования заключается не в переработке, а их использование не приводит к утрате ими полезных свойств. Данное суждение обосновывается тем, что пользование имуществом возможно не только по их прямому назначению, т.е. созданию из первичного материала элементов переработки, но и возможности использования такого материала для иных целей, не связанных с созданием новых объектов гражданского оборота. При этом определяющим фактором для квалификации тех или иных объектов гражданского оборота в качестве арендных является возможность реализации признака возвратности, наличие которого играет определяющее значение;
- распространение конструкции купли-продажи вещей, которые на момент заключения договора отсутствуют у продавца, применительно к арендным отношениям, сыграет положительную роль как на процессе легализации арендных отношений, касающихся аренды объектов, не созданных к моменту заключения договора аренды, так и на деятельности по устранению выдуманных, а порой и надуманных, конструкций договорных связей. В данной связи полагаем уместным

изменить норму права, закрепленную в абзаце 1 пункта 1 статьи 607 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Договор аренды может быть заключен в отношении вещи, имеющейся в наличии у арендодателя в момент подписания соглашения, а также в отношении вещи, которая будет им создана или приобретена в будущем»

2.3. Телеологический подход к арендному обязательству

Телеология (от греч. telos, род. п. teleos – цель и … логия) – это философское учение, приписывающее процессам и явлениям природы цели (целесообразность или способность к целеполаганию)[193]. Как правило, легитимное использование чужого объекта в своих целях, т.е. возможность извлечения блага (вещной ценности) из объекта аренды является одной из целей (предпосылок) арендатора при заключении договора аренды. Еще Аристотель заметил, что богатство предопределяется не фактом обладания значительным имуществом или деньгами на праве собственности, а эффективностью хозяйствования в целом, умением применять различные формы и методы его обустройства и ведения[194]. Примечательно, что именно вопросам пользования действующая редакция ГК РФ уделяет пристальное внимание в контексте договора аренды. В данной связи представляется актуальным разобраться в вопросе: на приобретение каких элементов или правомочий нацелено лицо при вступлении в арендные отношения?

Существует точка зрения о потенциально-возможном разделении договора аренды по направленности на приобретение тех или иных правомочий: на владельческо-пользовательскую и пользовательскую аренду. Ряд представителей ученого сообщества придерживаются указанной дифференциации как законодательно установленной. Еще Д.И. Мейер говорил:

---

[193] Новый иллюстрированный энциклопедический словарь / ред. кол.: В.И. Бородулин, А.П. Горкин А.А. Гусев, Н.М. Ланд и др. М.: Большая Российская энцикл., 2000. С. 714.

[194] См.: Аристотель Политика. Афинская полития. М.: Мысль, 1997. С. 46-47.

«Пользование без владения характерно для ситуаций, когда эффект состоит в получении плодов; но если требуется, то лицо, приобретшее право пользования, вправе требовать от собственника, чтобы он предоставил ему и владение вещью»[195]. Поддерживает описанную дифференциацию Ю.К. Толстой, который указывает, что по договору аренды помещение может быть предоставлено арендатору либо во владение и пользование, либо только в пользование[196]. Схожей позиции придерживается Е.А. Киндеева, утверждая, что, в случае если по договору аренды имущество передается только во временное пользование и не передается во владение, в отношении этого имущества может быть заключен не один договор аренды[197]. Е.А. Суханов вводит уточнение, что такие случаи возможны на практике, когда арендуемое имущество в процессе его использования остается на территории арендодателя[198].

Таким образом, указанные авторы признают, что основной целью арендатора является пользование арендованным имуществом, которое, в зависимости от ситуации, может быть осложнено фактом владения, т.е. ими осуществляется выделение владельческо-пользовательской и пользовательской аренды как разных видов арендных отношений. Указанную позицию о разделении договора аренды на владельческо-пользовательскую и пользовательскую признают и ряд других авторов[199].

Представляется, что изложенная точка зрения авторов не является бесспорной, в связи с чем полагаем, что для верного понимания возможности проведения указанной дифференциации необходимо проанализировать данный вопрос более детально.

---

[195] Мейер Д.И. Русское гражданское право. (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е. испр. М.: Статут, 2003. С. 344.

[196] Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 46, 99.

[197] Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: договоры и комментарии. М.: Юрайт, 2009. С. 567.

[198] Суханов Е.А. Российское гражданское право. В 2 т. Т II. Обязательственное право. М. Статут, 2013. С. 324.

[199] Садретдинов А.А. Правовое регулирование аренды зданий и сооружений. Дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Садретдинов Альберт Аглямович. Казань, 2002. С. 83.

Также, Ахметшина Л. М. Аренда земли по российскому законодательству. Дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Ахметшина Лилия Маратовна. Казань, 2002. С. 78.

Присутствие указанной дифференциации появлялось и в более ранних трудах отечественных правоведов. См.: Абрамовъ Я.В. Аренда и наемъ. С.-Петербургъ. Типография М. Меркушева, 1905. С. 23.

Действующая правовая доктрина РФ выделяет три правомочия, которые могут возникнуть у лица при его взаимодействии с объектами гражданского оборота: владение, пользование и распоряжение. Именно на данной триаде, а именно на отчуждении одного или нескольких из указанных элементов, как правило, российская доктрина основывает учение об обязательственных отношениях. Наличие всех составляющих указанной триады, с точки зрения российского права, отождествляется с наличием у лица полного господства над объектом гражданского оборота (абсолютного права), в то время как отсутствие одного из элементов констатирует наличие какой-либо иной связи между лицом и объектом. Следовательно, можно сделать вывод, что некоторые правомочия могут существовать в независимости от наличия у лица иных элементов триады. При таких обстоятельствах возникают следующие вопросы: какие из элементов триады могут существовать отдельно друг от друга? могут ли при исполнении обязательства те или иные правомочия раздваиваться и существовать у обоих участников сделки параллельно?

Правомочие «распоряжение»[200] отождествляется с правом лица определять судьбу принадлежащего ему объекта гражданского оборота, данное правомочие свойственно именно собственнику, который вправе распоряжаться объектом как ему вздумается, вне зависимости от фактического обладания или возможности извлечения благ из имущества. Следовательно, можно сделать вывод, что правомочие «распоряжение» выделяется среди других тем; что взятое в отдельности, оно является регулятивным правомочием, причем наиболее емким, юридически насыщенным и не требующим дополнения. Аналогичный вывод следует при анализе положений, посвященных арендным отношениям, где наглядно демонстрируется, что правомочие «распоряжение» может существовать в отрыве от других правомочий[201], выделяемых

[200] Учитывая, что правомочие распоряжение несвойственно арендным отношениям, ему не будет уделено большого значения по тексту настоящего исследования. Оно приводится в большей степени для указания на различия выделяемых законодателем правомочий.

[201] Еще Мейер Д.И, указывал на то, что право владение и право пользования можно выделить из права собственности и предоставить стороннему лицу, то право распоряжения так тесно связано с сущности права собственности, что без прекращения его самого выделение права распоряжения немыслимо. См.: Мейер Д.И.

гражданским законодательством РФ. Относительно параллельного существования сразу у двух субъектов сделки права распоряжения имуществом следует указать, что параллельное существование указанного правомочия невозможно, так как существование такой ситуации подорвало бы всю систему собственности в целом. Аналогичный вывод делает Г.Ф. Шершеневич, задаваясь вопросом: «В самом деле, если кто-либо, помимо собственника, может отчуждать вещь, продать, заложить, то к чему сведутся права собственника?»[202].

Следовательно, можно сделать вывод, что правомочие «распоряжение» является самодостаточным, т.е. способным существовать самостоятельно без иных правомочий, и не допускающим параллельное наличие у двух и более субъектов. При таких обстоятельствах весьма справедливым выглядит вопрос – являются ли другие элементы триады также самодостаточными и не требующими дополнения, что позволило бы им существовать в отрыве друг от друга?

Полагаем, что ответ на данный вопрос должен звучать отрицательно. Безусловно, одной из движущих сил для лица при заключении договора аренды является факт приобретения возможности пользоваться объектом аренды, однако можно ли пользоваться объектом, не владея им? Если обратиться к толковым словарям владение – это фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственно воздействовать на нее[203] (конструктивно владеть)[204]. Пользование заключается в праве потребления вещи в зависимости от ее назначения (эксплуатация имущества, получение плодов и доходов и т.п.)[205]. Изложенное позволяет сделать вывод, что

Русское гражданское право. Гражданские права в отдельности. Изд. 2-е. СПб. 1862. финская политика. М.: Мысль, 1997. С.20.

[202] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. - С.556.

[203] Баскакова М.А. Толковый юридический словарь: право и бизнес (русско-английский, англо-русский). 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика. 2009. С. 89.

Схожее определение закреплено Большом юридическом словаре. 3-е изд., доп. и перераб. / под ред. Проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М, 2009. С. 96.

[204] Баскакова М.А. Толковый юридический словарь: право и бизнес (русско-английский, англо-русский). – 8-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика. 2009. С. 222.

[205] Там же С. 350.

эксплуатация или пользование вещью возможно исключительно при наличии возможности обладания вещью, т.е. при владении ей, следовательно, правомочие пользование всегда сопровождается фактом владения вещью. Как верно отмечает В.А. Белов, владение вещью – не самоцель, но всегда средство для извлечения из вещи ее свойств и (или) меновой стоимости[206].

Позицию о неразделимости указанных правомочий можно также подчеркнуть из законодательства зарубежных стран. Так в соответствии с нормами Германского Гражданского Уложения[207] (далее – ГГУ) наймодатель обязуется предоставить нанимателю вещь в пользование на время найма. Такого рода определение понятия договора найма не означает, что у нанимателя возникает только правомочие пользования. При этом, как указывается, немецкие законодатели дают полный отчет тому, что отсутствует необходимость подробно описывать все возможные полномочия – они следуют из факта предоставления имущества для определенных целей (прежде всего правомочия, которые обычно именуются правом пользования и правом владения). По германскому законодательству указанные правомочия предполагают существование друг друга: передача права пользования вещью происходит исключительно на основе передачи нанимателю права владения вещью[208]. Кроме того, необходимо упомянуть, что в статье 277 Проекта Гражданского уложения[209] просматривалась схожая позиция по данному вопросу.

Таким образом, указанные доводы наглядно демонстрируют, что одной из целей арендатора при заключении договора аренды является эксплуатация (пользование) имуществом. Иными словами, правовая конструкция договора аренды ассоциируется с передачей имущества для целей пользования,

---

Также, см.: Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. (серия «Профессиональные справочники и энциклопедии») М.: Книжный мир. 2010. С. 615.

[206] Белов В.А. Гражданское право: В 2 ч. Ч.2. М.: Центр ЮрИнфорР, 2004. С. 51.

[207] Гражданское Германское Уложение (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) // (Электронный ресурс) http://dejure.org/gesetze/BGB (дата обращения 01.09.2015г.)

[208] Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дис. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. Саратов, 2004. С. 57-58.

[209] Проект Гражданского уложения. Книга пятая. Обязательства. Проект высочайше утвержденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Том второй. С объяснениями. СПб.: Государственная типография. 1989. Ст. 277-504

достижение которой возможно, как минимум, при наличии указанных двух полномочий в совокупности. Помимо указанных доводов, против создания дифференциации института аренды на владельческо-пользовательскую и пользовательскую выступает А.Н. Латыев, который указывает, что аренда без владения может представлять собой не более чем декларацию[210]. Аналогичной позиции придерживается Л.Т. Кокоева в своей докторской работе, в связи с чем делает вывод о целесообразности (в том числе и для судебной практики) презюмировать наличие правомочия владения у арендатора для всяких случаев аренды[211].

Представляется уместным согласиться с авторами, которые выступают против создания искусственного разграничения арендных отношений, в связи с чем дифференциация правомочий арендатора на две составляющие (право владение и право пользования) не мыслится корректной, а устанавливает лишь правовую неопределенность по данному вопросу.

Отвечая на вопрос о потенциальной возможности существования правомочия пользования и у арендодателя, и у арендатора в течение существования обязательственной связи, следует отметить, что фактическое пользование, т.е. эксплуатация объекта материального мира, осуществляется, как правило, только арендатором, так как он осуществляет непосредственное взаимодействие с объектом гражданского оборота, посредством которого он получает блага. При этом правомочие пользования не пропадает (не исчезает) у арендодателя совсем, оно трансформируется в право получения от арендатора вознаграждения - арендной платы (признак возмездности), за предоставленную тому возможность извлекать выгоду из объекта аренды. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод, что устоявшийся подход к описанию правомочий, входящих в состав триады и свойственных праву собственности, нельзя всецело применять к арендным отношениям, поскольку будет наблюдаться ситуация, когда часть отношений станет неурегулированной.

---

[210] Латыев А.Н. Объем понятия владения в современном гражданском праве. // Арбитражные споры. 2005. N 2. С. 149-160.

[211] Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дис. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. Саратов, 2004. С. 63.

Наконец, если право владения и пользования могут существовать только совместно, при этом право пользования арендодателя проявляется иным образом, нежели у арендатора, т.е. трансформируется в правомочие, не подпадающее под традиционное понятие пользования, возникает вопрос, в каком объеме право владения сохраняется за арендодателем и сохраняется ли оно в целом?

Аналогичным образом ставил вопрос И.А. Покровский, который писал: «Если признать, например, владельцем арендатора, то значит ли это, что собственник, отдавший в аренду, уже вовсе перестал владеть?»[212]. Именно в этом направлении решало вопрос римское право, которое, признавало владельцем прекариста и, уже не считало таковым предоставившего в precarium имущество собственника (принцип недопущения одновременного владения вещью разными лицами (compossessioplurium in solidum))[213].

Однако представляется, что указанный вопрос должен разрешаться иначе. Наглядный ответ на поставленный вопрос можно усмотреть в случае, если недвижимое имущество выступает объектом аренды. Исходя из общего правила, право собственности на недвижимое имущество возникает с момента ее государственной регистрации, о чем свидетельствует соответствующая запись в едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП). Следовательно, с момента возникновения такой записи можно констатировать, что юридическим и фактическим владельцем имущества является собственник. При этом, как было определено ранее, одной из основных целей арендатора, вступающего в арендные правоотношения, является пользование имуществом, которое без владения не может существовать. Учитывая, что запись о собственнике в ЕГРП с момента заключения договора аренды не исключается из реестра, а лишь дополняется сведениями о том, что недвижимое имущество обременено соответствующими производными правами арендатора, можно

---

[212] Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998. С. 233.

[213] Латыев А.Н. О владении по концепции развития гражданского законодательства. // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сборник статей / Н.Н. Аверченко, В.А. Белов, К.А. Блинковский и др.; под ред. М.А. Рожковой. М.: Статут, 2011. С. 54-70.

сделать вывод, что такое дополнение следует расценивать как отчуждение собственником права фактического владения имуществом, с целью реализации своей обязанности по передаче объекта аренды арендатору. Аналогичный вывод можно сделать из практики, если истребовать из государственного реестра прав на недвижимое имущество соответствующую выписку о правовом статусе объекта недвижимости, сданного в аренду, где мы обнаружим, что юридическим владельцем будет значиться собственник. Между тем, в графе об обременениях, мы увидим сведения об аренде, которые будут свидетельствовать о передаче имущества в фактическое владение лицу, не являющемуся собственником.

При таких обстоятельствах следует сделать вывод, что при вступлении в арендные правоотношения де-факто возникает два владельца у объекта аренды, один из них собственник - юридический владелец, и арендатор – фактический владелец.

Схожий подход закреплен в ГГУ, который преследует цель по устранению противоречия между признанием владельцами лиц, получивших имущество по договору от собственника, и римским принципом недопущения одновременного владения вещью разными лицами (compossessioplurium in solidum). Немецкий законодатель признает владельцем и того и другого, только владение арендатора он назвал непосредственным (unmittelbarer Besitz), а владение собственника - опосредованным (mittelbarer Besitz) (§ 868 ГГУ). В частности, проводимая в ГГУ дифференциация способствует осуществлению процесса по защите прав арендатора на объект аренды от посягательств третьих лиц и пресекает нарушение со стороны арендатора своих обязательств по заключенному договору. Как вытекает из положений ГГУ, арендодатель (опосредованный владелец) может предъявлять владельческие иски с требованием о восстановлении непосредственного владения и, только если непосредственный владелец не пожелает вновь вступить во владение, вправе требовать возврата имущества самому себе (§ 869 ГГУ).

По данному поводу М.В. Самойлова выдвигала тезис о том, что при передаче вещи собственником титульному владельцу на основании договора оказываются сосуществующими два различных правомочия владения: владение собственника и договорного владельца. Владение собственника и владение по договору аренды, таким образом, не тождественны и обладают различным правовым содержанием[214].

Между тем, в отечественной доктрине существуют обратные точки зрения. Так, Л.Т. Кокоева настаивает на том, что никакого двойного владения при этом не возникает, так как каждый из участников договора аренды обладает собственным набором прав и обязанностей[215]. Авторы Концепции развития гражданского законодательства[216] пошли по тому же пути, разрабатывая раздел, посвященный вещным правам, и отказались от конструкции двойного владения.

Как представляется, последняя точка зрения об отрицании явления двойного владения, сводится к тому, что в настоящее время триада правомочий собственника имеет исчерпывающий перечень. При этом отрицание действительно существующей конструкции, а именно попытка законодателя к сведению всех существующих отношений по их направленности, т.е. вокруг триады правомочий собственника, может сыграть крайне негативную роль, поскольку не отражает фактического обстоятельства дел. При этом наличие процесса трансформации пользования арендодателя в нечто иное нежели традиционное понимание данного правомочия, структура двойного владения - все это свидетельствует о разнонаправленном подходе к вопросу правомерности введения исчерпывающего перечня правомочий, закрепленных в статье 209 ГК РФ, а, следовательно, к распространению закрепленных конструкций к иным правоотношениям, в том числе к арендным. Данное обстоятельство позволяет сделать концептуальный вывод, что сведение цели

---

[214] Самойлова М.В. Законное владение в советском гражданском праве // Правоведение. 1965. №4. С. 66.

[215] Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дис. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. Саратов, 2004. С. 55.

[216] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

возникновения арендных отношений к передаче (отчуждению) части правомочий собственника арендатору является неверным. Поскольку сама триада правомочий собственника является неполной, а лишь элементом юридической техники, который упрощает, а в некоторой степени и искажает, верное понимание всей структуры и особенностей исследуемых отношений.

Нельзя не отметить, что теория о выделении отдельных правомочий, принадлежащих собственнику[217], уже на протяжении длительного времени является полем для научной полемики. Само возникновение учения о трех правомочиях можно усмотреть из Проекта Гражданского уложения Российской Империи[218], где в некоторой степени разрозненно говорилось о трех выделяемых в настоящее время правомочиях. Далее, как отмечается, положение о трех правомочиях (владении, пользовании и распоряжении) собственника было сформулировано В.Г. Кукольником, а в 1832 г. по инициативе М.М. Сперанского оно получило закрепление в законодательстве[219]. Между тем, как отмечает С.И. Архипов[220], в юридической литературе неоднократно предпринимались попытки дополнить, изменить триаду правомочий собственника. Так, например, С.Е. Десницкий выделял в качестве правомочий: 1) право употреблять свою вещь по произволению; 2) право взыскать свою вещь от всякого, завладевшего оною неправедно; 3) право отчуждать свою вещь, кому кто хочет, при жизни и смерти[221]. Г.Ф. Шершеневич указывал на то, что законодатель при перечислении правомочий собственника упустил право уничтожения вещи[222], а О.А. Хатунцев в своей

---

[217] По тексту настоящего параграфа понятие собственника и арендодателя будут использоваться как тожественные. Данный подход позволит избежать путаницы по тексту изложения позиции, попытки обоснования которой будут предприняты по тексту настоящей работы.

[218] См.: §10-22 главы 2 «Владении вообще и его последствиях» и §23-26 главы 3 «О собственности» Проекта Гражданского уложения Российской империи. Часть вторая СПб. 1810. Цит. по Кодан С.В., Тараборин Р.С. Несостоявшаяся кодификация Гражданского законодательства России 1800-1825гг. Екатеринбург, ИИТЦ «Зерцало-Урал». 2002. С. 111-114.

[219] Рубанов А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Наука. 1986. С. 77-114.

[220] Архипов С.И. Проблема триады права собственности. // Научный ежегодник Института философии и права Уральского отделения Российской академии наук. 2011. Вып. 11. С. 450-451.

[221] Русская философия собственности (XVIII-XX вв.) СПб.: Ганза, 1993. С. 512.

[222] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. С.556.

докторской диссертации указывает, что «… перечень субъективных прав, закрепленных в законе, должен быть открытым…»[223].

Представляется, что все упущения с точки зрения характеристики возможного поведения (правомочий) сводятся к следующему: 1) законодатель пытается установить (предугадать) рамки возможного поведения, т.е. установить своего рода ограничения; 2) правомочия описывают отношения исключительно в субъект – объектной связи. Между тем, если рассмотреть право собственности в целом, коль скоро речь идет о нем, понятие собственности направлено на регулирование не отношений между субъектом и объектом, а на констатацию и легализацию права лица запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом. Иными словами, право (правоотношение) направлено не на вещь, а на отношения между участниками оборота по поводу вещи. Таким образом, сведение права собственности лишь к правомочиям собственника, как указывает действующая редакция ГК РФ, не отражает всей сути данного института. Следовательно, если исходить из точки зрения, что право собственности направлено на регулирование отношений между участниками общественных отношений по поводу (в отношении) вещи, полагаем, наиболее предпочтительным рассматривать его в следующей плоскости:

1) отношения, направленные на приобретение статуса собственника;

2) отношения, связанные с прекращением статуса собственника;

3) отношения, связанные с защитой статуса собственника от внешних посягательств.

Под первым следует понимать процесс приобретения титула собственника, т.е. комплекс действий, которые совершают участники оборота, посредством которых одно лицо утрачивает статус собственника вещи, а другое - приобретает его. Следовательно, в результате таких действий последний получает возможность всячески извлекать блага из вещи, в отношении которой

[223] Хатунцев О.А. Субъективные вещные права как разновидность абсолютных имущественных прав: проблемы теории и практики. Автореф. дисс. … д-ра юрид. наук: 12.00.03. / Хатунцев Олег Александрович. Москва, 2015. С. 13.

он стал собственником. Отношения, связанные с прекращением статуса собственника, описывают процесс (действия), когда лицо посредством собственного волеизъявления или в отсутствии такового утрачивает возможность извлекать блага из вещи. Действия собственника, связанные с защитой им своего статуса, направлены на устранение препятствий со стороны третьих лиц по извлечению собственником полезных свойств из вещи, т.е. не нарушать «покой» собственности.

Как мы видим, все выделенные элементы собственности связаны с активными действиями лица (собственника или будущего собственника), направленными на взаимодействие с другими участниками общества, а поскольку основной целью права является регулирование конкретных отношений, а не процесса взаимодействия субъекта с вещью, функция права реализуется в полном объеме. Примечательно, что указанный подход не ограничивает каким-либо образом собственника и не устанавливает «пределы» реализации его прав в отношении вещи. Представляется, что именно в предоставлении неограниченной возможности извлекать из вещи блага и кроется основная суть права собственности, а устоявшийся подход к пониманию о праве собственности через правомочия собственника направлен лишь на искажение понятия собственности в целом.

Полагаем, что выделенный подход к рассмотрению права собственности позволяет рассмотреть арендные отношения через аналогичную плоскость. Исходя из вышеизложенного можно осуществить следующую дифференциацию:

1) отношения, направленные на приобретение статуса арендатора, т.е. на приобретение определенных прав и обязанностей;

2) отношения, связанные с прекращением статуса арендатора, т.е. - утратой определенных прав и обязанностей;

3) отношения, связанные с защитой статуса арендатора как от посягательств со стороны арендодателя (обязательственные права), так и со стороны третьих лиц – биабсолютные права.

В отличие от предыдущего подхода, который в указанной степени ограничивает понимание цели арендных отношений, путем ее сведения к субъекту - объектной связи, приведенная точка зрения в полной мере описывает цели заключения договора аренды. При этом под целями следует понимать:

- легитимизация прав арендатора на беспрепятственное («спокойное») взаимодействие с объектом аренды в соответствующих пределах, установленных договором;
- закрепление обязанности арендатора по оплате права, обуславливающего возможность беспрепятственно («спокойно») взаимодействовать с объектом аренды.

Установление указанных прав и обязанностей обуславливает изменение статуса лица и приобретение им статуса арендатора. Таким образом, целью договора аренды является не установление субъект - объектной связи (между лицом и вещью), т.е. приобретение конкретного правомочия, а закрепление определенных прав и обязанностей за лицом, как в отношениях с арендодателем (обязательственные права), так и в случае нарушения приобретенных им субъектных прав (биабсолютные права). Представляется, что именно статус арендатора наделяет лицо правом владения и пользования объектом аренды, что обуславливает заинтересованность лица во вступление в такого рода обязательственные отношения. В данной связи полагаем, что статус арендатора можно рассматривать в нескольких плоскостях: 1) правовой 2) социальной. Правовой подход определяет арендатора как лицо, наделенное определенным перечнем прав и обязанностей по отношению к остальным участникам общественных отношений по поводу объекта договора аренды. Социальный – определяет уровень обеспеченности лица с точки зрения социальной лестницы[224]. Таким образом, с точки зрения телеологического подхода, полагаем, обоснованным констатировать, что наряду с

[224] Как писал Д. Карнеги «желание быть значительным», вот что является одним из самых глубоких стремлений, свойственных человеческой природе. См.: Карнеги Д. Как завоевать друзей и оказывать влияние на людей / д. Карнеги. Мн.: Современный литератор, 2003. С. 27-28.

имущественным интересом одной из основных целей вступления лица в арендные отношения является приобретение статуса арендатора.

Для реализации данных доктринальных положений на практике предлагается понятие, регламентирующее договор аренды (статья 606 ГК РФ), изложить в следующей редакции: «По договору аренды одна сторона (арендодатель) за плату обязуется передать другой стороне (арендатору) имущество на условиях временного возвратного пользования». Такого рода определение позволит устранить «искусственную» полемику относительно потенциальной возможности выделения отдельных видов аренды, а также ликвидирует всякого рода попытки отожествить процесс приобретения одного из правомочий, выделяемых в статье 209 ГК РФ, с целью договора аренды.

Отдельные виды пользования в арендных отношениях

Возможность пользования объектом аренды тем или иным способом обусловлена не только технологическими свойствами объекта, но и разрешительными действиями арендодателя. Данное обстоятельство подтверждается тем, что арендодатель, являясь собственником вещи, заинтересован в ее сохранении, поскольку ее использование на предельно допустимых значениях может привести к ее утрате или появлению необходимости проведения внепланового капитального ремонта. Именно данный вывод следует при характеристике возвратного обязательства – аренды.

В данной связи статья 615 ГК РФ устанавливает пределы пользования объектом договора аренды. О данном обстоятельстве свидетельствует само название указанной статьи «Пользование арендованным имуществом». Изначально указанная статья указывает, что пользование объектом аренды может происходить исключительно в пределах, установленных условиями договора, таким образом, можно сделать вывод об императивности такого рода положения. Однако поскольку сам процесс вступления сторон в обязательственную связь реализуется на диспозитивных началах, следовательно, пределы пользования объектом аренды в любой момент могут быть изменены по соглашению сторон, т.е. будет проявляться диспозитивная

природа указанной нормы[225]. Примечательным является то, что указанные положения говорят именно о пользовании объектом аренды как таковым.

Между тем, необходимо отметить, что, исходя из буквального толкования положений, закрепленных в статье 615 ГК РФ, можно сделать вывод, что арендатор при вступлении в арендные отношения приобретает право пользования сразу двумя объектами гражданского оборота:

- Вещью (материальный объект аренды);
- Имущественными правами (право аренды).

Данное обстоятельство проявляется в следующей формулировке: «…**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…».

Пользование указанными двумя видами объектов права предоставляется арендатору по смыслу статьи 615 ГК РФ, что не входит в противоречие с общими положениями ГК РФ, поскольку статья 128 ГК РФ выделяет среди объектов гражданского оборота как вещи, так и имущественные права. Однако обоснованность выделения права аренды как самостоятельного объекта в структуре арендных правоотношений, которым допускается пользование отдельно от материального объекта, вызывает ряд сомнений. При таких обстоятельствах представляется актуальным провести анализ состава объекта арендных отношений, а также выявить возможности пользования выделенными объектами в отрыве друг от друга. В данной связи возникает вопрос, может ли арендатор при заключении договора аренды быть заинтересован в непосредственном праве аренды, а не в самом материальном объекте?

Статья 615 ГК РФ называет два способа пользования правом аренды:

---

[225] Аналогичной позиции придерживаются: Карапетов А.Г. Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник экономического правосудия. 2014. №9. С. 6-107.

- Передача права аренды в залог;
- Внесение права аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Кроме того, ряд федеральных законов содержит положения, которые обуславливают возможность выделения права аренды как самостоятельного объекта гражданского оборота. Например, статья 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[226] указывает, что право аренды на земельный участок, предоставленный в целях застройки, находится в залоге у участников долевого строительства; статья 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»[227] указывает на возможность оплаты доли в уставном капитале имущественными правами и т.д.

Для ответа на поставленный вопрос необходимо снова рассмотреть арендные отношения в динамике. Предположим, между арендодателем и арендатором заключен договор аренды, в составе которого было передано арендатору: вещь, как материальный объект, и имущественные права, представляющие под собой право аренды. Далее арендатор в качестве оплаты доли в уставном капитале общества вносит в его состав право аренды, которое, как было указано выше, рассматривается как самостоятельный объект гражданского оборота. В итоге получается конструкция, при которой арендатор обладает материальным объектом без прав на сам объект, поскольку право аренды является составной частью уставного капитала общества.

Таким образом, усматривается противоречивая конструкция, при которой арендатор может фактически пользоваться вещью, только в случае если созданное общество предоставит соответствующее право аренды. А созданное

---

[226] Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 40.

[227] Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 7. Ст. 785.

общество сможет пользоваться вещью только в случае, если арендатор предоставит вещь в фактическое владение таковому. При иных обстоятельствах, полагаем, легитимное пользование арендованным имуществом невозможно.

Кроме того, если следовать буквальному толкованию, указанная конструкция позволяет передать только право аренды, в том время как обязанным лицом по договору остается арендатор, т.е. осуществляется передача права аренды отдельно от обязанностей. Однако судебная практика указывает, что передача права аренды отдельно от обязанностей по договору аренды не допускается. Данный вывод, например, следует из следующего дела: «Поскольку право аренды земельного участка возникает в результате заключения соответствующего договора, оно не может быть отчуждено вне этого договора независимо от того, является ли отчуждение добровольным или принудительным, требует ли оно согласия или уведомления арендодателя. Согласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ, п. 2 ст. 615 ГК РФ право аренды может быть передано только в совокупности предусмотренных договором прав и обязанностей арендатора земельного участка. Недопустима передача права аренды без обязанностей, определенных договором»[228].

Таким образом, можно резюмировать, что реализация права аренды посредством внесения его в уставной капитал создаваемого общество представляет собой разновидность правопреемства, которое осуществляется при согласии арендодателя, по результатам которого созданное общества становится обязанным перед арендодателем за соблюдение условий ранее заключенного договора аренды. Схожую позицию можно усмотреть в одном из следующих дел: Муниципальное унитарное предприятие «Аквамир» г. Владивостока обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Держава» о расторжении

[228] Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 14850/11 по делу N А40-1197/11-92-11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
См., также пункт 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 N 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. N 4.

договора аренды недвижимого имущества N 01-06-04 от 01.06.04. Как следует из судебных актов, между муниципальным унитарным предприятием города Владивостока «Аквамир» (арендодатель) и ООО «Сервис-СВ» (арендатор) 01.06.2004 заключен договор аренды, в соответствии с которым ООО «Сервис-СВ» переданы в аренду нежилые помещения общей площадью 343,2 кв. м, расположенные на первом цокольном этаже по адресу: г. Владивосток, ул. Батарейная, 4, для размещения предприятий общественного питания либо развлекательного комплекса. Согласно пункту 2.4.1.5 договора, арендатору предоставлено право без согласия арендодателя вносить право аренды по настоящему договору в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ. 06.07.2004 ООО «Сервис-СВ» внесло указанное право аренды в качестве вклада в уставный капитал ООО «Держава», о чем арендодатель был уведомлен письмом от 16.09.2004. Основанием для обращения с иском о расторжении договора аренды от 01.06.2004 послужило использование ООО «Держава» арендованного помещения не по целевому назначению. В соответствии с частью 3 статьи 615 ГК РФ, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Удовлетворяя иск о расторжении договора, суд апелляционной инстанции исходил из того, что нецелевое использование арендованного помещения является существенным нарушением условий договора аренды и является основанием в силу указанной выше нормы Гражданского кодекса для его расторжения[229].

Применительно к залогу арендных прав необходимо указать, что в залог передается не право аренды, а потенциальная возможность залогодержателю приобрести статус арендатора, на случай неисполнения залогодателем (текущим арендатором) своих обязательств, обеспеченных залогом.

---

[229] Определение ВАС РФ от 09.04.2010 №4296/10 по делу № А51-5192/2009. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: Постановление ФАС Дальневосточного округа от 29.12.2009 №Ф03-7923/2009 по делу № А51-5192/2009 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

Следовательно, обращение взыскания на объект залога будет происходить в соответствии с конструкцией, описанной в статье 392.3 ГК РФ «Передача договора», в результате которой совершается полное правопреемство, т.е. переход всех прав и обязанностей по договору аренды от арендатора к залогодержателю, что позволит залогодержателю извлекать вещную ценность из объекта аренды.

При изложенных обстоятельствам полагаем, что существующая дифференциация, указанная в статье 615 ГК РФ, в соответствии с которой, арендатор при вступлении в арендные отношения приобретает право пользования сразу двумя объектами гражданского оборота: вещью (материальный объект аренды) и имущественными правами (право аренды), - не мыслится корректной. Поскольку право аренды, под которым подразумевается возможность извлекать блага (эксплуатировать) из арендованной вещи, неотъемлемо от самого материального объекта.

Таким образом, при ответе на вопрос: «может ли арендатор при заключении договора аренды быть заинтересован в непосредственном праве аренды, а не самом материальном объекте?» следует констатировать отрицательный ответ, поскольку право аренды без наличия владения объектом одноименной договорной конструкции, представляет собой лишь фикцию, посредством которой невозможно удовлетворить какие-либо конкретные экономические интересы.

Само по себе выделение права аренды как такового, по нашему мнению, является ничем иным, как особым методом юридической техники, который позволяет описывать исследуемые отношения с точки зрения юриспруденции. Схожий прием наглядно проявляется в конструкции цессии. По договору цессии передается право требования исполнения договора, данное право традиционно характеризуется в качестве имущественного права, подпадающего под объект гражданского оборота (статья 128 ГК РФ). Однако в данном случае возникает вопрос, что является движущей силой или в чем действительная заинтересованность цессионария при вступлении в обязательственную связь?

Представляется, что интерес последнего состоит вовсе не в имущественных правах как объекте договора. Наличие «просто права», даже права требования, не может всецело удовлетворить субъекта, поскольку «просто право» не приносит материального удовлетворения. Право может удовлетворять только когда за ним стоит материальный объект, если бы за правом требования в договоре цессии не стоял объект, данная правовая конструкция не была бы столь востребована. Аналогичная ситуация складывается с правом аренды, которое без материального объекта не представляет действительной ценности.

На основании изложенного, можно сформулировать следующие выводы по настоящему параграфу в целом:

1. Пользование в арендных отношениях нельзя отождествлять с традиционным пониманием одного из правомочия собственника, закрепленного в статье 209 ГК РФ, поскольку такой подход не отражает и не описывает в полном объеме всю природу арендных отношений, а также цели самого договора аренды;
2. Помимо имущественной заинтересованности в объекте, целью лица, вступающего в арендные правоотношения, является приобретение статуса арендатора, который обуславливает факт возникновения у последнего как обязательственных, так и биабсолютных прав;
3. Предусмотренное законодателем разделение объекта договора аренды на материальный объект и право аренды (имущественное право) является необоснованным, поскольку такого рода дробление не обусловлено наличием возможности раздельного их использования в качестве отдельных объектов гражданского оборота;
4. Внесение вклада в уставной капитал общества арендных прав не является одним из видов пользования объектом аренды. Данное действие описывает процесс правопреемства, где новым обязанным лицом перед арендодателем становится юридическое лицо, в уставном капитале которого находится объект аренды;

5. В случае если арендатор заложил приобретенные им права по договору аренды и нарушил свои обязательства по обеспеченному договору, залогодержатель вправе обратить взыскание на объект залога и стать новым арендатором, что позволит последнему извлекать вещную ценность из объекта аренды на протяжении оставшегося срока действия договора.

2.4. Прекращение арендного обязательства

Круговая динамика арендного обязательства предопределяет природу прекращения данного вида обязательственной связи, которая заключается в реализации признака возвратности, т.е. в возвращении объекта аренды в фактическое владение арендодателя. В связи с чем под прекращением арендного обязательства необходимо понимать процесс, побуждающий к восстановлению существовавшего положения в прошлом. Как справедливо указывает Н.Ю. Шлюндт, расторжение договора аренды рассматриваться как волевое действие сторон (стороны), имеющее своей целью прекратить существование всей совокупности прав и обязанностей[230]. Между тем, на практике нередко возникает вопрос о выборе модели поведения для достижения желаемого эффекта – избавления от бремени обязательственной связи. В этой связи вопросы снижения потенциальной угрозы возникновения убытков, выбора модели поведения стороны договора при прекращении арендных отношений, а также споры в теории и на практике, связанные с возможностью прекращения арендных отношений по тем или иным основаниям, - обуславливают потребность в исследовании вопроса, связанного с особенностями прекращения арендного обязательства.

Учитывая, что основанием возникновения арендного обязательства является одноименный договор, при исследовании поставленного вопроса

[230] Шлюндт Н.Ю. Изменение и расторжение договора аренды. Дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Шлюндт Надежда Юрьевна. Краснодар, 2005. С. 122.

необходимо осуществить классификацию оснований прекращения обязательственных отношений, вытекающих из договора аренды:

1) истечение срока действия договора;
2) расторжение договора по соглашению сторон;
3) расторжение договора по инициативе одного из контрагентов по сделке.

Истечение срока действия договора аренды свидетельствует о том, что жизненный цикл обязательства подошел к своему завершающему этапу, направленному на восстановление положения, существовавшего ранее, т.е. проявлению признака возвратности. Интересным с точки зрения теории и практики представляется вопрос, может ли момент прекращения обязательства ставиться в зависимость от направленных действий одного из контрагентов по сделке?

На протяжении длительного времени в судебной практике существовала точка зрения, что срок договора аренды, поставленный в зависимость от наступления события, зависящего от волеизъявления одной из сторон (потестативное условие), свидетельствует о том, что договор аренды заключен на неопределенный срок[231]. Указанная позиция также получила свое распространение и на другие правоотношения[232].

Научное сообщество придерживается аналогичной точки зрения, так С.В. Сарбаш задается вопросом: является ли действие по подписанию акта приемки выполненных работ событием, которое должно неизбежно наступить? Отвечая на поставленный вопрос, ученый утверждает, что едва ли кто-либо возьмется оспорить утверждение о том, что не все принятые на себя обязательства участники гражданско-правовых отношений исполняют с неизбежностью. Следовательно, такое событие, как составление в будущем акта принятых работ, равно как и любое иное событие, тождественное исполнению

---

[231] Пункт 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. N3.

[232] Обзор практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о поручительстве, утвержденный информационным письмом Президиума ВАС РФ от 20.01.1998 N 28 // Вестник ВАС РФ. 1998. N 3. С. 93.

обязательства одной или нескольких сторон правоотношения, не обладает качеством неизбежности наступления[233]. Схожего мнения придерживается С.В. Комаров, который указывает, что российскому законодательству в отличие от некоторых других неизвестно позитивное правило о возможности определения срока исполнения должником своих обязательств[234].

Между тем, с 01.07.2015г. появилась норма, закрепленная в статье 327.1 ГК РФ, которая должна, по-нашему мнению, кардинально изменить сложившуюся практику, так как, согласно указанной статье прекращение обязательственной связи может быть обусловлено совершением или не совершением одной из сторон определенных действий, либо наступлением иных обстоятельств, предусмотренных договором, в том числе полностью зависящих от воли одной из сторон (потестативное условие).

Представляется, что при ответе на поставленный вопрос необходимо выявить риски, которые могут возникнуть в ходе исполнения обязательства, заключенного сроком до совершения одной из сторон определенных действий. Полагаем, что основной риск такого условия заключается в том, что стороны такого соглашения постоянно находятся в нестабильном состоянии. Иными словами, применительно к вопросу о прекращении арендного обязательства, указанная связь может прекратиться в любой момент, в случае если наступит указанное событие, при этом ни одна из сторон не застрахована от неблагоприятных для нее последствий. Проявление потестативного условия может заключаться в следующих формулировках: договор аренды будет считаться прекращенным с момента начала капитального ремонта арендодателем; с момента перехода права собственности на объект аренды; с момента приобретения арендатором аналогичного, что и объект аренды, имущества в собственность и т.д. Все указанные условия не отвечают критерию стабильности, поскольку в любой момент та или иная сторона своими

[233] Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. М.: Статут, 2005. С. 335-338.
[234] Комаров А.С. Правовые вопросы товарообменных сделок. М.: ТЕИС, 1994. С. 28.

направленными действиями может прекратить существующую обязательственную связь.

По нашему мнению, существующая судебная практика по данному вопросу имеет основной целью сохранение баланса интересов, при котором соблюдается равновесие в отношениях между сторонами договора. Представляется, что именно данными предпосылками руководствовались суды, признавая такие договоры заключенными на неопределенный срок. Такого рода выводы вносили определенную стабильность в гражданский оборот, поскольку наличие уведомительной процедуры (пункт 2 статьи 610 ГК РФ) позволяло сторонам снизить потенциально возможные убытки. Кроме того, наступление события, зависящего от волеизъявления стороны, не обладает качеством неизбежности такого наступления. Прекращение договора аренды исключительно по основанию, содержащему в себе потестативное условие, может поставить под сомнение правомерность отнесения таких отношений к числу арендных. Это может выражаться в следующем: как было указано ранее, несмотря на возможность заключения договора аренды на неопределенный срок, сущность аренды заключается в ее срочной природе, т.е. во временном удовлетворении потребности в имуществе. Однако прекращение обязательства, поставленного под условие совершения или не совершения определенных действий одной из сторон договора, по своей сути изменяет правовую природу договора применительно к рассматриваемому случаю, т.е. превращает срочное арендное обязательство в бессрочное. При таких обстоятельствах полагаем, что включение потестативного условия применительно к порядку прекращения арендного обязательства должно презюмировать наличие уведомительного порядка расторжения договора аренды, предусмотренного пунктом 2 статьи 610 ГК РФ[235].

Таким образом, допускаем сделать следующий вывод: в связи с вступлением в законную силу статьи 327.1. ГК РФ, в случае наличия

[235] Иной подход будет свидетельствовать о ничтожности такого условия. Схожий вывод можно усмотреть из пункта 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. N 140.

потестативного условия применительно к моменту прекращения договора аренды, одноименная обязательственная связь считается прекращенной с момента совершения соответствующего действия/бездействия. При этом, поскольку аренда является срочным возвратным обязательством, расторжение договора аренды должно допускаться по правилам одноименного соглашения, заключенного на неопределенный срок, посредством соблюдения уведомительных процедур, предусмотренных пунктом 2 статьи 610 ГК РФ.

Другим выделенным основанием прекращения арендных правоотношений является подписание сторонами договора аренды соглашения о его расторжении. Процесс прекращения договорных отношений по соглашению сторон регулируется, прежде всего, в рамках статьи 452 ГК РФ. Данная норма устанавливает общие положения для всех видов договоров, посредством которых стороны могут заключить дополнительное соглашение к договору, где укажут, что стороны достигли соглашения относительно срока действия договора и установили соответствующую дату его прекращения.

При этом интересным является вопрос, в какой форме должно быть заключено соглашение о расторжении договора, в частности, в случае если договор аренды подлежал государственной регистрации?

До недавнего времени сомнения были связаны с тем, что, согласно пункту 1 статьи 452 ГК РФ, соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Но в указанной статье речь идет именно о форме договора, тогда как регистрация не является элементом формы договора. Аналогичный вывод делает К.П. Татаркина, которая указывает, что государственная регистрация не является формой сделки[236]. Схожая позиция прослеживается и в судебной практике[237].

---

[236] Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: монография. Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. С. 53, 94-95, 130.
Также, Алексеев С.С., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.] Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1 (под общ. ред. С.А. Степанова). М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010. С. 139-143.

[237] Пункт 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”». // Вестник ВАС РФ. 2001 N 4.

Между тем, несмотря на разъясненный судом порядок применения указанной нормы, существует еще один повод для сомнений[238]. В ГК РФ закреплено положение о том, что сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 164 ГК РФ). Учитывая, что в приведенной норме речь идет о действии, направленном на изменении, а не расторжении другой сделки, можно сделать вывод, что к расторжению договора она не применима. Тем не менее, несмотря на указанные разъяснения вышестоящих судов об отсутствии необходимости производить регистрацию соглашений о расторжении договора аренды, преимущественное количество судебной дел указывает, что регистрация такого соглашения все-таки обязательна. Такой вывод сделан на основе следующей судебной практики: «Подписание сторонами соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, который подлежал государственной регистрации, не освобождает арендатора от обязанности вносить арендные платежи до того момента, как соглашение о расторжении сделки в установленном порядке будет зарегистрировано»[239].

Таким образом, можно сделать вывод о существовании двух позиций относительно момента прекращения арендного обязательства, основанного на соглашении сторон:

1. с момента подписания сторонами договора соглашения о его расторжении;
2. с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды.

---

[238] Сомнения обусловлены принятием Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. N 19. Ст. 2327.

[239] Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.01.2009 N Ф04-48/2009(19184-А46-28) по делу N А46-1552/2008. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

Также, см.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.08.2011 по делу № А45-14528/2010. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

Представляется, что сделанный вывод[240] по тексту настоящего исследования о необходимости устранения существующей государственной регистрации договора аренды вновь находит свое логическое обоснование и практическую необходимость. Полагаем, что сведение процесса регистрации к огласительному действию со стороны арендатора, которое проявляется в том, что арендатор, получивший объект аренды для целей пользования, вправе огласить свое право на такое имущество перед третьими лицами, может быть аккумулировано к вопросу прекращения арендного обязательства. Иными словами, стороны, подписав соглашение о расторжении договора аренды, прекратили обязательственную связь. В свою очередь после подписания указанного соглашения арендодатель вправе огласить свое абсолютное право на имущество, ранее бывшее объектом аренды. Коль скоро арендодатель не огласит свое абсолютное право, третьи лица могут испытывать определенные сомнения относительно наличия обременения в отношении имущества, так как их сомнения будут основываться на сведениях, находящихся в едином государственном реестре прав, который отвечают признаку публичной достоверности.

Другую группу оснований прекращения арендного обязательства можно назвать «инициативной», так как процесс расторжения существующего между сторонами договора будет зависеть от наличия инициативы со стороны одного из контрагентов по сделке. Поскольку процесс расторжения договора по инициативе одной из сторон может происходить как в судебном, так и во внесудебном порядке, указанный процесс можно дифференцировать следующим образом:

- судебный порядок расторжения договора аренды, осуществляемый путем выдвижения соответствующего требования о расторжении договора аренды;
- внесудебный порядок расторжения договора, осуществляемый путем одностороннего отказа от договора.

[240] См. параграф 2.1. настоящего исследования.

Наиболее общим способом[241] прекращения обязательственной связи принято считать обращение с иском в суд о расторжении договора. Данная возможность предоставлена участникам гражданских правоотношений на случай существенного нарушения контрагентом условий сделки (пункт 2 статьи 450 ГК РФ). Это положение коррелируется с правилом, установленным в статье 12 ГК РФ, где сказано, что одним из способов защиты нарушенного права является право требования прекращения или изменения существующих правоотношений. Однако необходимо учитывать, что при обращении в суд с иском о расторжении договора, бремя доказывания наличия нарушения, позволяющего требовать расторжения договора, возлагается на сторону, изъявившую желание прекратить отношения, в отличие от внесудебного порядка.

При этом необходимо учитывать, что решение суда о расторжении договора аренды может быть вынесено исключительно при наличии основания, предусмотренного законом или договором[242]. В этой связи необходимо исследовать положения, устанавливающие возможность обращения одной из сторон договора с иском в суд о расторжении заключенной сделки, при этом для более корректного исследования данной проблематики представляется необходимым разделить судебный порядок расторжения договора аренды в зависимости от инициатора, который выдвигает соответствующее требование.

1. В действующей редакции ГК РФ арендодатель вправе выдвинуть требование о расторжении договора аренды в судебном порядке, когда арендатор:

- использует имущество не по назначению (статья 615 ГК РФ);

---

[241] Карапетов А.Г. отмечает, что российскому, как и французскому, законодательству свойственно в качестве основной процедуры расторжения договора – судебное расторжение, при этом внесудебное (уведомительное) расторжение договора возможно исключительно, если в договоре прямо содержится таковое. // Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. С. 43.

[242] Перечень оснований, в результате которых та или иная сторона может требовать от другой стороны досрочного расторжения договора аренды не является закрытым, а стороны могут предусмотреть иные основания досрочного расторжения договора (п.2 ст.619, п.2 ст. 620 ГК РФ). См., например: пункт 26 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями (подпункт 1 пункта 1 статьи 619 ГК РФ);
- существенно ухудшает имущество (подпункт 2 пункта 1 статьи 619 ГК РФ);
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (подпункт 3 пункта 1 статьи 619 ГК РФ);
- не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора (подпункт 4 пункта 1 статьи 619 ГК РФ).

Необходимо отметить, что требование о расторжении договора аренды по указанным основаниям может быть реализовано арендодателем после фактической передачи арендуемого имущества арендатору для целей пользования, т.е. после акта распоряжения имуществом (исполнительная стадия).

2. Между тем, перечень оснований, изложенных в законе, на основании которых арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора аренды, можно разделить в зависимости от конкретной стадии развития арендного обязательства:

Начальная стадия - до акта распоряжения арендодателем объектом аренды:

- В случае непредставления арендатору объекта аренды (статья 611 ГК РФ, подпункт 1 пункта 1 статьи 620 ГК РФ);

Исполнительная стадия - после акта распоряжения арендодателем объекта аренды:

- В случае обнаружения в переданном объекте недостатков, полностью или частично препятствующих его использованию (статья 612 ГК РФ, подпункт 2 пункта 1 статьи 620 ГК РФ);
- В случае создания арендодателем препятствий пользования имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества (подпункт 1 пункта 1 статьи 620 ГК РФ);
- В случае если арендодатель не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки (подпункт 3 пункта 1 статьи 620 ГК РФ);
- В случае если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (подпункт 4 пункта 1 статьи 620 ГК РФ).

На любой стадии развития арендного правоотношения:

- В случае, если арендодатель не предупредил арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое имущество в аренду (статья 613 ГК РФ).

На основании приведенной классификации оснований можно прийти к выводу, что арендодатель приобретает право требования расторжения договора аренды исключительно после передачи объекта аренды арендатору, так как начать использовать имущество не по назначению или совершать действия по существенному ухудшению арендованного имущества, невозможно до акта распоряжения. Между тем, как было указано, возможность выдвижения арендатором требования о расторжении договора аренды может проявляться на различных стадиях арендного правоотношения как до момента совершения акта распоряжения объектом аренды, так и после него.

В этой связи полагаем, что единообразный подход в установлении идентичных способов расторжения[243] договора аренды (в судебном порядке), в связи с нарушением одной из сторон своих обязательств по договору, не

[243] В данном случае имеется в виду, что в настоящее время процедура одностороннего отказа от исполнения договора аренды вследствие утраты кредитором интереса (пункт 2 статьи 405 ГК РФ) или неисполнения должником первичной обязанности (статья 328 ГК РФ) невозможна, так как специальная норма, содержащаяся в гл. 34 ГК РФ, устанавливает единственный случай возможного расторжения договора аренды путем одностороннего отказа – в случае если договор заключен на неопределенный срок.

соответствует принципу баланса интересов (равенству) сторон, которому следовал законодатель.

Существо инициативного прекращения обязательственной связи, независимо от процедуры расторжения договора, может проявляться в двух формах:

1) являться одним из способов защиты нарушенного права;

2) происходить вследствие утраты одной из сторон интереса к сделке, без наличия признаков нарушения.

Причем в обоих случаях, должен проявляться принцип баланса интересов контрагентов по сделке, однако полагаем, в обозначенных случаях данный принцип проявляется отличным образом.

По мнению В.А. Мальцева в наибольшей степени для определения баланса интересов подходит термин «равновесие». При этом автор выделяет характерные признаки равновесия: во-первых, учтены интересы всех субъектов этих правоотношений, во-вторых, интересы одних субъектов не противопоставляются интересам других субъектов, и, в-третьих, эти интересы уравновешены путем выделения среди них приоритетных[244].

А.Ф. Пьянкова в качестве сущностных характеристик баланса интересов выделяет: 1) соразмерность в установлении прав и обязанностей субъектов правоотношений, при их осуществлении и защите; 2) наличие у сторон равных возможностей для реализации своих законных интересов; 3) баланс интересов характеризует правоотношение в состоянии сотрудничества; 4) динамичность правоотношений[245].

Представляется, что оба указанных автора взаимно дополняют такое понятие как баланс интересов. Баланс интересов, прежде всего, должен исходить из равновесия имеющихся прав у сторон договора. Таким образом, баланс интересов является основой для реализации признака возвратности в таких обязательственных правоотношениях. Между тем, указанное равновесие

---

[244] Мальцев В.А. Баланс интересов в сфере обеспечения безопасности: понятие и механизм государственно-правового регулирования // Конституционное и муниципальное право. 2007. № 18. С.6-9.

[245] Пьянкова А.Ф. Баланс интересов в гражданском праве России и его обеспечение в договорных отношениях. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Пьянкова Анастасия Федоровна. Екатеринбург, 2013. С. 29.

свойственно всему правоотношению в целом, что не мешает говорить о том, что принцип равновесия может не соблюдаться на отдельной стадии действия договора в условиях динамичности правоотношения.

В связи с динамичностью арендного обязательства потенциальные риски возникновения убытков со стороны того или иного участника соглашения на отдельной его стадии могут увеличиваться или снижаться, в случае инициации процесса расторжения договора со стороны контрагента.

Требование о расторжении договора аренды с момента заключения и до акта распоряжения объектом аренды возможно исключительно по инициативе арендатора. Однако установление судебного порядка расторжения договора аренды по данному основанию выглядит весьма спорным, так как до момента вынесения судебного решения о расторжении договора стороны находятся в «подвешенном» состоянии, а между тем, арендатор не получает никакого удовлетворения от существующей обязательственной связи. Представляется, что процедура одностороннего внесудебного отказа арендатором от договора аренды с обязательным соблюдением уведомительного порядка, предполагающего направление требования об устранении последствий нарушения арендодателем своих обязанностей (Nachfrist[246]), является адекватной мерой выхода из такого рода правоотношений. Описанный порядок мог бы выглядеть следующим образом: арендатор, которому не было предоставлено имущество для целей пользования, уведомляет арендодателя о необходимости исполнить обязанность по передаче объекта аренды для целей пользования арендатору в установленный срок. В случае если арендодатель после получения такого требования не исполняет свою обязанность, арендатор приобретает право на расторжение договора во внесудебном порядке, путем заявления одностороннего отказа от исполнения договора.

[246] Аналогичный подход используется в Германии, так ГГУ предусматривает необходимость направления должнику специального уведомления, фиксирующего дополнительный льготный срок, в течение которого должник вправе совершить надлежащее исполнение (Nachfrist). Такое уведомление предоставляет должнику последний шанс исполнить договор (статья 323 ГГУ). URL: http://dejure.org/gesetze/BGB/323.html (дата обращения 24.03.2015г.).

Полагаем, что при таких обстоятельствах правило о балансе интересов соблюдается и арендодателю дается второй шанс на исполнение своей обязанности, а в случае неисполнения требования арендатора, последний будет вправе отказаться от исполнения договора. При этом представляется, что арендодатель не несет каких-либо существенных издержек на случай одностороннего отказа арендатором от договора, так как фактически объект аренды находился в юридическом и фактическом владении арендодателя, а, следовательно, сторонней эксплуатации и износа имущества не происходило. Таким образом, полагаем, что на данной стадии развития арендного обязательства необходимо предоставить добросовестному арендатору право на односторонний отказ от договора аренды с соблюдением уведомительной процедуры, на случай ненадлежащего поведения со стороны арендодателя. В некоторой степени схожая позиция просматривается и в трудах немецких ученых, которые указывают, что отношения, вытекающие из договора аренды (найма), отличается тем, что в случае если наниматель не получает надлежащего удовлетворения, то он не обязан ждать пока ему предоставят арендованную вещь в удовлетворительном состоянии. Это противоречило бы единству всего отношения; нельзя забывать, что удовлетворяемая наймом потребность носит длящийся характер и что интересы нанимателя будут обеспечены лишь при том условии, что у него будет возможность постоянного пользования вещью. Поэтому наниматель может в этом случае не только отказаться платить за это время установленную плату, но совсем отступиться от договора и искать другого способа удовлетворения своих потребностей[247].

Преимущественное количество норм, закрепленных в главе 34 ГК РФ, предоставляет право на выдвижение требования о расторжении договора после акта распоряжения арендодателем объектом аренды, который обуславливает реализацию признака возвратности в исследуемых обязательственных отношениях. Именно на данной стадии осуществляется непосредственная

[247] Гражданское право Германии: Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхефта и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова; [Пер. с нем. проф. В.М. Нечаева]. М.: РИОР: ИНФРА-М, 2014. С. 203.

эксплуатация арендованного имущества арендатором, а, следовательно, у последнего возникает непосредственная обязанность оплаты такого рода пользования. Однако неисполнение условий договора на данной стадии возможно как со стороны арендатора, так и со стороны арендодателя. В этой связи представляется весьма обоснованным установление судебной процедуры расторжения договора. В противном случае, если бы законодатель установил возможность совершения одностороннего отказа от исполнения договора, данное обстоятельство носило бы мгновенные правовые последствия для арендного правоотношения. В результате этого в свою очередь могли бы возникнуть существенные убытки у той или иной стороны сделки. Однако существует и иная позиция, так, например, А.Г. Карапетов высказывается о допустимости внедрения института одностороннего отказа в случае обнаружения существенных недостатков в переданном имуществе[248]. Однако критерий существенности в настоящем законодательстве отсутствует[249], что приравнивает данное понятие к категории оценочных. В связи с чем представляется наиболее адекватным решение вопроса о допустимости расторжении договора аренды после совершения арендодателем акта распоряжения объектом аренды предоставить на откуп судьям, чтобы те в свою очередь выяснили, преобладает ли критерий существенности в содеянном нарушении или нет.

Таким образом, можно констатировать, что законодатель, установив судебную процедуру расторжения договора аренды, исходил из необходимости соблюдения принципа баланса интересов между субъектами обязательственных отношений.

Более однозначную позицию по вопросу соблюдения судебной процедуры расторжения договора аренды занимает А.Ф. Пьянкова, которая

---

[248] Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. С. 850.

[249] Многие исследователи указывают на отсутствие критерия существенности применительно к характеристике существенного нарушения, делая вывод об отнесения такого понятия к категории оценочных. См.: Лукьяненко М.Ф. Оценочные понятия гражданского права: разумность, добросовестность, существенность. М.: Статут, 2010. С. 291-313.

указывает[250], что удовлетворение иска арендодателя по расторжению договора аренды может быть осуществлено исключительно при условии, если задолженность арендатора не погашена к моменту рассмотрения дела по существу[251], а также такая мера ответственности, как расторжение договора, соразмерна с учетом всех обстоятельств дела[252]. В отношении последней точки зрения полагаем сделать следующий комментарий. Несмотря на то обстоятельство, что арендодатель, как правило, обладает более «сильной рукой» в исследуемых правоотношениях, представляется, что суждения А.Ф. Пьянковой могут не совпадать с принципом баланса интересов сторон. К примеру, вывод ученого о том, что иск о расторжении договора аренды может быть удовлетворен исключительно в случае, если арендатор не оплатил образовавшуюся задолженность к моменту рассмотрения судебного дела по существу, является весьма сомнительным. Поскольку к моменту рассмотрения дела по существу о расторжении договора аренды арендодатель совершил целый перечень последовательных действий, в том числе: направил уведомление о необходимости исполнения нарушенного обязательства (пункт 3 статьи 619 ГК РФ), направил требование о расторжении договора, подготовил и обратился с иском в суд, доложил свою позицию в ходе предварительного судебного заседания и т.п. При этом, если исходить из точки зрения А.Ф. Пьянковой, соблюдение всех указанных процедур не гарантируют добросовестному арендодателю расторжение договора аренды, так как арендатор вправе в день, предшествующий дню основного судебного заседания, погасить образовавшуюся задолженность. Таким образом, следуя указанной логике, арендодатель будет вынуждено связан обязательственными отношениями с контрагентом, который явно злоупотребляет своими правами. Вывод о том, что такое поведение может негативно сказаться на интересе

---

[250] Пьянкова А.Ф. Баланс интересов в гражданском праве России и его обеспечение в договорных отношениях. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Пьянкова Анастасия Федоровна. Екатеринбург, 2013. С. 159.

[251] Постановление ФАС МО от 11.12.2007 № КГ0-А40/12654 по делу А40-11038/07-91-106. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[252] Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.10.2007 по делу №А56-3869/2007. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»

арендодателя, а также существенно нарушить принцип баланса интересов также можно подчеркнуть из судебной практики, согласно которой, Пленум ВАС РФ указал, что «…судам следует учитывать, что даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора…»[253].

Таким образом, полагаем, что, несмотря, на устранение противозаконного поведения со стороны арендатора, требования арендодателя о расторжении договора аренды должно подлежать удовлетворению, за исключением, если удовлетворение требований арендодателя происходит до момента направления арендодателем требования о расторжении договора.

Как было уже отмечено, в отношении арендодателя установлено специальное правило о необходимости отправления двух документов в адрес арендатора:

1) уведомления о необходимости исполнения нарушенного обязательства (пункт 3 статьи 619 ГК РФ);

2) требования о расторжении договора (пункт 1 статьи 619 ГК РФ).

В данной связи на практике возникают споры относительно возможности совмещения двух этих требований в одно или следует отправлять отдельные требования с соответствующим интервалом во времени. На этот счет есть две позиции судов:

1. Одни суды не видят ничего противозаконного[254];
2. Другие суды считают, что такой порядок не соответствует установленной претензионной процедуре[255].

---

[253] Пункт 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1.

[254] Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.03.2005 N А38-3838-16/239-2004. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[255] Процедура расторжения договора заключается в направлении арендодателем письменного предупреждения о необходимости исполнения арендатором обязательства в разумный срок; предложения расторгнуть договор; иска о расторжении договора в судебном порядке. См.: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.01.2010 по делу N А15-1334/2009. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

Представляется, что позиция первых является спорной, поскольку на законодательном уровне изначально была установлена двойная процедура, которая должна реализовываться пошагово, а не совместно. Иная логика дискредитирует само понимание такой процедуры как направление уведомления о необходимости исполнения нарушенного обязательства как таковой, делая ее исключительно формализованной. Полагаем, что удовлетворение требований арендодателя на уведомительном этапе о необходимости устранения допущенного нарушения, лишает арендодателя права на дальнейшее выдвижение требования о расторжении договора аренды. Между тем, в случае если арендодатель погасит образовавшуюся задолженность или устранит иное допущенное им нарушение уже на следующей стадии – стадии выдвижения требования о расторжении договора, право арендодателя на расторжение договора аренды будет сохраняться, в связи с чем суд будет обязан расторгнуть указанный договор.

Отдельно необходимо охарактеризовать основание для инициативного расторжения арендатором договора аренды, указанное в статье 613 ГК РФ. Как было установлено, расторжение договора аренды возможно на любой стадии существования арендного обязательства, в случае если арендодатель не предупредил арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое имущество в аренду. А.Г. Карапетов указывает о допустимости замены судебного расторжения договора аренды по указанному основанию на процедуру одностороннего отказа от договора[256]. Однако полагаем, что в данном случае все зависит от конкретных условий договора аренды. В случае если имущество используется частями или не на постоянной основе, например, несколько часов в день, установление судебной процедуры расторжения выглядит весьма корректным. При таких обстоятельствах, выдвижение требования о прекращении обязательственной связи на основании того, что арендодатель не предупредил о других существующих договорах в отношении объекта аренды,

[256] Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. С. 851.

носит исключительно формальный характер и, по нашему мнению, не должно влечь таких последствий как расторжение договора, так как не нарушает права и законные интересы арендатора[257].

Поэтому, считаем, что установление внесудебного порядка расторжения договора при описанном нарушении следует допустить исключительно, если умолчание о существование других договоров аренды лишает возможности арендатора пользоваться объектом аренды. В остальных случаях судебная процедура расторжения договора аренды по данному основанию выглядит весьма обоснованной.

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать ряд промежуточных выводов:

1. Применение разного рода режимов и порядка прекращения арендного обязательства в зависимости от динамики арендного правоотношения отвечает принципу баланса интересов сторон;
2. Представляется обоснованным установить возможность внесудебного порядка расторжения договора аренды по инициативе арендатора (процедура одностороннего отказа от договора) с обязательным соблюдением уведомительной процедуры о необходимости устранения допущенного нарушения, на случай если арендодатель не совершает акта распоряжения объектом аренды в пользу арендатора;
3. Внедрение процедуры внесудебного расторжения договора аренды после совершения арендодателем акта распоряжения объектом аренды в пользу арендатора может негативно сказаться на интересах каждой из сторон, в связи с чем сохранение существующего судебного порядка прекращения арендного обязательства выглядит весьма обоснованным;
4. Потенциальная возможность совмещения в одном документе требования арендодателя о расторжении договора (пункт 1 статьи 619

[257] Более того, исходя из ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса РФ усматривается возможность передачи одного и того же лесного участка в пользование одному лицу либо разным лицам для разных целей. Данный вывод находит свое подтверждение в Постановлении Президиума ВАС РФ от 27.07.2010 N 2111/10 по делу N А05-7607/2009 // Вестник ВАС РФ. 2010. N 11.

ГК РФ) и уведомления о содеянном отступлении от выполнения условий договора (пункт 3 статьи 619 ГК РФ) должна пресекаться. Игнорирование указанных требований должно служить основанием для возврата искового заявления по основаниям несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

Возвращаясь ко второму способу инициативного прекращения арендных отношений необходимо указать, что процедура одностороннего внесудебного отказа от договора имеет ряд особенностей. Положительным моментом внесудебной процедуры расторжения договора является то, что сторона, заявившая односторонний отказ, не обязана доказывать существенность нарушения условий соглашения контрагентом. Это означает, что сторона, заявившая односторонний отказ от исполнения обязательства, перекладывает бремя доказывания оспаривания неправомерности отказа от исполнения договора на контрагента по прекращенному обязательству. Безусловно, первая сторона несет определенные риски, связанные с признанием такого отказа неправомерным, однако если она уверена в правомерности своего действия, с нее снимается бремя несения судебных расходов, что является весьма обоснованным. Характерным примером являются отношения из договора поставки, когда поставщик обязуется поставить определенную продукцию именно к конкретной дате. Поставка до указанного срока или за его пределами, не представляет интереса для покупателя.

Исходя из прямого толкования главы 34 ГК РФ, процедура внесудебного расторжения договора аренды путем одностороннего отказа от сделки может проявляться в двух случаях:

1. в случае если договор аренды заключен на неопределенный срок, любая из сторон вправе отказаться от его дальнейшего исполнения, при условии предварительного уведомления за один месяц, в случае аренды движимого имущества; за три месяца – недвижимость (пункт 2 статьи 610 ГК РФ).

2. законом или договором аренды предусмотрены дополнительные основания внесудебного расторжения сделки (пункт 4 статьи 450 ГК РФ).

Таким образом, процедура одностороннего отказа от договора аренды может быть реализована в случае, если договор аренды заключен на неопределенный срок, а также в случае, если законом или соглашением сторон предусмотрена возможность одностороннего «выхода» из обязательственной связи[258]. При таких обстоятельствах следует не согласиться с выводом Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ по следующему делу: согласно условиям заключенного договора аренды, между банком и юридическим лицом, стороны предусмотрели по тексту договора (пункт 10.2. – 10.3.) два основания для досрочного расторжения договора по требованию арендатора в судебном порядке. В пункте 10.5 договора аренды было предусмотрено, что в случае досрочного расторжения договора по основаниям иным, чем указано в пунктах 10.2 – 10.3, стороны обязаны письменно предупредить о предстоящем расторжении заблаговременно за один год до расторжения. Между тем, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ не признала легитимным условие пункта 10.5. договора о праве любой из сторон на расторжение договора, обосновав свою точку зрения тем, что для досрочного расторжения арендатором договора аренды по основаниям, не предусмотренным статьей 620 ГК РФ, такие основания должны быть указаны в договоре. Поскольку утрата арендатором интереса в использовании помещения не предусмотрена в качестве основания для расторжения договора, суды обоснованно отказали в иске[259]. Представляется, что стороны в описанном примере согласовали два основания для судебного расторжения договора и неограниченное количество оснований для

[258] Более подробно см.: Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса / В.А. Белов // Право и Экономика. 2016. №2. С. 22-27.

[259] Определение Верховного Суда РФ от 21.08.2015 N 310-ЭС15-4004 по делу N А08-7981/2013 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

внесудебного расторжения, что не противоречит нормам общего права. Следовательно, приведенная точка зрения суда выглядит весьма сомнительной.

Как уже было сказано, основания для одностороннего отказа от договора могут быть предусмотрены законом либо соглашением сторон. Специальные правила расторжения договора путем заявления стороной одностороннего отказа от его исполнения предусмотрены законом в следующих случаях:

- пункт 2 статьи 405 ГК – право на отказ от принятия исполнения, в случае если в результате просрочки должника кредитор теряет интерес к сделке;
- пункт 2 статьи 328 ГК – право на отказ кредитора от исполнения своего встречного обязательства, если должник не осуществляет свою первичную обязанность.

Указанные нормы предоставляют участникам обязательственных отношений право на реализацию одностороннего отказа от исполнения сделки, в случае если должник нарушает свои обязанности по заключенному соглашению. О данном обстоятельстве также свидетельствует и судебная практика, так в одном деле заказчик заявил односторонний отказ от договора и потребовал возврата уплаченных им денежных средств, в связи с тем, что исполнитель просрочил исполнение своих обязанностей по договору, что повлекло утрату интереса со стороны заказчика. При этом последний основывал свои исковые требования на том, что в результате просрочки контрагентом исполнения обязательства по договору заказчик потерял интерес к объекту договора[260].

Положения, закрепленные в пункте 2 статьи 405 и статьи 328 ГК РФ, указывают, что основанием для расторжения договора аренды может явиться утрата интереса кредитора, вызванная ненадлежащим исполнением должником своих обязательств. Между тем, учитывая порой долгосрочный характер

---

[260] Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 N 9223/13 по делу N А40-91790/11-100-778. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: Постановление Президиума ВАС РФ от 03.12.2002 N 2430/02 по делу N А40-33975/01-42-289. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»; Пункт 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 8.

арендных отношений, возникает справедливый вопрос: может ли являться утрата интереса арендодателя или арендатора единственным, ничем не осложненным основанием к расторжению договора аренды?

В случае если при ответе на поставленный вопрос исходить из принципа «святости обязательства» (pacta sunt servanda с латинского «договоры должны соблюдаться»[261]), очевидным будет ответ, что утрата интереса арендодателя или арендатора извлекать блага из объекта аренды, по умолчанию, не является основанием для инициативного расторжения договора аренды.

Между тем, представляется, что изложенный подход является не совсем верным. Как было установлено в ходе настоящего исследования, приобретение арендатором статуса арендатора, позволяющим использовать объект аренды, а также возможность арендодателя получать арендную плату являются движущей силой при заключении договора, т.е. их интересом. Если у одной из сторон такой интерес пропал, можно ли говорить о том, что все равно она должна выполнять свои обязанности по договору?

В некоторых случаях судебная практика положительно высказывается при ответе на поставленный вопрос, т.е. «да». Сторона, несмотря на утраченный к сделке интерес, должна ее исполнять, поскольку ранее она вступила в обязательственную связь. Аналогичная позиция встречается и в судебной практике, так в одном из дел: между ООО «Рент-центр» (арендодатель) и ООО «Таможенно-эксплуатационный комплекс Карго Транс» заключен договор аренды N 3-2\61 земельного участка. В п. 1.3 договора аренды указано, что земельный участок предназначен для строительства и эксплуатации объектов инфраструктуры и складского комплекса. Согласно свидетельству Федеральной таможенной службы N 10127\100030, ООО «ТЭК Карго Транс» было включено в реестр владельцев складов временного хранения Подольской таможни. 27 мая 2009 г. Федеральной таможенной службой издан Приказ N 957 «О совершенствовании структуры таможенных органов, расположенных в

[261] Каждый действующий договор обязателен для его участников и должен ими добросовестно выполняться. См.: статью 26 Венская Конвенция о праве международных договоров (Заключена в Вене 23.05.1969) // Сборник международных договоров СССР. 1988. Выпуск XLII.

Московской области», согласно которому с 1 сентября 2009 г. Крекшинский таможенный пост ликвидирован. На основании приказа Федеральной таможенной службы Центрального таможенного управления от 17 мая 2011 г. N 621 ликвидирована зона постоянного таможенного контроля, находившаяся по адресу: Московская область, Одинцовский район, п. Лесной, ул. Энергетиков, д. 10; ООО «ТЭК Карго Транс» исключено из Реестра владельцев складов временного хранения, действие свидетельства о включении в Реестр владельцев СВХ от 20.01.2011 г. N 10130\100076 прекращено. Между тем, суд сделал вывод, что ликвидация Крекшинского таможенного поста Подольской таможни не является существенным изменением обстоятельств, что, если бы стороны могли это предвидеть, договор вообще не был заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Исходя из видов осуществления деятельности, установленных Уставом, истец, заключая договор аренды земельного участка, не мог не знать о полномочиях Федеральной таможенной службы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.07.2006 г. N 459. Учитывая указанные обстоятельства, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что истцом не представлено доказательств того, что дальнейшее использование земельного участка, арендованного по договору N 3-2/61 от 01.08.2006 г., является невозможным, оснований для досрочного расторжения договора аренды не имеется[262].

Между тем, сам факт вступления стороны в договорные отношения наравне с инициативой выхода из таковых, является ничем иным как реализацией участником общественных отношений своей правоспособности. В данной связи следуют согласиться с А.Д. Манджиевым, который утверждает, что возможность принятия и юридические последствия такого решения при

---

[262] Постановление ФАС Московского округа от 28.06.2012 по делу N А41-35179\11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: Определение ВАС РФ от 22.08.2012 N ВАС-11122/12 по делу N А41-35179/11, Определение ВАС РФ от 14.11.2012 N ВАС-14713/12 по делу N А41-30962/11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

этом основаны на правоспособности лица – как способности быть субъектом ответственности за свои неправомерные действия[263].

Таким образом, в случае если арендодатель или арендатор по различным основаниям потеряет интерес к заключенной сделке (арендодатель - в связи с наличием более выгодных арендаторов, потребности в имуществе; арендатор - закрытие филиала, реорганизация, пересмотр бизнеса) представляется, что договор аренды должен быть расторгнут по основанию утраты интереса одной из сторон сделки, поскольку обратная ситуация обязывала бы лицо совершать действия вопреки ее воле, т.е. быть «рабом» сделки.

Однако полагаем, что такое инициативное расторжение не должно быть односторонне направленным, т.е. должен соблюдаться принцип баланса интересов. Представляется, что сторона, которая утратила интерес к исполнению по сделке, вправе инициировать расторжение договора при условии компенсации убытков другой стороне, в том числе посредством внесения платы за односторонний отказ от договора (пункт 3 статьи 310 ГК РФ[264]). Аналогичным образом высказываться А.Т. Кронман, характеризуя отличительные признаки рабства и договора: «…From a legal point of view, it is not the length of service that makes a contract of employment self-enslaving, nor is it the nature of the services to be performed, even a contract of short duration that calls for the performance of routine and unobjectionable tasks is a contract of self-enslavement and therefore legally unenforceable if it bars the employee from substituting money damages for his promised performance…»[265], что в переводе с английского означает: «… с правовой точки зрения по рабовладельческому договору не имеет значения ни продолжительность службы, ни характер оказываемых услуг; даже краткосрочный договор, который требует

---

[263] Манджиев А.Д. Ограничения при реализации свободы договора. Дисс… канд. юрид. наук. 12.00.03. / Манджиев Александр Дмитриевич.- Москва, 2015. С. 94.

[264] Также, см.: пункт 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 5.

[265] Kronman A.T. Paternalism and the Law of Contracts // The Yale Law Journal, Vol. 92. 1983. Num. 5. P. 778-779.
Также, см.: Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Тома I-III (воспроизводится по изданию С.-Петербург, 1896 г.). // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант-Сервис-Университет», Синайский В.И. Русское гражданское право. Выпуск II. Обязательственное, семейное и наследственное право. Киев, 1915. С. 4.

предоставления обычных и неоспариваемых услуг является рабовладельческим договором, если тот запрещает должнику заменить исполнение договора компенсацией убытков…». Исходя из указанного умозаключения, можно сделать вывод, что сделка всегда должна подразумевать сохранение за должником возможности отказаться от исполнения обязательства, при выплате соответствующей компенсации (в форме убытков) другой стороне, в противном случае сделка будет тождественна понятию рабства. При таких обстоятельствах следует сделать вывод, что такое основание для расторжения договора аренды, как утрата интереса, должно признаваться самодостаточным, в связи с чем требование о прекращение арендных отношений должно удовлетворяться судом. В некоторой степени схожая точка зрения иногда просматривается и в судебной практике: так, в одном из дел арендатор, утративший интерес к объекту аренды в связи с закрытием филиала учреждения письмом от 27.01.2009 уведомил арендодателя о намерении прекратить арендные отношения с 01.05.2009г. Арендодатель в письме от 04.05.2009, направленном в адрес арендатора, не согласился с досрочным расторжением договора, полагая, что это приведет к негативным для него последствиям в виде неполученных доходов. Он предложил учреждению сдать помещения в субаренду, а также отказался принять помещения у арендатора при их освобождении. Поскольку арендодатель отказался от расторжения договора и соответствующее соглашение между сторонами не достигнуто, у арендатора возникло право требовать расторжения договора в судебном порядке. Данным правом арендатор воспользовался, предъявив встречный иск. Как было установлено судом, арендатор выполнил все условия договора аренды, и арендодатель был заранее предупрежден о намерении арендатора прекратить арендные отношения в связи с прекращением деятельности филиала учреждения, однако арендодатель не привел арендатору разумных причин для отказа в расторжении договора. При таких обстоятельствах Высший Арбитражный Суд РФ удовлетворил требования арендатора и расторг договор аренды[266].

[266] Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2011 N 9615/11 по делу N А65-18291/2009 // Вестник ВАС РФ.

Таким образом, следует допустить возможность инициативного расторжения договора аренды при утрате одной из сторон интереса к исполнению сделки как при нарушении контрагентом своих обязательств, так и при немотивированном расторжении. В связи с чем представляется аргументированным, изменить норму права, закрепленную в абзаце 2 пункта 2 статьи 610 ГК РФ, и изложить ее в следующей редакции: «Если иное не установлено законом или соглашением сторон каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца».

На основании изложенного, можно сформулировать следующие общие выводы по настоящему параграфу в целом:

1. Инициация прекращения арендного обязательства является побудителем для реализации признака возвратности, что доказывает правомерность отнесения аренды к числу возвратных обязательств;

2. Выбор способа и процедуры прекращения арендного обязательства ставится в зависимость от основания, с которым та или иная сторона сделки связывает возможность прекращения обязательства. В настоящее время выделяются следующие основания: истечение срока действия договора, расторжение договора по соглашению сторон, расторжение договора по инициативе одного из контрагентов по сделке.

3. Ведущим принципом для установления того или иного основания для расторжения договора является принцип соблюдения баланса интересов каждой из сторон соглашения. Исключительно при соблюдении указанного принципа возможно добиться снижения рисков возникновения убытков и негативных последствий для контрагента стороны, инициирующей прекращение обязательственной связи.

2012. N 2.

Глава 3. Особенности отдельных арендных отношений

3.1. Пользование земельным участком в целях строительства

Традиционно наличие прав у субъекта на земельный участок гарантировало ему возможность труда, посредством которого он мог производить продукты питания для себя и своей семьи. Обеспеченность пропитанием позволяла субъекту развиваться и вырабатывать новые потребности, одной из которых является наличие постройки на земельном участке, выполняющей функции дома для субъекта и его семьи, где они могли бы укрываться от ненастья, хранить свои накопления, а также защищаться от диких животных и врагов. Аналогичным образом высказывается А.Х. Маслоу[267], который утверждает, что именно потребность в указанных двух составляющих – пище и жилище - является первоочередными для человека.

В настоящее время население земного шара распространилось по самым разным уголкам нашей планеты, в некоторых из которых отсутствие построек сказывается на невозможности ведения жизнедеятельности в данном регионе. Однако для осуществления деятельности по строительству необходимо наличие законом установленных прав на земельный участок. При отсутствии таковых строительство на земельном участке является невозможным, а все построенные на нем объекты, как правило, признаются вне закона и являются объектами самовольного строительства, право на снос которого предоставляется собственнику земельного участка.

Принимая во внимание сказанное, в рамках настоящего параграфа представляется актуальным исследовать отношения, в которых проявляется признак возвратности и связанные с временным использованием земельным участком в целях строительства.

В настоящее время правовой конструкцией, описывающей процесс

---

[267]Maslow A.H. A Theory of Human Motivation. // Psychological Review. 1943. Vol. 50 (4). P. 370-396.
Также, Маслоу А. Х. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. С англ. – СПб.: Питер, 2014. С. 124-137.

временного возвратного пользования земельным участком для целей ведения строительства, является договор аренды. О потенциальной возможности заключения договора аренды земельного участка указывает статья 607 ГК РФ, кроме того, ЗК РФ также характеризуют описанные правоотношения как арендные (статьи 22, 33, 30.1, 30.2, 38, 38.1, 38.2, 42 ЗК РФ)[268].

Между тем, встречаются точки зрения относительно того, что конструкция аренды не может применяться к отношениям, связанным с пользованием земельными участками в целях строительства. Как правило, сторонниками такой точки зрения выступают авторы, которые утверждают, что: применение правил об аренде к отношениям, связанным с временным пользованием земельным участком для целей ведения строительной деятельности, приводит к расширительному толкованию самого понятия аренды в целом, что на их взгляд недопустимо. Характерным образом высказывается А.Н. Кучер: «… аренда совершенно не годится для опосредования долгосрочных отношений по застройке земельных участков в силу того, что является обязательственным правом, более слабым и краткосрочным, чем вещные права, и по общему правилу связывающим только стороны договора аренды и не протипоставимым третьим лицам…»[269]. Аналогичной позиции придерживается А.В. Демкина, которая указывает на невозможность отнесения рассматриваемых отношений к арендным по следующим основаниям: «Природа арендных отношений не предполагает изменения арендатором свойств и качеств земельного участка, в том числе связанных с возведением недвижимости на принадлежащем другому лицу участке. Напротив, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа»[270].

---

[268] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.

[269] Кучер А.Н. Интервью // Арбитражная практика. 2014. № 10. С. 15.

[270] Демкина А.В. Замена договора аренды земельных участков для целей строительства на договор об установлении права застройки: перспективы совершенствования гражданского законодательства / А.В. Демкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. -2013. - N 6. - С. 6 - 14.

Между тем, необходимо отметить, что В.К Райхер еще несколько десятков лет назад отмечал, что «…необходимо отказаться от категории права застройки, так как по своему субъективному составу, структуре, характеру оформляемых ими социальных связей оно принадлежит к совершено не к вещным правоотношениям…»[271]. Представляется, что утверждение В.К. Райхера связано, прежде всего, с тем, что право застройки имеет схожие обязательственные начала. Более того, как подмечено О.А. Кругловой, одной из предпосылок исключения института застройки из системы советского права было издание Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1949 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»[272], который позволил участникам гражданского оборота приобретать объекты недвижимости в собственность[273].

Разносторонность точек зрения по вопросу отнесения описанных правоотношений к той или иной правовой категории обуславливает актуальность поставленного вопроса, поскольку указанный выбор непременно скажется на правовом регулировании отношений, связанных с временным возвратным пользованием земельными участками в целях строительства. Кроме того, необходимость проведения настоящего исследования подчеркивает то обстоятельство, что главой 20.1. проекта Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Проект Федерального

Также, см.: Емелькина И.А. Система вещных прав на землю в российском праве и некоторых зарубежных правопорядка // Законодательство. 2010. №12. С.44-56. Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Круглова Ольга Александровна – Москва, 2014. 204-с.

[271] Райхер В.К. Абсолютные и относительные права. – Ленинград: Изд. политех. ун-та. 1928, - Вып. 1 (XXV). - С. 273-306.

[272] Ведомости ВС РСФСР. 1949. №8.

[273] Круглова О.А. Право застройки в современном российском гражданском праве и некоторых зарубежных правопорядках, перспективы его развития в России // Актуальные проблемы Российского права. 2012. №3. С. 146.

закона N 47538-6)[274] предусматривается введение развитой системы ограниченных вещных прав, согласно которому, целесообразно выделить право застройки. Такое право, как предполагается, заменит конструкцию аренды, где объектом договора выступает земельный участок, предназначенный для целей строительства.

Первоначально положения о праве застройки (суперфиции) берут свое начало из римского права, где оно имело название суперфициарного права. История не называет точную дату происхождения суперфициарного права, однако, если в 178 г. н.э. Гай говорил уже об окончательно сложившемся правовом институте суперфиция[275], то, следовательно, время его образования должно быть отнесено еще к более ранней эпохе. В то время под суперфицием понималось ограниченное вещное право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения здания и сооружения и его последующей эксплуатацией. Основная предпосылка возникновения суперфиция в Древнем Риме заключилась в необходимости правовой регламентации отношений, связанных с обустройством свободных земель. Городские массы в силу обеднения были не в состоянии приобретать в собственность землю для постройки себе жилища, в связи с чем получалось изобилие свободных и не обустроенных земель наравне с количеством людей, не имевших крыши над головой. Применительно к отечественной действительности институт застройки был известен во времена дореволюционного права[276] и существовал вплоть до 1949 года. При этом необходимо отметить, что вплоть до издания Инструкции НКВД и НКЮ № 204/657[277] легитимное определение праву застройки отсутствовало.

Основанием для выделения данной правовой конструкции, как в

---

[274] Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012). URL http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=47538-6 (дата обращения 20.09.2015г.)

[275] Мелихова А. В. Право застройки по законодательству Эстонской Республики. Дисс ... кан. юрид. наук: 12.00.03 / Мелихова Анжела Валентиновна. Москва, 2007. С. 15-30.

[276] Закон о праве застройки. Выс. утв. 23 июня 1912 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1912. N 130. Ст. 1147. (утратил силу).

[277] Варшаский К.М. Право застройки в СССР. М.: Юридическое издательство НКЮ РСФСР, 1926. С.47.

римском, так и в советском российском праве, являлся факт необходимости наделения застройщика земельного участка самостоятельными способами осуществления права пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания с его последующей эксплуатацией. Одной из специальных целей права застройки являлось создание твердого правового основания по строительству жилищ, гарантируя длительный характер и нерушимость установленного договором права застройки, что позволило бы создать необходимые условия для применения частной инициативы в строительстве[278].

Для полного исследования вопросов: обоснованности возвращения права застройки в российскую систему права и исключения из гражданского оборота отношений по аренде земельных участков в целях строительства, а также для оценки перспективы развития указанной правовой категории полагаем необходимым обратиться к опыту зарубежных стран. Для достижения поставленной цели, в том числе посредством обращения к известной теории об унификации законодательства[279], любопытно сопоставить на предмет соответствия зарубежные правопорядки, разделив их на три группы:

- право застройки в Германии, Австрии, Швейцарии, Эстонии;
- право застройки во Франции, Италии;
- английский институт «арендного владения» (leasehold estate).

---

[278] Канторович Я.А. Право застройки: текст и коммент. к ст. ст. 71-84 Гражданского кодекса. М.: Изд-во «Право и жизнь», 1924. С. 3

[279] Вопросам унификации права посвящена обширная отечественная литература. См.: Маковский А.Л. Вопросы теории международной договорной унификации права и состав международного частного права. Материалы Торгово-промышленной палаты СССР. Вып. 34. М. 1983. С. 26-33. Лебедев С.Н. Унификация правового регулирования международных хозяйственных отношений (некоторые общие вопросы) // Юридические аспекты осуществления внешнеэкономических связей: Труды кафедры международного частного и гражданского права МГИМО МИД. М. 1979. С. 15-43.
Кроме того, согласно Концепции внешней политики Российской Федерации от 12 февраля 2013 г. (пп. 3 п. 2 раздел III) задачей России является содействие кодификации и прогрессивному развитию международного права, прежде всего, осуществляемому под эгидой ООН, достижению универсального участия в международных договорах ООН, их единообразному толкованию и применению. URL: http://www.kremlin.ru/acts/785 (дата обращения 01.09.2015г.)

Право застройки в Германии (Erbbaurecht)[280], Австрии (Baurechtsgesetz (BauRG))[281], Швейцарии (Baurecht)[282] и Эстонии (Hoonestudoigus)[283] имеет схожую особенность, которая проявляется в следующем: в период действия права застройки на землю строения, возведенные на таковом, являются частью права застройки, а не земельного участка, и только при прекращении права застройки строения становятся составной частью земельного участка. Иными словами, собственник земельного участка не является собственником возведенных строений, а также застройщик обладает ими только в совокупности с правом застройки, т.е. передать права на построенные объекты последний вправе исключительно вместе с правом застройки, при этом по завершению срока действия права застройки все строения на земельном участке переходят в собственность владельца земельного участка. Особенной чертой права застройки в указанных странах является то, что застройщик обязан платить «проценты» (плату) за пользование земельным участком, приобретая «взамен» полноценное вещное право на строение (в совокупности с правом застройки)[284], в то время как собственник земельного участка по окончанию права застройки обязан выплатить застройщику компенсацию за возведенные строения (в некоторых случаях компенсация может достигать ⅔ стоимости строения на момент прекращения права застройки)[285].

Применительно к законодательству Италии[286] и Франции[287] отличительной особенностью является то, что строения, возведенные на

---

[280] Право застройки в Германии регулируется положением о наследственном праве застройки от 15.01.1919г. Startseite - Kostenfreie Inhalte – ErbbauRG-Gesetz über das Erbbaurecht. URL: http://connect.juris.de-purl-gesetye-ErbbauV (дата обращения 01.09.2015г.)

[281] Право застройки в Астрии регулируется законом о праве застройки от 26.04.1912г. Baurechtsgesetz (BauRG). URL http://www.jusline.at/Baurechtsgesetz_(BauRG).html (дата обращения 01.09.2015г.)

[282] Право застройки в Швейцарии регулируется статьями 779-779.l Швейцарского гражданского уложения от 10.12.1907г. Swiss Civil Code. URL: www.admin.ch/ch/e/rs/210/index.html (дата обращения 01.09.2015г.)

[283] Право застройки в Эстонии регулируется Законом о вещном праве от 09.06.1993г. Asjaõigusseadus (lühend - AÕS) URL: https://www.riigiteataja.ee/akt/13322575?leiaKehtiv (дата обращения 01.09.2015г.)

[284] Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008-2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 374-375.

[285] Там же. С. 378.

[286] Право застройки в Италии регулируется статьями 952-956 Итальянского гражданского кодекса - Il Codice Civile Italiano URL http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/home.html (дата обращения 01.09.2015г.)

[287] Право застройки во Франции регулируется статьями L251-1 – L251-9 Жилищно-коммунального кодекса Франции – Code de la construction et de l'habitation. URL http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=94E033ADBAB0CFE46DF75340580B9F62.tpdila22v_2?idSe

земельном участке, переданном на основании права застройки, являются самостоятельными объектами права, т.е. застройщик приобретает «временное право собственности»[288] на возведенные им строения в период действия права застройки. Иными словами, застройщик может распоряжаться возведенными объектами в течение срока действия права застройки (сдавать в наем, ссуду и т.п.). При этом право собственности на возведенные строения, как и в первой группе, по истечению права застройки, приобретается владельцем земельного участка[289]. Кроме того, допускается установление платы за передачу возведенных на земельном участке строений в собственность владельца земельного участка.

Отличительной особенностью английской правовой конструкции[290], предоставляющей право пользования земельным участком в целях строительства, является правило, согласно которому устанавливается минимальный, иногда символический размер арендной платы при длительном найме земельного участка (long rent – low lease). Основной целью указанного правила является развитие жилищного строительства. К примеру, при аренде на срок в 99 лет плата за пользование участком обычно равна номинальной стоимости, при этом на арендаторе лежат обязанности по постройке здания и поддержанию его в надлежащем состоянии. Причиной установления столь маленькой арендной ставки является то, что арендодатель по окончанию срока действия арендного права на безвозмездной основе приобретает в собственность возведенные на земельном участке здания и сооружения.

---

ctionTA=LEGISCTA000006159146&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20150319 (дата обращения 01.09.2015г.)

[288] В отношении существования модели временного права собственности негативно высказывался А.В Венедиктов., указывая: «срочность права собственности несовместима с понятием права собственности, ибо несовместима с основным элементом этого права: с наличием у собственника своей власти над вещью, так как вещь не может считаться своей для собственника, если осуществлению его власти над нею ставится определенный срок» / Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Избранные труды по гражданскому праву. Т. II. М.: Статут, 2004. С. 308.

[289] Данные нормы носят диспозитивную направленность. См.: Круглова О.А. Право застройки в современном российском гражданском праве и некоторых зарубежных правопорядках, перспективы его развития в России / О.А. Круглова // Актуальные проблемы Российского права. 2012. №3. С. 150-151.

[290] Кокотов Б.В. Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США. Дисс... канд. юр. наук. 12.00.06, 12.00.03 / Кокотов Борис Владленович. Москва, 2000. 298-с.

В целом, характеризуя все три группы можно отметить следующие схожие и отличительные черты. Все три конструкции признают, что главной вещью является земельный участок, на котором осуществляется строительство зданий и сооружений (подчиненные вещи). Правопорядки Германии, Австрии, Швейцарии, Эстонии и Англии схожи в том, что они признают объектами права только земельный участок и право застройки (право аренды)[291], в то время, как законодательству Франции и Италии известно понятие временной собственности, которое позволяет застройщику распоряжаться построенными объектами в период действия права застройки.

Одним из существенных отличий, которое можно подчеркнуть у выделенных трех групп, является то, что английский арендатор (застройщик) при заключении договора изначально понимает, что «отбить» вложенные денежные средства он сможет исключительно при рациональном коммерческом подходе к эксплуатации возведенного здания, поскольку по завершению срока аренды арендодатель не компенсирует ему вложенных денежных средств, именно в этой связи устанавливается номинальный уровень арендной платы за пользование земельным участком. Между тем, в Германии, Австрии, Швейцарии и Эстонии, а в случаях, когда порядок компенсации предусмотрен соглашением сторон в Италии и Франции, застройщик вправе претендовать на соответствующий размер компенсации за инвестирование в строительство, при этом уровень платы за предоставление права застройки рассчитывается исходя из рыночных ставок.

Между тем, объединяющим элементом всех приведенных правовых конструкций является признак возвратности, который проявляется в возвращении ранее полученного земельного участка с неотделимыми улучшениями (зданиями, сооружениями, строениями и т.п.). Следовательно, можно сделать вывод, что все приведенные правовые конструкции можно отнести к числу тех, где проявляется признак возвратности.

---

[291] Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008-2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 379.

Применительно к российской системе отношения по временному возвратному пользованию земельным участком в целях строительства имеют свои существенные отличия от описанных правопорядков. Одним из наиболее ярких примеров такового является отсутствие на законодательном уровне понятия главной и подчиненной вещи во взаимосвязи земельный участок - постройка, возведенная на таковом. Данное обстоятельство приводит к противоречивой ситуации, складывающейся между сторонами арендного обязательства по истечении срока его действия. Ведь если признавать главной вещью – земельный участок, как это свойственно описанным правопорядкам, то по завершении обязательственных отношений, постройки переходят в собственность владельца земельного участка. Обратная ситуация наблюдается, если признать главной вещью здания и сооружения (статья 652 ГК РФ). В последнем случае собственник обязан предоставить право пользования земельным участком арендатору с целью доступа к возведенным постройкам. Представляется, что именно данная коллизия является «камнем преткновения» и побуждает научное сообщество и законодателя к отступлению от практики применения аренды к отношениям, связанным с временным пользованием земельным участком в целях строительства, и разработке правовой конструкции, именуемой правом застройки.

Таким образом, полагаем, что при существующих особенностях правовой системы РФ, переход к праву застройки как к альтернативной конструкции аренды земельного участка в целях строительства, не устранит существующей проблематики. Представляется, что прежде чем осуществлять выбор той или иной схемы при выстраивании конкретной модели поведения, необходимо актуализировать понятие главной и подчиненной вещи, после чего решать вопрос о необходимости замены устоявшейся договорной конструкции.

Однако коль скоро глава 20.1 Проекта Федерального закона N 47538-6 может быть частью действующей редакции ГК РФ, представляется актуальным исследовать правовые последствия такого нововведения и его влияние на арендные отношения в целом.

Как упоминалось ранее, в настоящее время законодательно установленные нормы, посвященные праву застройки, в правовой системе РФ отсутствуют. Данный пробел компенсируют арендные отношения, которые регулируются в первую очередь нормами ГК РФ. Как предполагается, к отношениям, возникающим из права застройки, применению будут подлежать непосредственно нормы, характеризующие данную правовую конструкцию, в то время как нормы об аренде земельного участка утратят свою актуальность.

Такого рода изменения, безусловно, отразятся на гражданском обороте, в связи с чем полагаем необходимым выявить возможные правовые последствия для участников общественных отношений.

Во-первых, арендатор будет лишен всех биабсолютных прав в отношении объекта аренды[292], а также утратит силу преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок[293].

Во-вторых, собственник земельного участка, переданного на правах застройки, будет не вправе чинить препятствия застройщику в течение длительного периода времени[294], в том числе посредством изменения размера платы за право застройки, так как таковой будет устанавливаться в твердой сумме, неподлежащей изменению на протяжении всего срока его действия. Данное положение будет благоприятно отражаться на интересах застройщиков, так как в настоящее время при заключении договора аренды арендная плата может пересматриваться арендодателем раз в год (статья 614 ГК РФ). Кроме того, из практики будет устранена возможность злоупотребления государственными органами своими правами в части одностороннего изменения размера платы.

---

[292] Статья 305 ГК РФ в нынешней редакции ГК РФ, предоставляющая право арендатору предъявлять виндикационные иски, будет исключена из ГК РФ. Вместо этого Проект Федерального закона N 47538-6, предоставляет арендатору право посессорной защиты своего интереса. См.: статья 215 Проекта Федерального закона N 47538-6. URL http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=47538-6 (дата обращения 20.08.2015г.)

[293] По данному вопросу см.: Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды // Закон. 2013. N 3. С. 126 - 133.

[294] В проекте ГК РФ предлагается установитель минимальный срок права застройки от 50 лет. См.: ст. 300.3. Проекта Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012).
URL http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=47538-6 (дата обращения 20.08.2015г.)

На наш взгляд, в некоторой степени отрицательным эффектом введения положений о праве застройки может являться процесс вынужденной передачи возведенных объектов капитального строительства собственнику земельного участка без соответствующей компенсации застройщику. Описанные отношения будут максимально стремиться к соответствию описанной выше английской модели, в связи с чем возможен потенциальный рост цен и тарифов на аренду возведенных объектов. Это будет связано с желанием застройщика (инвестора) компенсировать свои инвестиции сдачей в наем (по рыночным ставкам) находящихся в возведенном доме помещений, что является весьма обоснованным с точки зрения ведения бизнеса. Кроме того, передача в собственность государства или муниципальных образований объектов капитального строительства, возведенных на земельных участках по завершению права застройки, не может не вызывать вопросы об оправданности такого разрастания государственной собственности, так как любая собственность требует своевременного и, подчас, дорогостоящего ухода, особенно когда это связано с эксплуатацией зданий и сооружений.

Введение такой правовой конструкции как право застройки в систему гражданского законодательства вызовет кардинальные изменения в сфере правового регулирования и правоприменения, а также в выборе модели поведения субъектов предпринимательской деятельности. Как было сказано выше, основным доводом противников применения аренды к описанным правоотношениям является то, что аренда представляет собой сугубо обязательственную связь между участниками договорных отношений и не может порождать вещных эффектов, при этом многие из их доводов строятся на существовавшем в советский период институте права застройки. Однако указанные авторы не учитывают, что в одноименный период, когда право застройки было закреплено на законодательном уровне в статьях 71-84 ГК РСФСР от 31.10.1922г.[295], советские ученые подтверждали, что в договоре

[295] Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1926. №77. Ст. 579. (утратил силу).

имущественного найма четко просматривались отдельные вещно-правовые элементы, а за нанимателем признавался статус титульного владельца. Еще И.А. Покровский констатировал, что «… самостоятельная защита была предоставлена мало-помалу арендаторам, поклажепринимателям и т.д., словом, почти всем владельцам “от чужого имени”»[296]. Затем О.С. Иоффе поддержал указанную позицию, указав: «…сданное внаем имущество поступает во владение нанимателя, а владение – такое правомочие, которое может быть нарушено любым и каждым, осуществляет ли его собственник или договорный контрагент. Выходит, что договорное (относительное) правоотношение по имущественному найму в той мере, в какой оно связано с передачей имущества во владение другого лица, порождает и определенные абсолютно-правовые последствия (биабсолютные права). Они проявляются не только в защите прав нанимателя от любого нарушителя, но и в том, что в случае перехода права собственности на наемное имущество к любому другому лицу договора найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника»[297]. Кроме того, как аренда, так и право застройки относятся к таким правоотношениям, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, т.е. возвращению назад кредитору подлежит ранее полученный от него земельный участок с возведенными на нем объектами строительства.

Таким образом, можно констатировать, что основополагающие доводы противников распространения аренды на отношения, связанные с пользованием земельным участком в целях строительства, не являются бесспорными. Полагаем, что в случае если допустить корректировку положений, закрепленных в ГК РФ о главной и подчиненной вещи, путем установления преимущественного положения земельного участка, а также установить ограничения по односторонней возможности пересмотра размера арендной платы, то представляется, что арендные отношения будут ничуть не хуже потенциального нововведения (права застройки).

---

[296] Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2013. С. 232.
[297] Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: «Юрид. лит.», 1975. С.308.

На основании произведенного анализа и сопоставления права застройки и аренды можно сделать следующие выводы:

1. Аренда и право застройки относятся к таким правовым конструкциям, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, т.е. факт возвращения ранее полученного объекта обусловлен правовой природой самих отношений, для которых характерны следующие признаки: срочность, возвратность, допущение возвращение объекта с возведенными на нем объектами строительства;

2. Представляется, что введение «новых» ограниченных вещных прав в систему российского права не должно сказываться на устоявшихся в практическом смысле правовых конструкциях. Существование договора аренды и введение «новых» ограниченных вещных прав, в том числе права застройки, должно быть параллельным и постепенным, что придаст свободу субъектам гражданских правоотношений в выборе порядка взаимодействия. Между тем, представляется, что установление той или иной конструкции для регулирования отдельной области отношений может происходить исключительно в условиях, при которых отсутствует двойственный подход к разрешению одних и тех же вопросов. Полагаем, что только после устранения существующих пробелов, в частности в понятийном аппарате главной и подчиненной вещи, можно говорить о потенциальной возможности пересмотра конкретной правовой конструкции.

3.2. Торговый объект как объект договора аренды

Издревле торговая деятельность осуществлялась в специально отведенных местах (торговых площадях, рынках и городах, стоящих на перепутьях великих направлений, к примеру: великий шелковый путь или путь «из варяг в греки» и т.п.). Основными целями создания обособленных территорий (объектов), на которых осуществляется торговая деятельность,

является устранение монополии, повышение конкуренции, охват бóльшего количества потребителей, а также удовлетворение потребностей государства в целом (создание централизованного механизма для поступления налоговых средств, реализация экономических и иных интересов).

В настоящее время предприниматели и государство сосредотачиваются на развитии торговой инфраструктуры, что вызывает соответствующую потребность в правовой регламентации планов и методов по развитию торговых сетей. Именно в данной связи Министерство промышленности и торговли РФ издало приказ № 422 от 31.03.2011г. «Об утверждении Стратегии развития торговли в Российской Федерации на 2011 – 2015 годы и период до 2020 года». Целью, которого является максимально полное удовлетворение потребностей населения в услугах торговли путем создания эффективной товаропроводящей инфраструктуры, соответствующей требованиям инновационного сценария развития экономики Российской Федерации. При этом одним из основных мероприятий, планируемых к проведению, является инвентаризация обеспеченности торговыми площадями и объектами логистической инфраструктуры на территории РФ. Кроме того, ожидается достижение внушительных по объему результатов при реализации названной стратегии, а именно: обеспечения наличия современных торговых площадей для реализации продовольственных и иных товаров в общей сумме 760 820 кв. м. на одну тысячу человек[298].

Деятельность по созданию торговых объектов имеет непосредственную взаимосвязь с отношениями по застройке земельных участков в целях создания торговых объектов[299]. Однако, как правило, застройщик (собственник торгового объекта) и непосредственный продавец товаров потребителям не совпадают в одном лице, в связи с чем между такими организациями выстраиваются договорные отношения, направленные на временное использование торговых

[298] Приказ Минпромторга России от 25.12.2014 N 2733 «Об утверждении Стратегии развития торговли в Российской Федерации на 2015 - 2016 годы и период до 2020 года» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[299] Код 4.2. Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995) // Российская газета. 2014. N 217.

объектов на возвратной основе для целей реализации товаров потребителям на такой территории.

Одной из наиболее востребованных правовых конструкций, которая создает легальное основание для получения права использования торгового объекта для целей предпринимательской деятельности, является договор аренды[300]. В рамках главы 34 ГК РФ, не выделяется такой вид объекта как торговый объект, в связи с чем представляется актуальным исследовать понятие торгового объекта[301]; дать ему характеристику; выделить виды торговых объектов, которые могут быть объектом договора аренды; выявить правовые нормы, подлежащие применению к указанным правоотношениям; а также исследовать особенности влияния публичных органов и организаций на отношения, связанные с арендой торговых объектов[302].

Понятие торгового объекта закреплено в статье 2 Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле)[303], под которым понимается: здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

---

[300] В некоторой степени подтверждением популярности указанной договорной конструкции является количество существующих организаций, ведущих свою деятельность в сфере арендных отношений, к примеру, общее число зарегистрированных предприятий и организаций, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, в том числе передачей его в аренду на 1 апреля 2014г. составляло 19,8%, на 1 января 2015 г. – 20,2%, а на 1 апреля 2015 – 20,3% / Пресс-релиз Мосгорстата от 30.04.2014 N 3-13/1026 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - марте 2014 г.», Пресс-релиз Мосгорстата от 10.02.2015 N 3-13/235 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - декабре 2014 г.», Пресс-релиз Мосгорстата от 30.04.2015 N 3-13/968 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - марте 2015 г.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[301] О противоречивости терминологии, используемой по тексту Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», см.: Андреева Л.В. Развитие коммерческого (торгового) права в свете принятия Закона об основах государственного регулирования торговой деятельности. / Л.В. Андреева // Предпринимательское право. Приложение «Бизнес и право в России и за рубежом». 2010. N 3. С. 28 - 32.

[302] Более подробно см.: Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта // Право и Экономика. 2014. № 2. С. 45 - 47.

[303] Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2015) // Собрание законодательства РФ. 2010. N 1. Ст. 2.

Исходя из указанного определения, можно сделать вывод, что торговый объект - это, прежде всего, объект недвижимости, подлежащий специальному учету. Данный вывод напрашивается исходя из положений, закрепленных в статье 130 ГК РФ, поскольку здания, строения, сооружения однозначно относятся к понятиям недвижимого имущества. Кроме того, на первый взгляд, возможно предположить, что к договорам аренды торгового объекта применяются правила аналогичные договорам аренды зданий и сооружений, в частности правила об обязательной государственной регистрации договора аренды, в случае если тот заключен на срок более одного года.

Между тем, Закон о торговле выделяет следующие виды торговых объектов: стационарный и нестационарный торговый объект. Под стационарным торговым объектом понимается торговый объект, представляющий собой здание или часть здания, строение или часть строения, прочно связанные фундаментом такого здания, строения с землей и подключенные (технологически присоединенные) к сетям инженерно-технического обеспечения. По сути, указанное определение стационарного торгового объекта дублирует положения понятия торгового объекта, делая единственное указание на прочную взаимосвязь с землей. Однако полагаем, что любое здание и сооружение отвечает критериям, присущим объекту недвижимости, в связи с чем доводы о том, что здание или сооружение может не иметь прочной связи с землей, представляются некорректными. Таким образом, можно резюмировать, что договор аренды стационарных торговых объектов также подчиняется правилам о договоре аренды зданий и сооружений.

В свою очередь под нестационарным торговым объектом понимается временное сооружение (временная конструкция), не связанная прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение. Представляется, что указанное определение входит в противоречие с его родообразующим – «торговый объект». Данная противоречивость проявляется в следующем: как

было выявлено, исходя из законодательно установленного определения, под торговым объектом понимается в первую очередь объект недвижимости. Данный вывод был сделан на основании статьи 130 ГК РФ, которая раскрывает понятие недвижимого имущества путем перечисления вещей, таких как здание, сооружение, и указания на следующие критерии: наличие прочной связи с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению[304]. Представляется, что кроме прочной связи здания и сооружения с земельным участком, принцип невозможности перемещения без несоразмерного ущерба также свойственен указанным объектам.

Между тем, нынешнему законодательству неизвестно такое понятие как временное сооружение или временная конструкция, однако указание на отсутствие прочной связи с землей дает возможность полагать, что указанное имущество не подпадает под критерии недвижимого, а, следовательно, является движимым имуществом. Еще одним аргументом в пользу того, что нестационарные объекты являются движимым имуществом может служить перечень такого имущества, приведенный по тексту ГОСТа № Р 51773-2009 «Услуги торговли. Классификация предприятий торговли», а именно: павильоны, киоски, палатки, торговые автоматы, лотки, автомагазины, автофургоны, автолавки, автоцистерны, тележки и другие аналогичные объекты[305]. Таким образом, напрашивается вывод, что нестационарный объект не является видом торгового объекта по смыслу определения, закрепленного в Законе о торговле. Такой объект является самостоятельным объектом, благодаря которому осуществляется торговая деятельность[306], следовательно,

---

[304] О неоднозначном восприятии определения, содержащегося в статье 130 ГК РФ, см.: Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Дисс… канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ерш Александра Владимировна. Москва, 2003. С. 19.

[305] Примечание к пункту 3.14. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51773-2009 «Услуги торговли. Классификация предприятий торговли» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 15 декабря 2009 г. N 771-ст). М.: Стандартинформ, 2010.

[306] Представляется, что выявленная неточность в терминологическом подходе в Законе о торговле применительно к пониманию родообразующего понятия и его видов может иметь неоднозначные правовые последствия в целом на предмет регулирования Закона о торговле. Поскольку по тексту указанного нормативно-правового акта преимущественно идет речь о торговом объекте, а учитывая, что нестационарный торговый объект не является его видом (по крайней мере, по смыслу определений, изложенных в тексте Закона о торговле, ограничения и запреты свойственные торговым объектам не должны применяться к нестационарным торговым объектам (в частности, ограничения, связанные с возможностью приобретения в аренду дополнительных торговых площадей)).

применительно к арендным отношениям правовое регулирование договора аренды нестационарного объекта будет осуществляться отличным образом от одноименного договора стационарного объекта. Учитывая, что нестационарный торговый объект, как вещь с точки зрения ГК РФ, подпадает под правовое регулирование движимого имущества, при заключении договора аренды такого объекта стороны должны руководствоваться общими положениями главы 34 ГК РФ, а не положениями об аренде зданий и сооружений, которые характерны для стационарных торговых объектов.

Таким образом, несмотря на то что описанные арендные отношения складываются в отношении объектов, позволяющих предпринимателям осуществлять одну и ту же функцию – торговлю товарами, применение тех или иных норм к указанным отношениям ставится в зависимость от конкретно арендуемого объекта, что сказывается на возникновении отличных друг от друга обязательных для исполнения предписаний. Между тем, для устранения нарушений в логике изложения представляется необходимым скорректировать положение, закрепляющее понятие торгового объекта, указанного в статье 2 Закона о торговле. В связи с чем предлагается следующая редакция: торговый объект – это движимое или недвижимое имущество, предназначенное или используемое для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей, а также для проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

Полагаем, что такого рода корректировка позволит констатировать, что понятие «торговый объект» является родообразующим по отношению к стационарным и нестационарным торговым объектам. Кроме того, приведенная терминология с легкостью интегрируется, в предложенную структуру изложения норм, регулирующих арендные правоотношения: общие положения о договоре аренды, договор аренды недвижимого имущества[307].

Отличительной особенностью отношений, связанных с арендой торгового объекта, является опосредованное присутствие (влияние) на них публичных

[307] См.: параграф 1.3. настоящего исследования.

органов и организаций. Данная особенность проявляется в том, что в настоящее время установлено ограничение по аренде площадей торговых объектов[308] в границах соответствующего административно-территориального образования. Данное ограничение отражено в статье 14 Закона о торговле и предусматривает следующее: хозяйствующий субъект, осуществляющий розничную торговлю продовольственными товарами и доля которого превышает 25% объема всех реализационных товаров в денежном выражении за предыдущей финансовый год в границах субъекта РФ, муниципального района, городского округа, не вправе арендовать дополнительную площадь торговых объектов для осуществления торговой деятельности, под страхом признания такой сделки недействительной (часть 2 статьи 14 Закона о торговле) и привлечения к административной ответственности в случаях, предусмотренных законодательством. В свою очередь субъектом, выполняющим публичные функции, является антимонопольный орган, именно он наделен правом по привлечению субъектов гражданского оборота к административной ответственности за несоблюдение правил, установленных Законом о торговле[309].

О деятельности антимонопольной службы по контролированию сделок, связанных с арендой торговых объектов, свидетельствуют отчетные документы Федеральной Антимонопольной Службы РФ[310]. По данным этих документов указанный орган осуществляет не только рассмотрение проектов договоров аренды особо крупных торговых площадей, но и выявляет нарушения незаконного вступления в такие договорные отношения субъектами коммерческой деятельности. Подтверждением сказанного является соответствующая судебная практика по делам о признании договоров аренды

---

[308] Необходимо указать, что, исходя из буквального толкования статьи 2 Закона о торговле и сделанного вывода о том, что нестационарный торговый объект не является подвидом торгового объекта, указанное ограничение не распространяется на нестационарные торговые объекты. Следовательно, на законодательном уровне отсутствует какое-либо ограничение по насыщению территории РФ торговыми объектами нестационарного типа.

[309] См.: Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта // Вестник Академии права и управления. 2014. №35. С. 111 - 115.

[310] Доклад о состоянии конкуренции в Российской Федерации за 2013 год. С. 145, 146.
URL: http://www.fas.gov.ru/about/list-of-reports/list-of-reports_30077.html (дата обращения 01.12.2014г.)

недействительными и нарушающих положения статьи 14 Закона о торговли. Так, в одном из дел общество обратилось с заявлением о признании незаконным и отмене решения Московского областного УФАС России от 26 декабря 2012 года по делу N 09-22/3-12 в части признания Общества нарушившим часть 1 статьи 14 Закона о торговли в части аренды хозяйствующим субъектом дополнительных площадей торговых объектов для осуществления торговой деятельности по любым основаниям на территории Серпуховского муниципального района Московской области, доля которого превышает 25% объема всех реализованных продовольственных товаров в денежном выражении за предшествующий финансовый год в границах соответствующего административно-территориального образования. Как было установлено судом в ходе рассмотрения дела по существу, Общество нарушило требования статьи 14 Закона о торговле и заключило договоры аренды, где выступало арендатором. Судом было установлено, что общество было не вправе арендовать дополнительную площадь торговых объектов для осуществления торговой деятельности по любым основаниям на территории муниципального района, так как доля оборота продовольственными товарами в общем обороте розничной торговли продовольственных товаров в границах муниципального района составила более 25 процентов, в связи с чем суд отказал в удовлетворении требований обществу[311].

Положения, закрепленные в статье 14 Закона о торговле в первую очередь направлены на защиту конкуренции[312], на предупреждение и пресечение монополистической деятельности, а также недобросовестной конкуренции. Кроме того, антимонопольный орган косвенно защищает интересы потребителей, т.е. публичные интересы, так как монополистическая

---

[311] Постановление ФАС Московского округа от 18.09.2013 по делу N А40-13592/13-94-134. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».
Также, см.: Постановление ФАС Московского округа от 19.05.2014 N Ф05-4276/14 по делу N А41-12658/13, Постановление ФАС Московского округа от 16.09.2013 по делу N А40-13577/13-149-131, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2014 N 09АП-7567/2014 по делу N А40-129640/2013 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

[312] Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ. 2006. N 31 (1 ч.). Ст. 3434.

деятельность того или иного субъекта общественных отношений может неблагоприятно сказываться на росте цен на товары и услуги. Как указывается в юридической литературе, перечисленные ограничения являются предупредительной мерой, направленной на исключение укрепления рыночной силы определенной торговой сети в границах одного административно-территориального образования[313], а также на обеспечение развития других торговых сетей[314] и добросовестной конкуренции[315].

Примечательно, что указанное положение не устанавливает каких-либо ограничений по аренде дополнительных площадей торговых объектов теми хозяйствующими субъектами, доля которых на момент вступления в новое арендное обязательство не превышает 25% (двадцать пять процентов) объема всех реализованных товаров в пределах административно-территориального образования. Как указывается в юридической литературе, Закон о торговле не устанавливает пороговых значений для хозяйствующих субъектов, доля которых не превышает этого уровня и которые намерены заключить сделку по приращению торговых площадей в объеме, позволяющем в дальнейшем значительно перейти 25-процентный рубеж[316]. При таких обстоятельствах стоит сделать вывод, что лица, обладающие площадью арендованного имущества менее порогового, вправе увеличить свою долю на рынке вплоть до 100% (ста процентов), что может повлиять на политику ценообразования товаров на потребительском рынке, а именно установление монополии в границах соответствующего административно-территориального образования. Между тем, как указывает О.А. Жигалина, ФАС РФ продолжает настаивать, что в действующей редакции статьи 14 Закона о торговле ограничений и препятствий

---

[313] Башлаков-Николаев И. О моделях ограничения деятельности торговых сетей // Конкуренция и право. 2014. N 6. С. 65 - 68.

[314] Щур-Труханович Л.В. Цели Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»: анализ теоретических и практических проблем // Торговое право. 2011. N 4. С. 14 - 27; N 5. С. 4 - 19.

[315] Андреева Л.В. Договор поставки продовольственных товаров в торговые сети // Коммерческое право: актуальные проблемы и перспективы развития: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Бориса Ивановича Пугинского / сост. Абросимова Е.А., Филиппова С.Ю. М.: Статут, 2011. С. 180-187.

[316] Правовое регулирование торговой деятельности в России (теория и практика) / Л.В. Андреева, Т.А. Андронова, Н.Г. Апресова и др.; отв. ред. Л.В. Андреева. М.: Проспект, 2014. С. 130.

для развития сетей не создается, так как пороговое значение в 25% достаточно условно: при наличии у сети доли, равной 24,9%, она имеет право приобрести любое количество торговых объектов в рамках одной сделки, тем самым увеличив свою долю вплоть до 100%[317]. Однако, как представляется, такого рода положения не отражают цели законодателя, которые заключаются, в том числе: в пресечении монополии, развитии добросовестной конкуренции, улучшении качества предлагаемых товаров и услуг. В связи с чем полагаем, необходимым скорректировать норму, содержащуюся в статье 14 Закона о торговле, путем установления верхнего предела, который не может быть превышен хозяйствующим субъектом при заключении договора аренды, направленного на приобретение дополнительного торгового объекта. В противном случае наблюдается потенциальная возможность монополизации рынка на отдельно взятом административно-территориальном образовании.

В настоящее время Закон о торговле прямо устанавливает, что сделки, заключенные с пороком, указанным в части 1 статьи 14, признаются ничтожными. Данное обстоятельство неотъемлемо сказывается на факте действительности обязательственного правоотношения между арендодателем и арендатором. Интересным с точки зрения гражданского права при описанной ситуации является вопрос: каким образом должны регулироваться фактически сложившиеся отношения из договора аренды торгового объекта, признанного ничтожным?

Ничтожной является сделка недействительная по основаниям, предусмотренным законом (пунктом 1 статьи 166 ГК РФ), не порождает никаких правовых последствий, а стороны таковой должны руководствоваться правилом о двусторонней реституции.

Между тем, фактическая сторона данного вопроса может складываться следующим образом: стороны заключили договор аренды торгового объекта и полагали, что обязательственные отношения между ними возникли, т.е. арендатор использовал торговый объект для целей продажи товаров, а

[317] Жигалина О.А. Закон о торговле: диагноз - ОРВ // Торговое право. 2012. N 6. С. 52 - 67.

арендодатель получал арендную плату. Исходя из толкования приведенных норм, необходимо констатировать, что обязательственная связь между указанными субъектами не возникала, в связи с чем арендатор должен вернуть торговый объект, а арендодатель - денежные средства, полученные в счет арендной платы. Действительно, исходя из формализованного подхода, именно так и должна происходить ситуация, в результате которой арендодателю будет возвращен торговый объект, а денежные средства, полученные в счет арендной платы, он будет обязан вернуть арендатору. Однако представляется, что такая логика не отражает интересы предпринимателей, в частности интересы арендодателя, поскольку он получал денежные средства за возможность арендатором использовать торговый объект. В противном случае может наблюдаться ситуация, связанная с неосновательным обогащением арендатора, который в силу незнания о возникновении превышения ограничения, установленного пунктом 1 статьи 14 Закона о торговле, или злоупотреблении правом, пользовался и извлекал предпринимательскую выгоду из торгового объекта. При таких обстоятельствах полагаем, что признание договора аренды торгового объекта ничтожной сделкой не должно служить основанием для неосновательного обогащения одной из сторон, в случае если фактически арендные отношения имели место быть. Актуальным в данном контексте является вопрос: по каким правилам арендодателю будет осуществляться возврат торгового объекта, а также по каким правилам будет происходить уплата денежных средств за фактическое пользование торговым объектом?

Пленум Высшего Арбитражного суда РФ указывает, что в случае если собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло и фактически его использовало, возврат объекта аренды, а также уплата денежных средств за эксплуатацию такого объекта должна происходить по правилам соглашения, заключенного между такими сторонами, т.е. по правилам обязательственного права[318].

[318] Пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1.

Между тем полагаем, что такой вывод изменяет установленную законодателем смысловую нагрузку, вкладываемую в понятие ничтожной сделки. Как указывалось ранее, ничтожная сделка не влечет правовых последствий, связанных с возникновением обязательственной связи в целом. Поскольку согласованный размер арендной платы, обязанность по возврату, неустойка и иные условия не имеют юридической силы для сторон такой сделки, применение таких норм для восстановления положения, существовавшего ранее, является спорным. Полагаем, что, если исходить из того, что обязательственная связь не возникла, возврат имущества несостоявшемуся арендодателю должен будет осуществлен по правилам неосновательного обогащения. Представляется, что именно такой подход будет наиболее верным применительно к правовым последствиям для ничтожного, но фактически исполнявшегося договора аренды торгового объекта.

Следует резюмировать, что в случае признания договора аренды торгового объекта ничтожной сделкой по правилам пункта 2 статьи 14 Закона о торговле, собственник будет вправе заявить требования о возврате объекта по правилам о виндикации вещи. Таким образом, признак возвратности будет реализовываться не в рамках обязательственных отношений, а в силу абсолютного права собственника вещи. Кроме того, такое лицо вправе будет требовать оставления за собой полученных им денежных средств за фактическое пользование несостоявшимся арендатором объектом аренды по правилам о неосновательном обогащении.

Помимо указанных спорных вопросов, возникает неопределенность, связанная с возможностью реализации арендатором права на преимущественное заключение договора аренды торгового объекта на новый срок или возобновление такого соглашения на неопределенный период времени, в случае если такая сделка была заключена до момента вступления в силу Закона о торговле. В настоящее время законодатель ограничился лишь формализованным подходом к решению данного вопроса. Согласно пункту 3 статьи 22 Закона о торговле положения о ничтожности договора аренды,

заключенного с пороком, предусмотренным частью 1 статьи 14 Закона о торговле, не распространяются на сделки, связанные с арендой торговых объектов до дня вступления в силу данного закона, то есть до 01.02.2010. Следовательно, на первый взгляд, исходя из буквального толкования, можно сделать вывод, что договор, заключенный до даты вступления в силу Закона о торговле может быть пролонгирован, несмотря на нарушение уже существующих норм, охраняющих публичный интерес государства. С другой стороны, предел, установленный пунктом 1 статьи 14 Закона о торговле, описывает текущую ситуацию, связанную с политикой, направленной на пресечение создания монополизированных образований. Следовательно, поскольку стороны продлевают договор или заключают новый на основании преимущественного права, они должны учитывать ограничения, установленные законом. При таком подходе возобновление договора аренды торгового объекта на неопределенный срок или реализация преимущественного права арендатора не может иметь место. Полагаем, что для устранения пробела в данной области необходимо предусмотреть порядок санкционирования уполномоченным органом процедур по реализации преимущественного права арендатора по заключению нового договора аренды торгового объекта, с учетом публичных интересов. При этом основным доводом к выдаче разрешения на осуществление описанных мероприятий должна быть минимальная возможность монополизации территории, на которой осуществляется предпринимательская деятельность арендатором по торговле товарами.

Таким образом, полагаем, что в Законе о торговле должны быть отражены особенности реализации на практике положений, предусмотренных статьей 621 ГК РФ, устанавливающей порядок реализации преимущественного права арендатора по заключению нового договора аренды, а также возможность фактических действий сторон договора аренды торгового объекта пролонгировать срок его действия на неопределенный период времени.

На основании выявленных особенностей торгового объекта как объекта договора аренды можно сделать следующие выводы:

1. Отсутствие единого терминологического подхода к понятию «торговый объект» приводит к ситуации, при которой допустимо сделать вывод, что нестационарный торговый объект не является видом торгового объекта, что позволяет утверждать, что существующие запреты и ограничения по заключению договоров аренды (пункт 1 статьи 14 Закона о торговле) не применяются к нестационарным торговым объектам. Исходя из этого было предложено скорректировать понятие торгового объекта по тексту Закона о торговле;

2. Было выявлено, что стационарным торговым объектом следует признавать объекты недвижимости, в связи с чем при аренде таких объектов следует применять правила характерные договору аренды недвижимого имущества. Между тем, по тексту настоящего исследования было обоснованно, что нестационарным торговым объектом может являться только движимое имуществом;

3. В случае если договор аренды торгового объекта является ничтожной сделкой, т.е. сделкой, не породившей обязательственной связи, при этом имело место фактическое пользование имуществом, собственник такого имущества вправе требовать возврата имущества по правилам виндикации;

4. Обязательственная связь, складывающаяся между субъектами договора аренды торгового объекта, имеет опосредованное влияние на общественные интересы, в связи с чем участие в таких правоотношениях субъектов государственного контроля объясняются целью воспрепятствования образованию монополизированной деятельности по торговле продовольственными товарами (услугами) в пределах одного административно-территориального образования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подытоживая, хотелось бы отметить, что одним из основополагающих принципов гражданского оборота является принцип эквивалентности встречного предоставления. Именно данный принцип лежит в основе всех обязательственных отношений, возникающих между субъектами гражданского права. Между тем, эффект эквивалентности может осуществляться как исключительно посредством встречного имущественного предоставления (признак возмездности), так и в сочетании с действиями должника по возвращению имущества, ранее полученного от кредитора или его эквивалента (признак возвратности).

В зависимости от вида обязательств реализация признака возвратности на практике осуществляется в двух формах: позитивной и негативной. Возвратность в позитивной форме представляет собой основанное на добросовестных началах ожидаемое поведение субъектов относительного правоотношения, т.е. такое отношение, где действия по возвращению полученного являются обыденными для оборота. Негативная форма признака возвратности реализуется в таких обязательственных отношениях, где возвращение объекта несвойственно обычному обороту, т.е. выступает в качестве исключения из общего правила.

Процесс реализация признака возвратности в обязательственных отношениях образует отдельный вид обязательств – возвратное обязательство, в силу которого должник обязуется возвратить кредитору ранее полученный от него объект, а в случае изначального получения родовых потребляемых вещей - соответствующий имущественный эквивалент.

Аренда является возвратным обязательством, где признак возвратности проявляется в позитивной форме, поскольку стороны изначально при заключении одноименного договора предполагают, что объект аренды переходит к арендатору на возвратной основе. При этом аренде как возвратному обязательству присуще собственные отличительные черты,

которые могут проявляться в следующем: 1) возвращение объекта аренды может происходить с учетом нормального износа или с неотделимыми улучшениями, дающими право арендатору претендовать на соответствующую компенсацию со стороны арендодателя, в случаях предусмотренных договором; 2) форма реализации признака возвратности может быть переквалифицирована с позитивной на негативную, в случае если арендатор осуществляет выкуп объекта аренда; т.е. когда арендные отношения преобразуются в отношения, возникающие из договора купли-продажи.

В ходе настоящего исследования были выявлены упущения при реализации системного подхода к изложению правовых норм, регулирующих арендные отношения, в том числе было установлено: отсутствие единой системы изложения правовых норм, наличие процессов дублирования, взаимного противоречия, расхождения кодифицированного и специального законодательства, а также существенное расхождение вектора развития правоприменительной практики при толковании правовых норм, посвященных аренде.

В процессе исследования методологии изложения правовых норм, посвященных аренде, были высказаны аргументы в пользу исключения договора финансовой аренды (лизинга) из категории договоров, связанных с арендой имущества. Поскольку сама сущность лизинга не отвечает признакам аренды, а, следовательно, не может регулироваться одинаковыми нормами права. В результате высказано предложение об отнесении таких правоотношений к нормам о кредитовании, а также о необходимости переименования Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» в Федеральный закон «О лизинге».

Исследование вопросов, посвященных правовой природе отношений, возникающих из договора аренды, позволило сделать вывод, что в процессе исполнения договора аренды (в течение его жизненного цикла) наряду с обязательственными проявляются биабсолютные права. При этом под биабсолютными правами предлагается понимать право, принадлежащее

каждому субъекту относительного правоотношения (в частности, арендодателя и арендатора), запрещать третьим лицам вступать во взаимодействие с объектом договора (объектом аренды), а также предпринимать меры по пресечению и восстановлению нарушенного права.

Возникновение отношений, связанных с арендой имущества, всегда сопровождается процессом заключения, исполнения и прекращения договора аренды. В результате проведенного исследования, был сделан вывод, что договор аренды считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям. Данный вывод, позволяет с уверенностью говорить о договоре аренды как о разновидности консенсуальной сделки. При этом фактическая передача имущества не может рассматриваться как факт признания договора аренды заключенным, такого рода действия должны расцениваться как исполнение арендодателем своей обязанности, исходящей из письменного соглашения или устной договоренности сторон. Доводы о реальной правовой природе арендных отношений являются безосновательными и основаны лишь на неверном применении правовых норм, а также на пренебрежении к использованию принципа «lex speciales derogate lex generales» («специальный закон отменяет общий»). Следовательно, все предположения о том, что договор аренды считается заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, должны признаваться ложными и несоответствующими реальной действительности, что дает право однозначно утверждать, что договор аренды является консенсуальным.

Проведенный анализ вопроса необходимости государственной регистрации договора аренды и сделанный вывод о том, что договор аренды считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям, позволили заключить, что регистрация договора аренды необходима в большой степени для арендатора, поскольку она заключается в оглашении им своих прав на объект аренды. При этом огласить права на такое имущество арендатор может исключительно после выполнения арендодателем своей обязанности по передаче объекта арендатору для целей

пользования, поскольку только после данного действия арендатор становится фактическим владельцем объекта аренды. При таких обстоятельствах был сделан вывод, что для упрощения процесса регистрации и наиболее успешного достижения цели по оглашению прав арендатора, необходимо узаконить процедуру одностороннего огласительного порядка. Такой порядок заключался бы в следующем: основанием для регистрации прав арендатора (обременения) на объект аренды является подписанный между арендодателем и арендатором акт приема-передачи объекта аренды, составленный на основании заключенного договора аренды. Предоставление такого документа в орган регистрации означало бы, что арендатор, связанный обязательственной связью с арендодателем, стал временным фактическим владельцем объекта аренды, о чем должны знать третьи лица, чтобы те своими действиями не смогли нарушить «покой» владения арендатора.

По результатам исследования вопросов, посвященных объекту договора аренды, применительно к арендным отношениям был сделан вывод о потенциальной возможности распространения конструкции купли-продажи вещей, которые на момент заключения договора отсутствуют у продавца.

В ходе настоящего исследования был сделан вывод, что проводимая законодателем дифференциация договора аренды на владельческо-пользовательскую и пользовательскую не является бесспорной, поскольку, несмотря на то что владение не является самой целью договора аренды, данное правомочие является одним из способов, благодаря которому арендатор может извлекать вещную ценность из объекта договора. Был также сделан вывод, что правомочие пользование всегда сопровождается фактом владения объектом.

Помимо имущественной заинтересованности в объекте целью потенциального арендатора при заключении договора аренды является приобретение статуса арендатора, который обуславливает факт возникновения у последнего как обязательственных, так и биабсолютных прав.

Предусмотренное законодателем (статья 615 ГК РФ) разделение объекта договора аренды на материальный объект и право аренды (имущественное

право) является необоснованным, поскольку такого рода дробление не обусловлено наличием возможности раздельного использования указанных объектов. Вследствие этого был сделан вывод, что внесение в уставной капитал общества арендных прав и передача в залог приобретенных прав по договору аренды является прообразом (потенциального) правопреемства, где новым обязанным лицом перед арендодателем становится юридическое лицо, в уставном капитале которого находится объект аренды, а в случае с залогом – при обращении взыскания на объект залога новым арендатором будет считаться залогодержатель.

Инициация прекращения арендного обязательства является побудителем для реализации признака возвратности, что доказывает правомерность отнесения аренды к числу возвратных обязательств. При этом соблюдение баланса интересов участников сделки является ведущим принципом, который должен соблюдаться при установлении возможности по прекращению договора аренды. Исключительно при соблюдении указанного принципа возможно добиться снижения рисков возникновения убытков и негативных последствий для контрагента стороны, инициирующей прекращение обязательственной связи. Существующий преимущественно судебный порядок расторжения договора аренды не отражает указанный принцип в полном объеме, в связи с чем было предложено установить возможность расторжения договора аренды во внесудебном порядке, в частности, в случае если арендодатель не исполняет своей обязанности по передаче объекта арендатору.

Исследование вопросов отдельных видов арендных отношений позволило сделать вывод, что модернизация Гражданского кодекса РФ и внедрение новых институтов не должны негативно сказываться на устоявшихся моделях поведения субъектов гражданского оборота. Представляется, что основной целью модернизации должны быть устранение пробелов и казуистики, встречающихся в теории и на практике, а не наполнение правовой системы неизвестными или малоизвестными институтами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Международные правовые акты

1. Венская Конвенция о праве международных договоров (Заключена в Вене 23.05.1969) // Сборник международных договоров СССР. – 1988. -Выпуск XLII.

2. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (Заключена в Оттаве 28.05.1988) // Собрание законодательства РФ. - 1999. - N 32. - Ст. 4040.

2. Нормативно-правовые акты

3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - N 31. - Ст. 4398.

4. Федеральный конституционный закон от 04.06.2014 N 8-ФКЗ «О внесении изменений в Федеральный конституционный закон “Об арбитражных судах в Российской Федерации” и статью 2 Федерального конституционного закона “О Верховном Суде Российской Федерации”» // Собрание законодательства РФ. - 2014. - N 23. - Ст. 2921.

5. Закон РФ от 11.03.1992 N 2487-1 ред. от 13.07.2015) «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации» // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 23.04.1992. N 17. ст. 888.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. -1994. - N 32. - Ст. 3301.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - N 5. - Ст. 410.

8. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Собрание законодательства РФ. - 1997. - N 30. - Ст. 3594.

9. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - N 7. - Ст. 785.

10. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015) // Собрание законодательства РФ. - 1999. - N 18. - Ст. 2207.

11. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ (ред. от 09.03.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - N 11. - Ст. 1001.

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - N 44. - Ст. 4147.

13. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - N 1 (часть 1). - Ст. 16.

14. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2005. - N 1 (часть 1). - Ст. 40.

15. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - N 31 (1 ч.). - Ст. 3434.

16. Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2010. - N 1. - Ст. 2.

17. Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2012. - N 53 (ч. 1). - Ст. 7627

18. Федеральный закон от 04.03.2013 N 21-ФЗ (с изм. от 30.12.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2013. - N 9. - Ст. 873.

19. Федеральный закон от 07.05.2013 N 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2013. - N 19. - Ст. 2327.

20. Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2015. - N 10. - Ст. 1412.

21. Постановление Совмина РСФСР от 01.02.1965 N 181 «Об утверждении типовых договоров бытового проката и бытового заказа» // Свод законов РСФСР. 1988. - Т. 7. - С. 503.

22. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - N 8. - Ст. 963.

23. Постановление Правительства РФ от 23.12.2004 N 835 (ред. от 18.09.2013) «Об утверждении Положения о Государственной инспекции по маломерным судам Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» // Собрание законодательства РФ. - 2004. - N 52 (часть 2). - Ст. 5499.

24. Приказ Ростехрегулирования от 22.11.2007 N 329-ст «ОК 029-2007 (КДЕС Ред. 1.1). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности»

(ред. от 24.12.2012) (введен в действие 01.01.2008) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

25. Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 15 декабря 2009 г. N 771-ст ГОСТ Р 51773-2009 «Услуги торговли. Классификация предприятий торговли». - М.: Стандартинформ, 2010г.

26. Приказ Минпромторга России от 25.12.2014 N 2733 «Об утверждении Стратегии развития торговли в Российской Федерации на 2015 - 2016 годы и период до 2020 года» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

27. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995). // Российская газета. – 2014. - N 217.

28. Приказ Росстандарта от 31.01.2014 N 14-СТ «ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности» // // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

29. Постановление Правительства Москвы от 08.11.2005 N 880-ПП (ред. от 22.08.2006) «О мерах по реализации программы “Народный гараж”» (вместе с «Регламентом формирования программы строительства многоэтажных гаражей-стоянок “Народный гараж”») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. - 2005. - N 67.

30. Закон о праве застройки. Выс. утв. 23 июня 1912 г. // Собрание узаконений. – 1912. - N 130. - Ст. 1147. (утратил силу).

31. Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. - 1926. - №77. - Ст. 579. (утратил силу).

32. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1) (с изм. от 03.03.1993) // Ведомости СНД и ВС СССР. - 26.06.1991. - N 26. - Ст. 733. (утратил силу).

33. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) (ред. от 07.03.1991) // Свод законов СССР. - 1989. - Т. 2. - С. 50-7. (утратил силу).

3. Практика правоприменительных органов

34. Определение Конституционного Суда РФ от 03.04.2014 N 911-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда о проверке конституционности пункта 15 части 2 статьи 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

35. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 28.04.1997 N 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. - 1997. - N 7.

36. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ 20.01.1998 N 28 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о поручительстве» // Вестник ВАС РФ. - 1998. - N 3.

37. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении». // Вестник ВАС РФ. – 2000. - №3.

38. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. – 2000. - N 7.

39. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с

применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”». // Вестник ВАС РФ. - 2001. - N 4.

40. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. - N 3.

41. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 28.01.2005 N 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. – 2005. - N 4.

42. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1996. - N 9. - 1997. - N 5.

43. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 90, Пленума ВАС РФ N 14 от 09.12.1999 «О некоторых вопросах применения Федерального закона “Об обществах с ограниченной ответственностью”» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2000. - N 3.

44. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. - 2010. - N 6.

45. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. – 2001. - N 4.

46. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. - 2011. - N 9.

47. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». // Вестник ВАС РФ. - 2012. - №1.

48. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. – 2014. - N 5.

49. Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник ВАС РФ. - 2014 - N 8.

50. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. N 140. 30.06.2015.

51. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.12.2001 N 8137/00 по делу N А40-12426/00-2-127 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

52. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.12.2002 N 2430/02 по делу N А40-33975/01-42-289. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

53. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.07.2010 N 2111/10 по делу N А05-7607/2009 // Вестник ВАС РФ. – 2010. - N 11.

54. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.10.2011 N 9615/11 по делу N А65-18291/2009. // Вестник ВАС РФ. - 2012. - N 2.

55. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.11.2011 № 9256/1 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

56. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.02.2012 N 14850/11 по делу N А40-1197/11-92-11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

57. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.04.2013 N 13689/12 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

58. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.12.2013 N 9223/13 по делу N А40-91790/11-100-778. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

59. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.01.2009 N 17279/08 по делу N А17-1012/2007 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

60. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.04.2009 N 3614/09 по делу N А08-2798/2008-10 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

61. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.04.2010 №4296/10 по делу № А51-5192/2009. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

62. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.05.2010 № ВАС-5806/10 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

63. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.08.2012 N ВАС-11122/12 по делу N А41-35179/11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

64. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 08.11.2012 N ВАС-14896/12 по делу N А32-15675/2011. (официально не опубликовано) //

Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

65. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.11.2012 N ВАС-14713/12 по делу N А41-30962/11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

66. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.02.2013 N ВАС-2014/13 по делу N А32-8654/2012 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

67. Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2014 N 4-КГ14-18 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

68. Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2015 N 305-ЭС14-5473 по делу N А41-268/14 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

69. Определение Верховного Суда РФ от 21.08.2015 N 310-ЭС15-4004 по делу N А08-7981/2013 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

70. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

71. Постановление ФАС Московского округа от 25.05.2000 N КГ-А40/2021-00 по делу N А40-50378/99-59-491 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

72. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.09.2003 по делу N Ф04/4594-661/А67-2003 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая

система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

73. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 08.01.2004 N Ф08-5134/2003. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

74. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.03.2002 N А56-31829/01(официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

75. Постановление ФАС Уральского округа от 19.09.2002 N Ф09-2261/02-ГК по делу N А07-6442/02 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

76. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.09.2003 по делу N Ф04/4594-661/А67-2003 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

77. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 05.02.2004 N Ф03-А51/03-1/3667 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

78. Постановление ФАС Московского округа от 01.03.2004 N КГ-А40/1054-04 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

79. Постановление ФАС Московского округа от 15.04.2004 N КГ-А40/2305-04-П (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

80. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.03.2005 N А38-3838-16/239-2004. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

81. Постановление ФАС Уральского округа от 09.08.2005 N Ф09-2495/05-С3 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

82. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09.08.2005 N Ф03-А51/05-1/1944 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

83. Постановление ФАС Уральского округа от 14.09.2005 N Ф09-2954/05-С3 по делу N А07-2897/05-Г-ГЛШ (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

84. Постановление ФАС Уральского округа от 06.10.2005 N Ф09-3270/05-С6 по делу N А60-9192/2005. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

85. Постановление ФАС Московского округа от 13.02.2006 N КГ-А40/182-06 по делу N А40-40433/05-91-319 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

86. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.05.2006 N А58-2317/04-Ф02-2074/06-С2 по делу N А58-2317/04 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

87. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.05.2006 N А58-2317/04-Ф02-2074/06-С2 по делу N А58-2317/04 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

88. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 20.03.2007 по делу № Ф03-А04/07-1/549 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

89. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.10.2007 по делу №А56-3869/2007. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»

90. Постановление ФАС МО от 11.12.2007 № КГ0-А40/12654 по делу А40-11038/07-91-106. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

91. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.01.2009 N Ф04-48/2009(19184-А46-28) по делу N А46-1552/2008. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

92. Постановление ФАС Северо-западного округа от 11.03.2009 по делу № А56-12329/2008 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

93. Постановление ФАС Поволжского округа от 31.03.2009 по делу N А55-13143/2008 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

94. Постановление ФАС Уральского округа от 23.04.2009 N Ф09-2485/09-С4 по делу N А60-13216/2008-С11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

95. Постановление ФАС Центрального округа от 25.08.2009 по делу N А68-9704/08-692/15. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

96. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 29.12.2009 №Ф03-7923/2009 по делу № А51-5192/2009 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

97. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.01.2010 по делу N А15-1334/2009. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

98. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.02.2010 по делу N А79-12768/2009 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»

99. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.08.2011 по делу № А45-14528/2010. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

100. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.08.2011 N Ф03-4037/2011 по делу N А51-18681/2010. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

101. Постановление ФАС Московского округа от 24.01.2012 по делу №41-К-13707/07 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

102. Постановление ФАС Московского округа от 28.06.2012 по делу N А41-35179\11 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

103. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.02.2013 по делу N А29-5364/2012 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

104. Постановление ФАС Московского округа от 16.09.2013 по делу N А40-13577/13-149-131 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

105. Постановление ФАС Московского округа от 18.09.2013 по делу N А40-13592/13-94-134. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

106. Постановление ФАС Московского округа от 19.05.2014 N Ф05-4276/14 по делу N А41-12658/13. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

107. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.05.2015 N Ф09-1500/15 по делу N А76-5598/2014 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

108. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.06.2015 N Ф05-7131/2015 по делу N А40-50169/2014 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

109. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2008 N 09АП-3857/2008-АК, 09АП-3938/2008-АК по делу N А40-46936/06-118-322 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

110. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2009 N 09АП-17450/2009-ГК по делу N А40-7984/09-150-95 (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

111. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2014 N 09АП-7567/2014 по делу N А40-129640/2013. (официально не опубликовано) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

112. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2015 N 04АП-2643/2015 по делу N А10-5811/2014 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

113. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2016 N 13АП-26984/2015 по делу N А21-812/2015 // Справочно-правовая

система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

114. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 по делу N А05-6289/2015 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

4. Книги, учебники, учебные пособия, монографии

115. Абрамовъ Я.В. Аренда и наемъ. - С.-Петербургъ: Типография М. Меркушева, 1905. – 68с.

116. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М. - Юридическое издательство, 1940. – 192с.

117. Алексеева Д.Г., Пыхтин С.В., Фальковская Я.М. Комментарий к Федеральному закону «О кредитных историях» (постатейный). - М.: Волтерс Клувер, 2006. – 344с.

118. Алексеев С.С., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.] Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1 (под общ. ред. С.А. Степанова). - М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010. – 464с.

119. Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.]. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 (под общ. ред. С.А. Степанова). - М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. – 712с.

120. Аристотель Политика. Афинская полития. – М.: Мысль, 1997. – 458с.

121. Баскакова М.А. Толковый юридический словарь: право и бизнес (русско-английский, англо-русский). – 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 704с.

122. Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. - М.: Книжный мир, 2010. – 960с.

123. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учеб. - М.: Центр ЮрИнфоР, 2003. – 767с.

124. Белов В.А. Гражданское право: В 2 ч. Ч. 2. - М.: Центр ЮрИнфорР, 2004. – 960с.

125. Белов В.А. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации части первой - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство «Юрайт», 2011. - 1301с

126. Белов В.А. Гражданское право: Учебник для бакалавров. Т. II: Общая часть. Лица, блага, факты. – М.: Юрайт, 2013. – 1093с.

127. Биологический энциклопедический словарь. / под ред. М.С. Гилярова. 2-е изд., исправл. - М.: Сов. Энциклопедия, 1986. - 831 с.

128. Блауберг И.В., Юдин Э.Г., Садовский В.Н. Системный подход // Новая философская энциклопедия. В 4 т. Т. III. - М.: Мысль, 2001. – 273с.

129. Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. Проф. А.Я. Сухарева. – М.: ИНФРА-М., 2009. – 858с.

130. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 480с.

131. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. - М.: Статут, 1998. – 847с.

132. Братусь С. Н., Казанцев Н.Д., Кечекьян С.Ф., Кожевников Ф.И., Коток В.Ф., Кудрявцев П.И., Чхиквадзе В.М. Советский юридический словарь. — М.: Госюриздат., 1953. – 784с.

133. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. - М.: Статут, 2003. – 382с.

134. Варшаский К.М. Право застройки в СССР. - М.: Юридическое издательство НКЮ РСФСР, 1926. – 278с.

135. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Избранные труды по гражданскому праву. Т. II. - М.: Статут. - 2004. – 460с.

136. Гравин Д.И. Кредитный договор по английскому и российскому праву. - М.: Инфотропик Медиа, 2014. – 152с.

137. Гражданский кодекс Российской Федерации / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 870с.

138. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2014. – 228с.

139. Гражданское право Германии: Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхефта и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова; [Пер. с нем. проф. В.М. Нечаева]. – М.: РИОР: ИНФРА-М., 2014. - 320с.

140. Гражданское право: Учебник / О.В. Гутников, А.С. Гутникова, С.Д. Радченко и др.; под ред. О.Н. Садикова. - М.: КОНТРАКТ. ИНФРА-М., 2006. - Т. 1. – 493с.

141. Гражданское право: учебник. Т. 1 / под ред. Ю.К. Толстого и А.П. Егорова. - СПб.: Проспект, 2006. – 765с.

142. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. Для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Витрянский В.В. и др.]; отв. ред. – Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 800с.

143. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона).- М.: Инфотропик Медиа, 2012. – 790с.

144. Гражданско-правовые договоры: актуальные проблемы правового регулирования отдельных видов: монография / Под ред.: Кулакова В.В. - М.: Юрлитинформ, 2014. – 320с.

145. Громов С.А. Предмет лизинга в гражданском обороте // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. - М.: Статут, 2007. – 542с.

146. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка. Часть первая. А-З. - М.: Въ типографіи А. Семена, 1863. – 628с.

147. Даль В.И. Толковый словарь русского языка. Современная версия. – М.: ЗАО Изд-во ЭКСМО-Пресс, 2000. – 736с.

148. Дернбург Г. Пандекты. Обязательственное право. Перевод П. Соколовского. М.: Университетские типографии, 1900. – 490с.

149. Дигесты Юстиниана / Т. VI. Полут. 2; пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. - М.: Статут, 2005. – 584с.

150. Добрачев Д.В. Денежные обязательства: тенденции развития доктрины и судебной практики. - М.: Инфотропик Медиа. - 2015. – 168с.

151. Ерофеев Б.В. Земельное право. - М. МЦУПЛ., 1999. – 560с.

152. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. - М.: Статут, 2014. – 268с.

153. Иеринг Р. Об основании защиты владения. - М.: Тип. А.И. Мамонтова и Ко, 1883. – 183с.

154. Иоффе О.С. Обязательственное право. - М.: Юрид. лит., 1975. – 880с.

155. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. – Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1971. – 156с.

156. Калмыков Ю.Х. Вопросы применения гражданско-правовых норм. – Саратов: Издательство Саратовского государственного университета, 1976. – 268с.

157. Канторович Я.А. Право застройки: текст и коммент. к ст. ст. 71-84 Гражданского кодекса. - М.: Изд-во «Право и жизнь», 1924. – 39с.

158. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. - М.: Статут, 2007. – 876с.

159. Карнеги Д. Как завоевать друзей и оказывать влияние на людей / д. Карнеги. – Мн.: Современный литератор, 2003. – 320с.

160. Кодан С.В., Тараборин Р.С. Несостоявшаяся кодификация Гражданского законодательства России 1800-1825гг. – Екатеринбург: ИИТЦ «Зерцало-Урал», 2002. – 200с.

161. Комаров А.С. Правовые вопросы товаробменных сделок. - М.: ТЕИС, 1994. – 199с.

162. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

163. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Г.Е. Авилов, М.И. Брагинский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. 5-е изд., испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. - М.: КОНТРАКТ. ИНФРА-М, 2006. - 780с.

164. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. - М.: Проспект, 2010. – 992с.

165. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – 2-е изд., испр. – М.: - Статут, 2004. - 124с.

166. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2009 г. - N 11.

167. Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. РАП. «Волтерс Клувер». – 2010. – 256с.

168. Курноскина О.Г. Договоры на транспорте: образцы, рекомендации, комментарии. - М.: Альфа-Пресс, 2005. – 136с.

169. Латыев А.Н. О владении по концепции развития гражданского законодательства. / А.Н. Латыев // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сборник статей / Н.Н. Аверченко, В.А. Белов, К.А. Блинковский и др.; под ред. М.А. Рожковой. - М.: Статут, 2011. -399с.

170. Лебедев С.Н. Унификация правового регулирования международных хозяйственных отношений (некоторые общие вопросы) // Юридические

аспекты осуществления внешнеэкономических связей: Труды кафедры международного частного и гражданского права МГИМО МИД. - М.: - 1979.

171. Лукьяненко М.Ф. Оценочные понятия гражданского права: разумность, добросовестность, существенность. - М.: Статут, 2010. – 54с.

172. Маковский А.Л. Вопросы теории международной договорной унификации права и состав международного частного права. Материалы Торгово-промышленной палаты СССР. - Вып. 34. - М., 1983. – 33с.

173. Маслоу А. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. С англ. – СПб.: Питер, 2014. – 399с.

174. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Гражданские права в отдельности. Изд. 2-е. - СПб. - 1862. финская политика. – М.: Мысль, 1862. – 789с.

175. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 частях. Ч.2. По испр. и доп. 8-му изд. 1902. - М.: Статут, 1997. – 455с.

176. Мейер Д.И. Русское гражданское право. (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. - М.: Статут, 2003. – 831с.

177. Непесов К.А. Налоговые аспекты трансфертного ценообразования: сравнительный анализ опыта России и зарубежных стран. - М.: Волтерс Клувер, 2007. - 304с.

178. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. - М.: Юр. лит., 1950. – 412с.

179. Новый иллюстрированный энциклопедический словарь / ред. кол.: В.И. Бородулин, А.П. Горкин А.А. Гусев, Н.М. Ланд и др. – М.: Большая Российская энцикл., 2000. – 894с.

180. Ожегов С.И. Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка 80000 слов и фразеологических выражений. - М.: Азбуковник, 2007. – 944с.

181. Основные проблемы частного права. Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Александра Львовича Маковского / отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. - М.: Статут, 2010. – 575с.

182. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: договоры и комментарии. - М.: Юрайт, 2009. – 567с.

183. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Тома I-III (воспроизводится по изданию С.-Петербург, 1896 г.). Москва, издательство «Зерцало». 2004 г. // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант-Сервис-Университет».

184. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Договоры и обязательства. Ч.3. - Спб.: Синодальная типография, 1896 – 622с.

185. Победоносцев К.И. Курс гражданского права. Том. 3 - М.: Зеркало. 2003. – 800с.

186. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. - М.: Статут, 1998. – 351с.

187. Правовое регулирование торговой деятельности в России (теория и практика) / Л.В. Андреева, Т.А. Андронова, Н.Г. Апресова и др.; отв. ред. Л.В. Андреева. - М.: Проспект, 2014. – 304с.

188. Проект Гражданского уложения. Книга пятая. Обязательства. Проект высочайше утвержденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Том второй. Ст. 277-504. С объяснениями. СПб.: Государственная типография, 1989. – 1362с.

189. Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. - М.: ИКД Зерцало-М, 2008. – 224с.

190. Рассказова Н.Ю. Модельные правила европейского частного права (перевод с английского). // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

191. Римское частное право. / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 1996. – 448с.

192. Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. - М. Статут, 2015. – 144с.

193. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма. Инфра-М., 2013. – 496с.

194. Рубанов А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В.П. Мозолин. - М.: Наука, 1986. - 267с.

195. Русская философия собственности (XVIII-XX вв.). - СПб.: Ганза, 1993. – 512с.

196. Садовский В.Н. Основания общей теории систем. - М.: Наука, 1974. – 280с.

197. Семейное право: учебник / П.Б. Айтов, А.М. Белялова, Е.В. Богданов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. - М.: Проспект, 2015. – 232с.

198. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. - М.: Статут, 2005. – 636с.

199. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Том 2. - М.: Статут, 1999. – 624с.

200. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Т. 2. - М.: Статут, 2005. – 848с.

201. Сырых В.М. Логические основания общей теории права. Т. 3. Современное правопонимание. – М.: РАП, 2007. – 512с.

202. Синайский В.И. Русское гражданское право. Выпуск II. Обязательственное, семейное и наследственное право. - Киев. – 1915. – 638с.

203. Советское гражданское право. Т. 1. / под ред. проф. О.А. Красавчикова. - М.: Высшая школа, 1985. – 544с.

204. Суханов Е.А. Российское гражданское право. В 2 т. Т II. Обязательственное право. - М.: Статут, 2013. – 1208с.

205. Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008-2012 гг. – М.: Статут, 2013. – 494с.

206. Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. - М.: ИНФРА-М, 2009. – 853с.

207. Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: монография. - Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. – 364с.

208. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2011. – 176с.

209. Умов В.А. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. 1. - М.: Университетская типография, 1872. - 369с.

210. Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: учебное пособие. -М.: Статут, 2015. - 288с.

211. Черданцев А. Ф. Толкование права и договора. - М.: ЮНИТИ-ДАТА. - 2003. - 381с.

212. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). - М. Спарк, 1995. – 461с.

213. Эрделевский А.М. Последствия расторжения договора: судебная практика // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

5. Книги, учебники, учебные пособия, монографии на иностранном языке

214. Kronman A.T. Paternalism and the Law of Contracts // The Yale Law Journal. – 1983. - Vol. 92. - Num. 5. – P. 763-798

215. Maslow A.H. A Theory of Human Motivation. Psychological Review. - 1943. - Vol 50(4). – P. 370-393.

6. Публикации в периодических изданиях

216. Алехина Е.Л. Регулятивные и охранительные альтернативные обязательства в современном гражданском правее обязательства в современном гражданском праве России / Е. Л. Алехина. // Евразийский юридический журнал. - 2010. - № 2. – С. 61 - 65.

217. Андреева Л.В. Развитие коммерческого (торгового) права в свете принятия Закона об основах государственного регулирования торговой деятельности. / Л.В. Андреева // Предпринимательское право. Приложение «Бизнес и право в России и за рубежом». - 2010. - N 3. - С. 28 - 32.

218. Андреева Л.В. Договор поставки продовольственных товаров в торговые сети / Л.В. Андреева // Коммерческое право: актуальные проблемы и перспективы развития: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Бориса Ивановича Пугинского / сост. Абросимова Е.А., Филиппова С.Ю. - М.: Статут, 2011. – С. 180-187.

219. Архипов С.И. Проблема триады права собственности /С.И. Архипов // Научный ежегодник Института философии и права Уральского отделения Российской академии наук. - 2011. - Вып. 11. – С. 448 – 466.

220. Башлаков-Николаев И. О моделях ограничения деятельности торговых сетей / И. Башлаков-Николаев // Конкуренция и право. - 2014. - N 6. - С. 65 - 68.

221. Барановская И.Г. Правовые основы аренды земли в Германии / И.Г. Бароновская // Актуальные проблемы российского права. - 2013. - №9. – С. 1144 – 1147.

222. Белов В.А. Юридическая природа прав ожидания (гарантийных правоотношений) / В.А. Белов // Законодательство. - 2008. - №7. – С. 13 - 26.

223. Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2014. - № 2. - С. 45 - 47.

224. Белов В.А. Правомочия арендатора и ограниченное вещное право по договору аренды (имущественного найма) // Нотариус. - 2014. - № 3. - С. 15 - 18.

225. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и Экономика. - 2014. - № 6. - С. 19 - 23.

226. Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта / В.А. Белов // Вестник Академии права и управления. - 2014 - №35. - С. 111 - 115.

227. Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений // Актуальные проблемы Российского права. - 2014. - №10. - С. 2258 – 2264.

228. Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. - 2015. - №9. - С. 68 - 71.

229. Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса / В.А. Белов // Право и Экономика. - 2016. - №2. - С. 22-27.

230. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Вестник Арбитражной практики. - 2016. - №2. - С. 33-38.

231. Волкова А. Сроки давности по делам о выселении и возврате жилья / А. Волкова // Жилищное право. - 2015. - №6. – С. 17 - 27.

232. Германов А.В. О понятии вещи в гражданском праве / А.В. Германов // Закон. - 2010. - №4. – С. 135 -142.

233. Грибанов В.П. Интерес в гражданском праве / В.П. Грибанов // Сов. Государство и право. - 1967. - №1. – С. 53 - 60.

234. Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности / С.А. Громов // Вестник ВАС РФ. – 2011. - №11. – С. 74 – 103.

235. Груздев В.В. Актуальные проблемы гражданско-правовой реституции /В.В. Груздев // Право и экономика. - 2013. - N 5. – С. 43 – 47.

236. Демкина А.В. Замена договора аренды земельных участков для целей строительства на договор об установлении права застройки: перспективы совершенствования гражданского законодательства / А.В. Демкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2013. - N 6. – С. 6 – 14.

237. Дерюга Н.Н. Правовая природа договора банковского счета / Н.Н. Дерюга // Юридический мир. - 2014. - N 8. – С. 17 – 21.

238. Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды / Е.А. Евдокимова // Закон. - 2013. - N 3. - С. 126 - 133.

239. Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансорование? / А.В. Егоров // Вестник ВАС РФ. - 2012. - №3. - С. 36-45.

240. Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права / А.В. Егоров, М.А. Ерохова, А.М. Ширвинд // Вестник гражданского права. - 2007. - N 4. – С. 108 – 140.

241. Емелькина И.А. Система вещных прав на землю в российском праве и некоторых зарубежных правопорядка / И.А. Емелькина // Законодательство. - 2010. - №12. – С. 145 – 153.

242. Жигалина О.А. Закон о торговле: диагноз - ОРВ / О.А. Жигалина // Торговое право. - 2012. - N 6. - С. 52 - 67.

243. Кабаков А.Ю. Аренда объектов незавершенного строительства / А.Ю. Кабаков // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. - 2007. - N 4. - С. 2 - 5.

244. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств / А.Г. Калпин // Гражданское право. - 2006. - N 2. - С. 37-46.

245. Карапетов А.Г. Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» / А.Г. Карапетов, Р.С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия. – 2014. - №9. – С. 4 – 97.

246. Кархалев Д.Н. Понятие охранительно правоотношения в частном праве /Д.Н. Кархалев // Семейное и жилищное право. - 2008. - N 4. – С. 2 – 4.

247. Кияшко В.А. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте / А.В. Кияшко // Право и экономика. - 2004. - N 5. – С. 37 - 40.

248. Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия / Ю.А. Кочеткова // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 2 / Под ред. М.И. Брагинского. - М.: Исследовательский центр частного права, 2000. – С. 8 – 44.

249. Круглова О.А. Право застройки в современном российском гражданском праве и некоторых зарубежных правопорядках, перспективы его развития в России / О.А Круглова // Актуальные проблемы Российского права. - 2012. - №3. – С. 145 – 153.

250. Кузнецова Ю.А. Понятие качества гражданско-правовых договоров / Ю.А. Кузнецова // Российский судья. - 2012. - N 6. – С. 28 – 31.

251. Куткин А.С. Системный подход к управлению рисками в лизинговой компании / А.С. Куткин // Управление финансами и рисками в лизинговой компании. - 2010. - N 1. - С. 51 - 64.

252. Кучер А.Н. Интервью. / А.Н. Кучер // Арбитражная практика. - 2014. - № 10. – С. 14 – 19.

253. Латыев А.Н. Объем понятия владения в современном гражданском праве / А.Н. Латыев // Арбитражные споры. - 2005. - N 2. – С. 149 – 159.

254. Мальцев В.А. Баланс интересов в сфере обеспечения безопасности: понятие и механизм государственно-правового регулирования / В.А. Мальцев // Конституционное и муниципальное право. - 2007. - № 18. – С. 5 – 9.

255. Мельников Н.Н. Сделки с объектами незавершенного строительства / Н.Н. Мельников // Хозяйство и право. - 2010. - N 4. – С. 58 – 63.

256. Оводов А.А. Договор аренды недвижимости. / А.А. Оводов // Правовые вопросы недвижимости. - 2006. - N 2. – С. 11 – 15.

257. Оршанский И.Г. Кассационная практика по вопросам гражданского права за 1872 г. / И.Г. Оршанский // Журнал гражданского и уголовного права. - 1875. - Кн. 6. – С. 129 – 202.

258. Пресс-релиз Мосгорстата от 30.04.2014 N 3-13/1026 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - марте 2014 г.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

259. Пресс-релиз Мосгорстата от 10.02.2015 N 3-13/235 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - декабре 2014 г.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

260. Пресс-релиз Мосгорстата от 30.04.2015 N 3-13/968 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - марте 2015 г.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

261. Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи /Т.П. Подшивалов // Современное право. - 2013. - N 5. – С. 50 – 54.

262. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву / В.К. Райхер // Вестник гражданского права. – 2007. - №2. – С. 144 – 204.

263. Самойлова М.В. Законное владение в советском гражданском праве / М.В. Самойлова // Правоведение. - 1965. - №4. – С. 64 – 71.

264. Синицын С.А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития / С.А Синицын // Журнал российского права. - 2014. - N 9. – С. 76 – 93.

265. Синицын С.А. Абсолютная защита относительных прав: причины, последствия и соотношение с принятой классификацией субъективных прав / С.А. Синицын // Вестник гражданского права. - 2015. - №1. – С. 7 – 45.

266. Скловский К.И. О действительности продажи чужого имущества / К.И. Скловский // Вестник ВАС РФ. - 2003. - N 9. – С. 80 – 100.

267. Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости / М.А. Церковников // Вестник ВАС РФ. - 2012. - N 3. – С. 61 – 83.

268. Церковников М.А. Основание ответственности продавца за изъятие товара у покупателя / М.А. Церковников // Вестник ВАС РФ. - 2013. - N 11. – С. 4 – 38.

269. Щур-Труханович Л.В. Цели Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»: анализ теоретических и практических проблем / Л.В. Щур-Трухонович // Торговое право. - 2011. - N 4. - С. 14 - 27; N 5. - С. 4 - 19.

270. Яргина Е.А. Сравнительно правовой анализ договора ренты и аренды. / Е.А. Яргина // Нотариус. - 2003. - №2. – С. 8 – 12.

7. Диссертации, авторефераты диссертаций

271. Алёхина Е. Л. Гражданско-правовое регулирование возникновения и исполнения альтернативного обязательства в Российской Федерации. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Алёхина Елена Леонидовна. – Москва, 2011. - 184с.

272. Ахметшина Л. М. Аренда земли по российскому законодательству. Дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Ахметшина Лилия Маратовна. – Казань, 2002. - 208с.

273. Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Елизаров Денис Викторович. - Владивосток, 2011. - 209с.

274. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Еремкина Татьяна Александровна, — Москва, 2008. – 169с.

275. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ерш Александра Владимировна. – Москва, 2003. - 207с.

276. Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве. Дисс. … канд. юрид. наук. 12.00.03. / Карцева Наталья Сергеева. – Москва, 2004. - 140с.

277. Кархалев Д.Н. Концепция охранительно гражданского правоотношения. Автореф. дисс. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кархалев. Денис Николаевич. — Екатеринбург, 2010. – 407с.

278. Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дисс. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кулаков Владимир Викторович. – Москва, 2011. - 382с.

279. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дисс. … д-ра. юрид. наук: 12.00.03. / Кокоева Луиза Тимберлатовна. — Саратов, 2004. - 452с.

280. Кокотов Б.В. Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США. Дисс... канд. юр. наук.12.00.06, 12.00.03 / Кокотов Борис Владленович. – Москва, 2000. - 298с.

281. Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Круглова Ольга Александровна – Москва, 2014. - 204с.

282. Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы. Дисс… канд. юрид. наук. 12.00.03. / Ланда Владимир Михайлович. – Москва, 2009. - 200с.

283. Манджиев А.Д. Ограничения при реализации свободы договора. Дисс… канд. юрид. наук. 12.00.03. / Манджиев Александр Дмитриевич. – Москва, 2015. - 230с.

284. Мелихова А. В. Право застройки по законодательству Эстонской Республики. Дисс ... кан. юрид. наук: 12.00.03 / Мелихова Анжела Валентиновна. – Москва, 2007. - 245с.

285. Пьянкова А.Ф. Баланс интересов в гражданском праве России и его обеспечение в договорных отношениях. Дисс. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Пьянкова Анастасия Федоровна. – Екатеринбург, 2013. - 231с.

286. Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Дис. … канд. юр. наук. 12.00.03 / Елена Владимировна Садовникова. – Москва, 2010. - 216с.

287. Садретдинов А.А. Правовое регулирование аренды зданий и сооружений. Дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Садретдинов Альберт Аглямович. – Казань, 2002. - 142с.

288. Токаева А.С. Гражданско-правовые аспекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Токаева Альбина Султановна. – Москва, 2005. - 27с.

289. Хатунцев О.А. Субъективные вещные права как разновидность абсолютных имущественных прав: проблемы теории и практики. Автореф. дисс. … д-ра юрид. наук: 12.00.03. / Хатунцев Олег Александрович. – Москва, 2015. - 51с.

290. Чуйко В.И. Лизинг в Российской Федерации: проблемы гражданско-правового регулирования и правоприменительной практики. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. 12.00.03 / Чуйко Виктор Иванович. – Москва, 2011. - 26с.

291. Щербакова Е.Б. Правовое регулирование финансовой аренды в Российской федерации с учетом норм международного права и зарубежного законодательства. Автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.14. / Щербакова Елена Борисовна. – Москва, 2008. - 26с.

292. Шлюндт Н.Ю. Изменение и расторжение договора аренды. Дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03. / Шлюндт Надежда Юрьевна. – Краснодар, 2005. - 248с.

8. Ресурсы в электронном доступе

293. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL: http://dejure.org/gesetze/BGB (дата обращения 01.09.2015г.)

294. Доклад о состоянии конкуренции в Российской Федерации за 2013 год. URL: http://www.fas.gov.ru/about/list-of-reports/list-of-reports_30077.html/ (дата обращения 01.12.2014г.)

295. Концепция внешней политики Российской Федерации (утв. Президентом РФ 12.02.2013). URL: http://www.kremlin.ru/acts/785 (дата обращения 15.03.2015г.)

296. Code de la construction et de l’habitation. URL: http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=94E033ADBAB0CFE46DF75340580B9F62.tpdila22v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006159146&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20150319 (дата обращения 01.09.2015г.)

297. Startseite - Kostenfreie Inhalte – ErbbauRG-Gesetz über das Erbbaurecht. URL: http://connect.juris.de-purl-gesetye-ErbbauV (дата обращения 01.09.2015г.)

298. Baurechtsgesetz (BauRG). URL http://www.jusline.at/Baurechtsgesetz_(BauRG).html (дата обращения 01.09.2015г.)

299. Asjaõigusseadus (lühend - AÕS) URL: https://www.riigiteataja.ee/akt/13322575?leiaKehtiv (дата обращения 01.09.2015г.)

300. Il Codice Civile Italiano URL: http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/home.html (дата обращения 01.09.2015г.)

301. Пресс-релиз Мосгорстата от 30.04.2014 N 3-13/1026 «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - марте 2014 г.» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

302. Проект Постановления Пленума ВАС РФ «О последствиях расторжения договора» (по состоянию на 28.11.2013) (подготовлен ВАС РФ). URL: http://arbitr.ru/vas/proj/ (дата обращения 01.09.2015г.)

303. Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012). URL: http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=47538-6 (дата обращения 20.03.2015г.)

304. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). (Электронный ресурс) URL: http://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=179 (дата обращения 15.08.2015г.)

305. Райхер В.К. Очерк важнейших сделок советского хозяйственного права. URL: http://civil.consultant.ru/ (дата обращения 15.08.2015г.)

306. Swiss Civil Code. URL: www.admin.ch/ch/e/rs/210/index.html (дата обращения 01.09.2015г.)