

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»
(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направлению подготовки)

Правовое обеспечение предпринимательской деятельности

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Особенности правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности»

Обучающийся

М.А. Гордеева

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

канд. пед. наук, доцент, О.А. Воробьева

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общие положения о договоре аренды в предпринимательской деятельности.....	7
1.1 Формирование и развитие основ законодательства об аренде.....	7
1.2 Особенности арендных отношений с участием субъекта предпринимательской деятельности как предмета правового регулирования.....	23
Глава 2 Особенности договора аренды в предпринимательской деятельности .	31
2.1 Преддоговорные отношения и заключение договора аренды в предпринимательской деятельности	31
2.2 Анализ судебной практики по спорам из договоров аренды между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность ...	39
Глава 3 Проблемы договора аренды в предпринимательской деятельности и пути их решения.....	56
Заключение.....	70
Список используемой литературы и используемых источников	77

Введение

Актуальность темы исследования: договор аренды является одним из самых популярных договоров при осуществлении предпринимательской деятельности в мире и в России, в частности. Вместе с тем, в настоящее время нет четкого и последовательного понимания договора аренды как института: за 30 лет данный договор прошел путь от вещно-правовой природы до предложений устранить любые вещные вкрапления в нем и сделать исключительно обязательственным. Позиции в доктрине и практике произошли при абсолютной неизменности законодательного материала. На сегодняшний день нет ни одной полноценной монографии, всесторонне рассматривающей договор аренды, его проблемы и специфику и информация хранится в разрозненных источниках или в актах судебных инстанций различных уровней, анализ которых позволяет понять современные подходы к аренде. Вместе с тем, в юридических кругах появляются специалисты, которые посвящают большие работы договору аренды и его пониманию, среди которых невозможно не выделить А.А. Громова, В.Е. Величко, М.А. Церковникова.

Недостаток теоретических работ и разрозненность практики делает договор аренды одним из самых сложных. Более глубокое изучение данного договора позволяет понять совокупность недостатков, которые были заложены еще при составлении кодекса и могут быть устранены только внесением изменений в законодательство. Подобными недостатками можно назвать наличие лизинга в главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, который по правовой природе не является договором, направленным на передачу имущества во временное владение; отсутствие справедливого подхода к определению возмещения стоимости неотделимых улучшений; определенные вопросы вызывает и сам институт неотделимых улучшений; проблема отсутствия норм о расторжении длящихся договоров в гражданском праве России ведет к отсутствию гибкости в практике по аренде и представляет опасность для стороны, когда у нее отпадает экономический интерес в

исполнении срочного договора аренды. Совокупность данных проблем объясняет актуальность выбранной нами темы.

Объектом магистерской диссертации являются общественные отношения между предпринимателями при заключении договора аренды и правовое регулирование данного договора.

Предметом магистерской диссертации выступает законодательство об аренде, правоприменительная практика, касающаяся арендных отношений, а также теоретические исследования договора аренды.

Целью настоящей работы является изучения особенностей договора аренды между предпринимателями, выявление проблем в правоприменении и регулировании данного договора и выдвижение предложений по устранению существующих недостатков.

Гипотеза исследования состоит в том, что всестороннее теоретическое изучение и практическое применение договора аренды позволит определить недостатки и пробелы в правовом регулировании данного института и предложить способы решения выявленных проблем.

Для достижения указанной цели мы поставили перед собой следующие задачи:

- рассмотреть формирование и развитие законодательства об аренде;
- рассмотреть особенности специальных договоров аренды между предпринимателями;
- выяснить особенности регулирования преддоговорных отношений и заключения договора аренды;
- рассмотреть знаковые судебные решения и актуальную судебную практику, связанную с договором аренды между предпринимателями;
- определить проблемы, возникающие при регулировании арендных отношений между предпринимателями и предложить пути совершенствования законодательства об аренде.

Научная новизна исследования заключается в:

- обобщении и систематизации доктринальных знаний по теме исследования;
- обобщении и анализе отдельных вопросов правоприменительной практики по теме исследования;
- привлечении и изучении диаметральных иностранных подходов к регулированию аренды;
- предложении собственных выводов автора о справедливом регулировании отдельных аспектов аренды.

Методы исследования: использовались как общенаучные, так и специально-правовые методы исследования. В качестве общенаучных использовались: диалектический метод, методы анализа и синтеза, исторический метод. В качестве специально-правовых методов применялись: формально-юридический метод (при анализе нормативных правовых актов, правовой доктрины, правоприменительной практики по теме исследования), метод сравнительно-правового анализа (при сборе, обобщении и анализе материалов зарубежных и отечественных исследований в области регулирования института аренды), системно-структурный метод (для определения понимания места договора аренды в системе договоров ГК РФ), метод правового моделирования и метод правового прогнозирования (при формировании собственных предложений по изменению законодательства).

Теоретическая значимость настоящего исследования состоит в систематизации доктринальных подходов и определении воспринятого в настоящее время подхода к договору аренды между предпринимателями, предложения автора по улучшению законодательства об аренде.

Научная значимость исследования состоит в расширении дискуссии по проблематике регулирования договора аренды: автором выдвигаются предложения о дифференциации расторжения разового и дящегося договора, предлагается альтернативная принятой на практике точка зрения на регулирование расторжения договора в связи с экстраординарными обстоятельствами, ранее не высказываемая в отечественных публикациях.

Практическая значимость состоит в изучении и обобщении материалов судебной практики, определения и обоснования подходов судов к различным спорным вопросам договора аренды, рассмотрению отклоняющейся судебной практики. Результаты работы могут быть интересны правоприменителям, сталкивающимся с арендными договорами: судьям, договорным и судебным юристам, результаты работы могут быть применены при преподавании договора аренды в рамках гражданского права в ВУЗах.

Научные положения и результаты исследования, выносимые на защиту:

- предложение по реформированию гражданского законодательства, касающиеся исключения норм о лизинге из положения главы 34 ГК РФ;
- предложение по реформированию гражданского законодательства, касающиеся введения норм о порядке расторжения длящихся договоров;
- предложение по реформированию гражданского законодательства, касающиеся изменения положений ст. 623 ГК РФ о последствиях улучшения арендованного имущества.

Апробация результатов исследования. Автором опубликована следующая статья: Воробьева О.А., Гордеева М.А. Проблема расторжения длящихся договоров по российскому праву на примере договора аренды // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. 2022. № 4. С. 5-11.

Личное вклад автора в исследование состоит в получении результатов, изложенных в диссертации на основании проведенного анализа доктринальных источников, нормативных правовых актов и актов правоприменения.

Структура магистерской диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников (110 источников). Основной текст работы изложен на 76 страницах.

Глава 1 Общие положения о договоре аренды в предпринимательской деятельности

1.1 Формирование и развитие основ законодательства об аренде

Законодательство об аренде так или иначе является необходимым для государств с рыночными отношениями: в силу неравного распределения богатства и собственности, одни имеют настолько огромную собственность в распоряжении, что не могут эффективно использовать ее самостоятельно и вынуждены либо иметь большое количество рабочей силы (из рабов или вольнонаемных) или отдавать часть своей собственности с возможностью получать за это плату. Для собственников второй способ наиболее предпочтителен по ряду причин:

- гарантированная плата, которая не зависит от урожайности или твоего собственного труда, а потому освобождает больше времени для собственных дел. Конечно, угроза состоит в том, что доход с участка может быть кратно большим, чем плата, однако он же и перекрывается другим риском – меньшим урожаем, чем плата за участок (а мы говорим именно о земле, как о главном средстве производства в период становления договоров у разных народов). Стоит отметить, что в некоторых случаях протоарендные договоры предусматривали плату частью урожая, что сводит риск большого урожая на нет;
- экономия на труде вольнонаемников или рабов: при сдаче имущества в аренду арендодатель имеет чистую экономическую выгоду. Ему нет необходимости ухаживать за землей, платить плату наемникам или размещать рабов, думать о постройках и времени урожая. Все это опять же более привлекательно самостоятельного осуществления деятельности.

В эпоху средних веков подобная система получила название вассалитет, который состоял как из публично-правового элемента (необходимости нести воинскую повинность), так и напоминает частно-правовую аренду (которая

состоит в обязанности платить за землю и возможности разорвать контракт с вассалом со стороны сюзерена), а также законодательства всех стран поздней Европы, в том числе и Руси предполагали обычную аренду, платой в которой выступал чаще всего урожай с предоставленной земли [20, с. 173]. Однако вассалитет является поздним видом отношений, которые можно с сильной натяжкой назвать арендными. Как и многие договорные конструкции, аренда романо-германской правовой семьи происходит из Рима и римского права. Институт аренды также напрямую был перенят в странах англосаксонской семьи под влиянием Римской Империи, однако в силу дальнейшего самостоятельного развития Британии, получил в итоге несколько отличное регулирование, однако идея передачи в аренду («lease» (долгосрочная аренда), «rent» (краткосрочная аренда чаще для недвижимых вещей) или «hire» (краткосрочная аренда, чаще для движимых вещей) понятна как романскому, так и англосаксонскому юристу, а в силу гармонизации правовых систем две аренды сближаются в регулировании. Смысл аренды состоит в том, что одно лицо передает свою вещь для временного пользования, получает за нее плату, а после завершения договора имеет право требовать эту вещь обратно.

Римское частное право не выработало понятия «аренда» и объединяла три схожих по смыслу, но абсолютно разных в настоящий момент договоров, в один под общим названием *locatio* (лат. «помещать») *conductio* (лат. «уводить с собой»). История названия договора вероятнее всего связана с тем, что древнейший вид договора предполагал обмен на рынке товарами: одно лицо (*locator*) приводило с собой рабов или животных, которое за плату другое лицо (*conductor*) могло увести с собой [68, с. 428].

Locatio-conductio состоял из следующих видов возможных правоотношений [17, с. 524]:

- *locatio-conductio rei* – наем вещей, из которого в последующем и возникла аренда;
- *locatio-conductio operis* – заказ или подряд, когда заказчик предоставляет вещь, а с помощью нее подрядчик выполняет определенные полезные

действия. Из данного договора в последующем вырос договор подряда, а в Риме этот договор чаще всего использовался как российский бытовой подряд: починка вещи, усовершенствование вещи и прочее у мелких мастеров;

– *locatio-conductio operarum* - наем рабочей силы свободного человека на срок. Больше всего данный договор напоминает трудовой договор или гражданско-правовой договор, связанный с выполнением определенной функции.

Locatio-conductio rei получил свое распространение в классическую эпоху, но стало играть особо важную роль в постклассический период (домината). Именно здесь появляются колонны (свободные крестьяне без земли), которые начинают пользоваться землей для выращивания урожая, заключая договоры с крупными собственниками земли, здесь же начинается отход от понимания платы как денежной формы: классическое право напрямую выводило *locatio-conductio* из купли продажи, а потому Гай указывал, что «как купля и продажа заключаются, если имеется соглашение о цене, так и наем считается заключенным, если имеется соглашение о плате» [16] [D.19.2.2]. Оплата товаром или частью урожая была немыслима для юристов классического периода, однако стала нормой для постклассического периода, и оплата колоном частью уродившегося на земле стала нормой [17, с. 526].

Однако в историческом экскурсе для нас наиболее важно то, что аренда не давала никаких вещно-правовых гарантий, как это делает современное законодательство. Аренда – обязательственный институт, связывающий два лица, который прекращался смертью одного из лиц [D.19.2.4], данная связь не прекращалась в случае, если наймодаель не мог предоставить вещь, которую он отдал внаем (например, добросовестный наймодаель передал в аренду чужую вещь, а собственник выгнал арендатора) и наймодаель несет ответственность перед арендатором, но арендатор не вправе претендовать на чужую собственность [D.19.2.19].

Арендные обязательственные отношения четко отличались от вещных прав, которые могли достигать тех же целей. Личные сервитуты (*usufruct, usus, habitation, operae servorum vel animalium*), эмпфитевзис и суперфиций в отличие от аренды ограничивали или «забирали» право пользования и владения до момента прекращения ограниченного вещного права, причем пользователь ограниченного вещного права имел вещную защиту, в том числе и от собственника и мог считаться перед другими лицами законным владельцем вещи и защищаться на этом основании. Арендатор, напротив, не считался владельцем вещи, а только осуществлял держание. По этой же причине, если какое-либо третье лицо чинило препятствия в пользовании вещью, арендатор не мог защищаться самостоятельно, так как у него не было для этого надлежащего иска из владения и приходилось защищаться таким образом: обращаться к арендатору, который подаст соответствующий иск от своего имени и в отношении своей собственности, но в интересах арендатора, исполняя таким образом свою обязанность по передаче вещи.

Таким образом мы хотим подчеркнуть, что римское право четко разделяло вещные последствия в одних институтах и обязательственные в других.

Подобный подход, очевидно, обладает рядом преимуществ: оборот вещи ничем не ограничен и покупая любую вещь вы можете не беспокоиться, что ее будет использовать арендатор. Но недостатки серьезны: отсутствие собственного иска у арендатора влечет его сильную связанность с арендодателем, который, как мы ранее отмечали, хотел бы освободить время обслуживания переданного в аренду имущества или интересов арендатора.

Исследование римского права напрямую задевает исследование современного состояния аренды как договора, поэтому отметим следующее: римское право понимало договор как классическое обязательство, которое не имело вещного эффекта.

Дореволюционное российское научное сообщество при кодификации гражданского законодательства в конце 19 века серьезно обсуждало возможность включения вещных эффектов в ранее обязательственную аренду [3,

с. 401]. Одним из сторонников такого включения был К.П. Победоносцев, который рассматривал проблему сохранения аренды при переходе права собственности в Германии, Пруссии и Франции и говорил, что классические римские воззрения сохранялись до недавнего времени, но новые законы разных стран пришли к тому, что выступать всегда исключительно в интересах наймодателя несправедливо. Например, «австрийский закон предоставляет арендному договору обязательную силу для нового владельца в том случае, когда арендное право приобрело силу вещного права запискою в поземельную книгу» [67]. Интересно, что К.П. Победоносцев рассматривает данную проблему именно как вещное вкрапление в обязательственную аренду. На наш взгляд, такой подход тоже допустим, однако стоит обратить внимание на то, что записанное в поземельной книге для добросовестного покупателя является необходимым источником информации. Ознакомившись с поземельной книгой, покупатель видит обязательство продавца перед арендатором и заключая сделку, он соглашается принять на себя это обязательство, то есть переходит передача прав и обязанностей продавца на покупателя. Однако можно заметить, что переход обязанностей должен быть по согласию, поэтому в данном случае, если арендатор продолжает пользоваться вещью (что на самом деле происходит во всех случаях, потому что условия для него не меняются), то он соглашается с переводом долга к новому лицу консенсуальными действиями, а если нет, то имеет полное право отказаться от аренды. По какой-то причине, такой подход, который кажется нам наиболее логичным, чем вещное вкрапление, не возобладал в романской доктрине 19 века и обсуждение шло вокруг вещного эффекта аренды при переходе собственности на арендованную вещь.

В ст. 1857-1862 Гражданского уложения [14] были разработаны подробные правила, касающиеся права следования в аренде – первом вещном вкраплении в отечественном законодательстве.

Советское законодательство сильнее подчеркнуло и увеличило количество вещных вкраплений в договоре аренды [3, с. 409-410]: право следования становилось безусловным (ст. 169 Гражданского кодекса 1922 г. [9] и ст. 288

Гражданского кодекса 1964 г. [10]); закреплялось преимущественное право на заключение нового договора социалистической организацией, которая без нарушений исполнила договор аренды (ст. 280 ГК 1964 г.) теперь арендатор становился титульным владельцем, то есть приобретал право, равное собственности в отношении с третьими лицами и мог защищаться вещными исками: возможность предъявления негаторного или виндикационного иска «принадлежит также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом в силу закона или договора» (ст. 157 ГК 1964 г.). О.С. Иоффе также отмечал, что владение, предоставляемое арендатору, является правомочием собственника, поэтому наймодатель вправе применять вещно-правовую защиту от третьих лиц [23, с. 308].

Таким образом, советский период для усиления положения арендатора предусмотрел некоторые очевидно вещно-правовые вкрапления в институт ранее исключительно обязательственной аренды. Были ли обусловлены данные достаточно резкие изменения требованиями общества? На наш взгляд, да. Аренда – дящийся договор, направленный на пользование чужим непотребляемым имуществом, который необходимо было регулировать так, чтобы сохранить устоявшиеся прочные связи арендатора и арендодателя и облегчить каждому из них ведение деятельности:

- а) право заключения договора на новый срок никак не нарушает права арендодателя и помогает арендатору вести бизнес более уверенно на том месте, которое не принадлежит ему (мы используем терминологию рыночной экономики, а последнюю в СССР не признавали, тем не менее, логика включения данных изменений на наш взгляд была той же самой, только с учетом государственной рыночной экономики и можно перефразировать наши слова с учетом: не допустить произвол чиновников, отвечающих за сдачу государственного имущества социалистическим организациям на местах):

- 1) арендодатель при прекращении договора может устанавливать ту цену, которую посчитает нужной, и арендатор никак не ограничивает его право на это;
 - 2) арендатор зарекомендовал себя как добросовестный исполнитель, если претендует на преимущественное право заключения контракта на новый срок, поэтому каких-либо рыночных причин для того, чтобы не заключать с ним контракт на новый срок, у арендодателя нет;
 - 3) арендатор будет охотнее вкладываться в рекламу и благоустройство нового места, если будет уверен, что он имеет полное право оставаться в объекте аренды на более долгий срок, чем предусмотрено договором. Этот пункт также характерен как для времен СССР, когда собственник имущества не мог заниматься самостоятельно какой-либо коммерческой деятельностью на объекте, так и сейчас, когда бизнес отдельных лиц связан исключительно со сдачей в аренду имущества (например, собственники торгового центра занимаются исключительно сдачей имущества в аренду);
- б) право самостоятельной защиты вещными исками преследует достаточно простую цель упростить взаимоотношения с третьими лицами как для арендатора, так и для арендодателя:
- 1) арендодатель избавляется от необходимости выступать на стороне арендатора по любому спору с третьими лицами;
 - 2) арендатор становится более мобильным, так как самостоятельно может защищаться, а не преодолевая сложную цепочку: обращение к арендодателю – обращение арендодателя в суд – защита права;
- в) право следования, как мы ранее отметили, было введено в Российской Империи под влиянием изменений в европейском законодательстве, однако и советское право подтвердило и упрочило его позиции и на наш взгляд подобная позиция должна быть поддержана, так как изменение собственника связано с покупкой дорогого объекта, а обременение,

которое покупатель видел, должно оставаться за ним. Кроме того, бывший покупатель осуществлял деятельность по сдаче в аренду имущества (не исключено, что профессиональную), поэтому цена аренды не должна быть искусственно занижена и можно сказать, что новый собственник ничего не теряет, даже если он не знал об аренде (плюс, всегда имеется возможность взыскать убытки с продавца, который скрыл данный факт, если мы собирались использовать имущество самостоятельно). Неправомерное занижение аренды и заключение невыгодного договора аренды для арендодателя с последующей продажей конечно же должны защищаться в судебном порядке.

Таким образом, советское законодательство включило в аренду вещные элементы, которые позволяли более эффективно каждой стороне осуществлять свои интересы. Подобные изменения также направлены на формирования долгосрочных отношений арендатора и арендодателя, какие только возможны.

Схожие изменения были пройдены в европейских странах: ст. 1006 Германского гражданского уложения 1896 г. [13] приравнивала собственника вещи и арендатора, позволяя последнему защищаться вещными исками (ст. 859 и 862 ГГУ), хоть и было сделано последнее через трансформацию немецким законодателем понимания владения как фактического состояния, которое не связано с Римским делением на владение для себя и держание [28, с. 22]. Германское законодательство таким образом пришло к пониманию двойного владения при аренде: владение собственника и владение арендатора, но конструкция двойного владения не поддерживается в отечественном законодательстве [1]. Признание владения за арендатором по итогу привело к тому же эффекту: возможность защиты арендатором своих интересов от третьих лиц вещно-правовыми исками. Как мы ранее отметили, именно в Европейских странах началось обсуждение права следования, которое получило закрепление в ст. 566 ГГУ.

Современный Гражданский кодекс Российской Федерации [12] также содержит положения о договоре аренды в главе 34.

Договор аренды является договором о передаче имущества согласно классификации М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, выделяющих [2, с. 399]:

- договоры о передаче имущества;
- на выполнение работ;
- на оказание услуг;
- на учреждение различных образований.

Всего договоров, направленных на передачу имущества, три: договор аренды, являющийся предметом нашего исследования, договор найма (предполагающий гражданина в качестве нанимателя) и договор безвозмездного пользования или ссуды (предполагающий безвозмездность). Среди данных договоров, как и среди всех договоров в ГК РФ, договор аренды является одним из самых распространенных в практике, причем все это разные аренды: аренда земли у муниципалитета под строительство, аренда природных объектов (например, водных или лесных), аренда нежилых помещений, зданий или сооружений – данные договоры имеют свою специфику и должны рассматриваться как особые договоры, объединенные одной целью.

С принятием ГК РФ подход к аренде менялся, причем кардинальным образом (от вещно-правового взгляда на аренду до обязательственного; от признания незарегистрированного договора аренды незаключенным до применения принципа непротивопоставимости; от необходимости регистрировать договор аренды зданий и сооружений независимо от срока до применения аналогии; от недопустимости аренды части вещи до ее законодательного разрешения), однако сами нормы главы 34 почти не изменились (они являются, наверное, одной из самых устойчивых глав ГК РФ на данный момент с точки зрения сохранения законодательного текста):

- федеральный закон от 26 июня 2007 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации» [40] подкорректировал формулировки в статьях, посвященных аренде зданий и сооружений (ст.ст. 652,653);

- федеральный закон от 14 июля 2008 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [39] изменил слово «вода» на «водные объекты» в ч. 1 ст. 656 ГК РФ в связи с изменениями Водного кодекса Российской Федерации [7];
- федеральный закон от 31 декабря 2014 г. №512-ФЗ «О внесении изменений в статью 665 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» [43] внес в ГК РФ упоминание о специальном законе о лизинге;
- федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [38] изменил главу о найме жилых помещений и унифицировал терминологию между двумя кодексами – ГК РФ и Жилищным кодексом Российской Федерации [22].

Тем интереснее то, какие грандиозные изменения произошли с момента принятия ГК РФ до настоящего времени.

Изначально в ГК РФ, как и в ГК СССР 1964 года присутствовали вещные вкрапления в аренду: право следования (ст. 617 ГК РФ), преимущественное право (п. 1 ст. 621 ГК РФ) и вещная защита (ст. 305 ГК РФ [11]), которая применяется в отношении арендатора, которому было передано имущество (п. 9 Обзора Президиума ВАС от 2002 г.) [35]. Указанные обстоятельства привели к тому, что договор аренды рассматривался практиками исключительно как договор вещно-правовой вопреки традиции взгляда на договор аренды и даже расположению гл. 34 ГК РФ в разделе IV «Отдельные виды обязательств». Проблема определения правовой природы аренды напрямую зависит от решения многих вопросов, в частности, касающихся взаимных обязательств арендатора и арендодателя. Вещный договор не предусматривает только одну обязанность арендодателя – передать вещь и переносит риск случайной гибели на арендатора и для периода с 1990-х примерно до 2015 г. характерна практика подобных заявлений арендодателей. Данную практику мы рассмотрим в параграфе 2.2 настоящей работы. Также составители Концепции развития гражданского

законодательства Российской Федерации 2009 г. [27] называют аренду вещным правом: «следует расширить круг ограниченных вещных прав на земельные участки, не ограничиваясь только правом собственности и правом аренды» (п. 6.1).

Условно переломным моментом, когда на договор аренды существовал один взгляд, а затем начал существовать другой можно принять Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» [49], когда многие предыдущие разъяснения высшей инстанции были пересмотрены.

Первым большим изменением является подход к тому, возможно ли арендовать часть вещи. Аренда части вещи в предпринимательских целях носит достаточно важную функцию, так как во многих случаях бизнес лица может осуществляться на территории без ущерба для других арендаторов: установка банкоматов, автоматов для продажи, стендов для рекламы или аренда части стены для наружной или внутренней рекламы. П. 1 Информационного письма Президиума ВАС от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» прямо указывает, что договор, который предполагает использования отдельного конструктивного элемента здания не является договором аренды. Такой договор предлагалось считать договором услуг или иным не поименованным в ГК РФ договором. Данный подход был пересмотрен в п. 7 ПП ВС № 64, где указывалось, что к договору пользования отдельных частей здания необходимо применять по аналогии положения о договоре аренды.

В данном случае идет прямое противостояние вещной концепции аренды и обязательственной концепции: при вещной концепции невозможно сдать часть вещи, так как невозможно как-то оформить переход права на вещь. Вещная концепция предусматривает только возможность либо всего объекта. Арендатор может пользоваться так, как ему угодно – всей частью или нет, однако у него возникают права на весь объект независимо от того, что указано в договоре, поэтому вторая аренда на этот же объект недвижимости без согласия старого

арендатора невозможна. Вещную концепцию несмотря на прямое указание высшей судебной инстанции о ее устаревании долгое время не поддерживал Росреестр. В письме от 9 июля 2012 г. № 14-3117/12 отмечено: «помещения в зданиях, обособленные части этих помещений могут быть объектом аренды, если они являются индивидуально-определенными вещами» [45]. При этом, цели Росреестра настаивать на вещно-правовой концепции весьма туманны. По нашему мнению, можно выделить только 2 причины для этого:

- нежелание мириться с новыми тенденциями, потому что вещная концепция прижилась в умах регистраторов и «так ранее было»;
- пошлины, которые необходимо оплачивать собственникам для регистрации каждого отдельного участка, выделенного под аренду.

Также продолжая вещно-правовой подход к аренде, Е.А. Суханов отмечает, что «государственная регистрация договора аренды части земельного участка или здания должна осуществляться при условии государственного кадастрового учета такой части и одновременно с ним (п. 3 и 5 ст. 44 «Закона о государственной регистрации недвижимости» [44])» [95, с. 401]. Изменения 2021 года, которые вышли после написания учебника прямо говорят о том, что если часть в здании не выделена, то регистрируется такая аренда как обременение целого – объекта недвижимости, который предусмотрен в ЕГРН. В то же время, уже тогда судебная практика исходила из того, что аренда части здания обременяет все имущество, и нет необходимости создания отдельного объекта недвижимости. (Относительно земельных участков регулирование не менялось и подход был всегда един: необходимо выделить участок, а потом передавать его).

С точки зрения бизнеса и государственных органов (например, налоговых или даже самого Росреестра) в каком углу помещения стоит банкомат разницы нет, если стороны договора договорились об этом. Главное – обеспечить для государственных органов и третьих лиц знание о том, что аренда существует. Также Росреестр настаивал на том, что невозможно существование двух арендаторов в одном помещении (что является следствием, а не причиной:

вещная концепция не предполагает подобного подхода, тогда как в обязательственной концепции подобный подход допустим), что достаточно странно, когда прямо существует двойная аренда в ч. 2 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации [30], которая предусматривает возможность сосуществования двух арендаторов на одном участке, если они осуществляют разные виды лесопользования.

Некоторые авторы приводят данные подходы о запрете и возможности аренды части вещи как два равных подхода в существующей судебной практике [4], тогда как наиболее верно считать первый подход устаревшим, а второй «о применении по аналогии» более прогрессивным [99].

На наш взгляд, отход от вещной концепции в данном вопросе оправдан и необходим.

Другая проблема, связанная с арендой до 2009 года, была связана с собственниками нежилых помещений и разграничением собственности на обслуживающие помещения (коридоры, проходы, лестницы) – зачастую такие проходы регистрировало в собственности одно из лиц и требовало плату за установление сервитута. Проблема была очевидна: собственники и арендаторы нежилых помещений не могли использовать альтернативные пути доступа к имуществу и были вынуждены платить. Зачастую такую ситуацию создавали сами собственники: они сдавали нежилые помещения на 5 этаже и требовали плату за проход по 1 этажу [94]. Данную ситуацию изменил ВАС РФ, высказавший в абз. 3 п. 1 Постановление Пленума ВАС РФ № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» идею, согласно которой собственники нежилых помещений могут пользоваться обслуживающими помещениями как собственники жилого дома – то есть как общим имуществом и у них нет обязанности устанавливать сервитуты и платить за проход. Позднее данную идею подтвердил ВС РФ в п. 41 Постановления пленума № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [65].

Третья проблема – регистрация договора аренды на срок один год и более, которая при несоблюдении данного правила влекла незаключенность (формальную незаключенность). Изначально в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ отсутствие регистрации договора аренды на здания и сооружения влекло его незаключенность. Стоит отметить, что данным пунктом пользовались недобросовестные стороны договора: арендодатель мог выгнать арендатора, или арендатор пересчитать сумму арендных платежей по нормам о неосновательном обогащении [100, с. 172]. Кроме подобного рода злоупотреблений можно поставить вопрос: какую цель преследовал законодатель, вводя обязательную регистрацию договора аренды на срок более года? Если не брать в расчет криминальные истории: вроде защиты от угроз арендодателю (от которых по хорошему не спасает и регистрация, так как может быть сделана поддельная доверенность, например), то для предпринимателя последствия в виде незаключенности непонятны, а аренда сроком более чем на 1 год становится менее привлекательной из-за увеличения трансакционных издержек за сделку и больших затрат времени. Именно по этой причине в обороте появились договоры на 11 месяцев, «сдобренные» разного рода ухищрениями, вроде: продление договора автоматически на 11 месяцев, если ни одна из сторон не возражает; заключение нескольких договоров сроком на 11 месяцев одной датой, но второй договор вступает в силу после истечения срока первого и тому подобное. Иными словами, государственная регистрация оказалась препятствием для оборота, а незаключенность слишком серьезным последствием, которое повлекло за собой злоупотребления. Тем не менее такая идея была полностью в соответствии с вещной концепцией аренды: вещное право появляется только после внесения записи в публичные документы, устанавливающие право собственности на недвижимость. Именно поэтому ВАС принял решение, что договор аренды на неопределенный срок нет необходимости регистрировать [34].

Непринятие конструкции оборотом привело к тому, что в 2015 г. в ст. 433 ГК РФ были внесены изменения, согласно которым договор, подлежащий государственной регистрации, считался заключенным для третьих лиц с момента

внесения записи в ЕГРН, то есть был введен принцип противопоставимости – стороны связаны договором, но для третьих лиц права не существует, то есть арендатор не может использовать право следования или право преимущественного заключения договора на новый срок по умолчанию.

Подобный разворот практики, несомненно, правильный, так как регистрация существенно замедляла гражданский оборот и стороны пытались от нее уйти, а последствие в виде незаключенности приводило только к злоупотреблениям (причем стороной, которая также не предприняла попытки к регистрации договора и вела себя в данном случае не самым добросовестным образом).

Таким образом, изначально обязательственная аренда до 2009 г. стала восприниматься как институт вещного права, что серьезно усложняло оборот, поэтому при полном сохранении изначального законодательного материала ГК РФ, ВАС изменил подход снова на обязательственный, но с вещными вкраплениями. Этот шаг был призван облегчить правоотношения между арендатором и арендодателем. Стоит отметить, что вещно-правовая концепция поддерживалась еще долгое время Росреестром и отдельными исследователями [97, с. 19].

Наиболее странным выглядит понимание аренды как только вещного договора до 2009 г.: гл. 34 ГК РФ находится в разделе, посвященном обязательствам, а нормы, помимо норм посвященных праву следования и праву заключения договора на новый срок (а также возможности защиты вещными исками из 1 части ГК РФ), говорят о сильной обязательственной связи между арендатором и арендодателем и совокупности взаимных прав и обязанностей, которые не ограничиваются передачей вещи одним и оплате права пользоваться другим. Тем не менее, вещные вкрапления, которые мы разобрали ранее, имеют свой резон и разные законодательства пришли к достижению тех же целей разными путями, поэтому какое-либо исключение этих вещных вкраплений сделает оборот менее привлекательным, тем более в российском правовом порядке, где аренда широко распространена и взяла на себя те функции, которые в

правопорядках с развитым учением об ограниченных вещных правах, выполняют эмпфитевзис, суперфиций и иные ограниченные вещные права.

В упомянутой ранее Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации 2009 года было предложено ввести ряд ограниченных вещных прав, которые в настоящем законодательстве выполняет аренда. Концепция в данной части скорее всего зависла и не будет принята, хотя последние годы обсуждается введение большего количества ограниченных вещных прав, однако нам интересен тот факт, что некоторые цивилисты, например, Е.А. Суханов [31], предлагают вернуться к абсолютно обязательственной аренде. Насколько это необходимо – большой вопрос. Решение с вещными (точнее, владельческими или посессионными) исками решается через германскую концепцию двойного владения: «Законными владельцами должны быть признаны: лицо, которое приобрело владение по воле собственника или обладателя иного вещного права, дающего владение (аренда, хранение, поручение, перевозка, доверительное управление и тому подобное.)»; то есть в этом вопросе мы остаемся на месте, а для более полного контроля за объектом предлагается схема аренды и установления на ее основании ограниченного вещного права. Данную тенденцию нельзя назвать удачной:

– во-первых потому, что перечень ограниченных вещных прав не решает проблему наиболее распространенную: для строителя среди ограниченных вещных прав предусмотрен суперфиций, для фермера – эмпфитевзис, а для арендатора нежилого помещения на определенный или неопределенный срок ничего нет. А отсутствие связи с вещью и неуверенность арендатора в том, что он надолго в данном месте, как мы выяснили, ведет к тому, что он не благоустраивает место аренды;

– во-вторых, обязательственная аренда без вещных вкраплений не нужна обороту: независимо друг от друга разные законодательства пришли к идее существования в аренде вещных вкраплений, поэтому возвращение к римской аренде будет шагом назад.

Современная аренда представляет собой две составляющие:

- обязательственную связь между арендатором и арендодателем,
- связь арендатора с вещью, которая позволяет ему защищаться от интервенции третьих лиц. Особо отметим: вещные институты аренды направлены именно на защиту от третьих лиц и никак не связывают арендодателя.

Таким образом, проведенное нами исследование формирования и развития законодательства об аренде позволяет утверждать, что в настоящее время в ГК РФ закреплена аренда, которая выполняет множество функций. Глава об аренде почти не подверглась изменениям, однако подход судов к данному договору поменялся кардинально: от вещно-правового к обязательственно-правовому. Аренда имеет вещно-правовые вкрапления, и, на наш взгляд, их не нужно каким-либо образом редуцировать, так как аренда в том виде, котором она есть, хоть и содержит в себе некоторую смесь институтов обязательственного и вещного права (оставаясь при этом обязательственным), все же эффективно выполняет свои функции. В споре между вещно-правовой концепцией аренды и обязательственно-правовой стоит занять промежуточную позицию: аренда исторически зародилось как обязательственный институт, однако современный оборот требует вещных элементов для эффективного осуществления предпринимательской деятельности. Таким образом аренда – обязательственный институт с вещно-правовыми вкраплениями.

1.2 Особенности арендных отношений с участием субъекта предпринимательской деятельности как предмета правового регулирования

Рассмотрим более близко договоры, которые объединены в гл. 34 под общим названием аренда и их особенности в гражданском обороте.

В работе мы рассматриваем договоры аренды в предпринимательских отношениях. Рассмотрим сначала первое определение: что такое предпринимательская деятельность?

Определение предпринимательской деятельности дано в п. 1 ст. 2 ГК РФ достаточно определенно: «предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная, на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг». Данное определение, хоть и имеет определенные недостатки, которые были позднее исправлены судебным толкованием (например, об уточнении того, что такое «систематичность»), но в целом мы понимаем, что предпринимательство представляет собой деятельность лица по получению прибыли. Теперь возникает вопрос, можно ли сказать, что предпринимательская деятельность образует собой предпринимательский договор?

Предпринимательский договор отличается от общегражданских договоров тем, что одной стороной такого договора всегда выступает предприниматель, то есть физическое или юридическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность в конкретной сфере и преследующее целью получение прибыли. Можно найти следующее определение понятия «предпринимательский договор»: «заключаемое на возмездной основе в целях осуществления предпринимательской деятельности соглашение, стороны или одна из сторон которого выступают в качестве субъектов предпринимательства» [93]. В то же время, нельзя сказать, что противопоставление должно быть именно основано на дихотомии предпринимательский-общегражданский договор. Так, например, всерьез обсуждается предпринимательский кодекс, который должен существовать наравне с гражданским кодексом таким образом, как это реализовано в некоторых европейских странах. Сторонники принятия предпринимательского кодекса предлагают абсолютно разные решения: от субсидиарного применения Предпринимательского кодекса к ГК РФ и включения только статей, которые не нашёл отражения в ГК РФ до самостоятельности Предпринимательского кодекса и включение в него положений ГК РФ, которые регулируют только отношения между предпринимателями [25]. Иными словами, предпринимательский договор может

включать в себя в зависимости от того, выберем мы широкий или узкий подход только договоры между предпринимателями, либо же и договоры с участием на одной стороне потребителя. В подобной ситуации имеются два разных способа определения существующих типов договоров:

- общегражданские и предпринимательские;
- предпринимательские, потребительские и иные (которые могут заключаться между гражданами).

Таким образом, принимая первую классификацию, более распространенную в литературе, можно сказать, что мы рассматриваем предпринимательские договоры аренды: когда обе стороны являются предпринимателями и когда предпринимателем (арендодателем в нашем случае) является только одна сторона, а другая – потребителем, и, соответственно, на такие правоотношения распространяется Закон о защите прав потребителей [46].

По принятой классификации договоров, все договоры аренды, независимо от специфики, являются возмездными, консенсуальными и двусторонними.

Рассмотрим положения гл. 34 ГК РФ, чтобы в общем охарактеризовать договоры, которые будем рассматривать более подробно.

Гл. 34 открывается общими положениями об аренде, общими для всех последующих видов договоров. Данные положения являются общими, а потому применяются subsidiarily к специальным положениям отдельных договоров.

Прокат – потребительский договор, что прямо вытекает из положений ч. 1 ст. 626 ГК РФ. Статус потребительского договора помимо распространения законодательства о защите прав потребителей приводит также к отдельным презумпциям и ограничениям для предпринимателя: обязанность при технической возможности заключать договор с любым обратившемся лицом (ст. 426 ГК РФ); появление слабой стороны договора и защита ее от любых неясных или ущемляющих по сравнению с законодательством договорных условий (428 ГК РФ); законодательство о защите прав потребителей также предъявляет особые требования к арендодателю: право на безопасность арендуемого имущества, право получить информацию об объекте аренды и исполнителе, а

также повышенную ответственность по сравнению с общегражданской перед потребителем. Таким образом, при разработке формуляров договоров аренды предприниматель должен иметь в виду недопустимость ухудшения положения потребителя.

Аренда транспортных средств без экипажа и с экипажем. Отличие от договора проката состоит в том, что в данных договорах нет потребителя. Таким образом для того, чтобы договор был предпринимательским необходимо нахождение предпринимателей на обеих его сторонах. Попытка подменить договор проката договором аренды транспортных средств на наш взгляд должна решительно пресекаться, однако риск того, что договоры могут быть смешаны на практике, заложенный еще в 1996 году в первоначальный ГК РФ, продолжает оставаться.

По смыслу ст.ст. 632, 642 ГК РФ договоры аренды транспортных средств должны признаваться реальными, какими они чаще всего и предстают в силу специфики, однако судебная практика в некоторых случаях может исходить и из того, что такие договоры являются консенсуальными [89].

Наиболее часто с договорами аренды с экипажем работают различного рода обслуживающие перевозчиков организации: порты, аэропорты, железнодорожные станции, сети технического обслуживания. Типичным примером такого договора является договор буксировки.

Договор аренды без экипажа заключается либо только между физическими лицами, либо только между предпринимателями и в отличие от обычной аренды (простого договора аренды) был выделен в кодексе в связи с некоторым пересмотром на права и обязанности арендатора и арендодателя. Так, в договоре аренды текущий ремонт осуществляет арендатор, тогда как капитальный – арендодатель. В аренде транспортного средства без экипажа – и текущий, и капитальный ремонт лежат на арендодателе (ст. 644 ГК РФ); а также предусмотрены отдельные особенности, связанные со спецификой арендуемого имущества – об обязательном страховании и иных обязательных платежах (646 ГК РФ) и ответственности при причинении вреда (648 ГК РФ).

Аренда зданий сооружений – данному договору будет посвящена большая часть нашей дальнейшей работы, так как именно здесь происходят наиболее интересные изменения, происходящие в судебной практике.

Договор аренды предприятия выделен как особый договор в силу выделения законодательного объекта недвижимости в ст. 132 ГК РФ в виде предприятия – имущественного комплекса, содержащего в себе как движимые, так и недвижимые вещи, а также нематериальные активы: интеллектуальную собственность, права требования, долги и тому подобное – все это признается единым объектом недвижимости для того, чтобы было легче осуществлять сделки с подобными объектами, а не заключать большое количество договоров (о продаже недвижимости, движимого имущества, уступке требования, переводе долга, о передаче объектов интеллектуальной собственности)

Договор аренды предприятия не получил большого распространения, как и договор продажи предприятия, так как бизнес предпочитает контролировать предприятия через участие в юридическом лице – покупкой доли через сделки M&A. В общем-то, понять подобную логику, особенно в отношении аренды предприятий, нетрудно – предпринимательские способности также являются нематериальным средством производства, зачастую более ценным, чем материальные объекты, а применять их для того, чтобы наладить деятельность на арендованном объекте – не самая лучшая идея, потому что рано или поздно репутация и продукция перестанут быть «собственностью» арендатора, поэтому бизнес предпочитает собственность. Данный договор мы также рассмотрим подробно, учитывая небольшую практику по нему. Здесь же хотим отметить, что по какой-то причине иногда договор аренды предприятия признается смешанным договором элементов в него входящих (аренда недвижимости, уступка требования, перевод долга и тому подобное), несмотря на его прямое упоминание в ГК РФ. Данный подход в корне неверен и «договор аренды предприятия представляет собой не смешанный договор, а особый самостоятельный вид договора аренды» [95, с. 404].

Завершается гл. 34 ГК РФ параграфом о лизинге, который является одной из больших ошибок составителей ГК РФ. Составители ГК РФ переписали положения Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге [48], который употребляет термин «lease», что значит аренда, но вместе с тем, разработчики упустили слово «finance», которое играет наиболее важную роль. Другой проблемой стало то, что «Оттавская конвенция воплощает крайние взгляды на лизинг как на разновидность аренды (с некоторыми элементами кредита), в то время как современное понимание лизинга довольно серьезно изменилось» [19].

На сегодняшний день очевидно, что лизинг – форма кредитования с обеспечением в виде права собственности и налоговыми льготами для сторон. Такой подход впервые был высказан в Постановлении Пленума ВАС Постановление Пленума ВАС РФ «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга» [36]. Однако если обратиться к истории лизинга, то он всегда был порождением банковской системы, которая не была удовлетворена залогом на вещь при кредите. Впервые лизинг и лизинговые компании появились в Индии в 1973 г., где соответствующие поправки были внесены в законодательство о банковской сфере [109] (напомним, что Индия относится к странам с англосаксонской системой права, для которой не свойственно генерализовать институты), то есть никто не скрывал финансовое видение на лизинг. Проблемы, по заявлению А.В. Егорова, начались в странах романо-германской правовой семьи, которая пыталась примирить изначально финансовый институт с арендными отношениями [19], что было изначально обречено на провал, так как приводило к несправедливому разрешению ситуаций.

Отметим, во-первых, тот факт, что лизинг предполагает переход права собственности на арендуемый объект, что не характерно для аренды: аренда направлена на временное пользование, а затем возвращение вещи, а купля – на приобретение вещи. Фактические же арендные отношения направлены на передачу вещи, которая приобретается специально для арендатора, сумма

арендных платежей составляет стоимость вещи и проценты, а сроки аренды составляют срок службы вещи или немногим меньше. Важно отметить, что в силу специфики субъектов-арендодателей – банков, специальных лизинговых компаний – арендодатель не имеет интереса в самой вещи, так как не имеет инфраструктуры для ее использования и его интерес заключается в деньгах. Можно возразить, что аренда имеет возможность выкупа в ст. 624 ГК РФ, но на наш взгляд, подобный договор не будет арендой, а смесью или куплей-продажей с особым способом расчетов и отложенным переходом права собственности. Возможно, ст. 624 была введена в общие положения с учетом параграфа о лизинге, однако сущность договора при возможности перехода права кардинально меняется.

Во-вторых, арендная модель предполагает случаи, когда арендатор выплатил большую часть суммы за вещь, но допустил нарушение на одном из этапов. В этом случае арендная модель после расторжения договора предполагает возвращение вещи арендодателю, что является несправедливым. После Постановления Пленума ВАС №17 при расторжении договора вопрос права собственности решается дифференцированно: если уплачена только часть суммы, то арендодатель может сохранить за собой право собственности. Если более половины суммы – арендатор вправе сохранить за собой право собственности и устранить нарушения (либо при невозможности и продаже с торгов сумма от реализации вещи идет арендатору после погашения долга перед арендодателем). Последний подход исходит из того, что лизинг – разновидность кредита с более сильным обеспечением.

Таким образом, лизинг не является арендой несмотря на то, что находится в гл. 34 и не попадает под наше исследование поэтому мы не будем в дальнейшем рассматривать лизинг в качестве договора, который является предметом нашего изучения.

Последняя разновидность договоров, которой будет в дальнейшем уделено внимание – договоры аренды природных объектов в соответствии с отраслевым

законодательством (ЛК РФ, ВК РФ). Особенность данных договоров в том, что они заключаются с государством как с собственником, однако:

- государство выступает в качестве юридического лица в гражданском обороте (ст. 124 ГК РФ), заключение договора с которым усложнено особой процедурой аукциона во избежание злоупотреблений со стороны чиновников;
- для предпринимательского договора, как мы ранее выяснили, необходимо, чтобы только одна сторона была предпринимателем, хотя на наш взгляд государство также является в данных отношениях предпринимателем.

Таким образом, мы рассмотрели гл. 34 ГК РФ на предмет специальных договоров аренды, которые в ней выделяются и пришли к выводу, что все договоры могут быть заключены между предпринимателями. Особое регулирование в силу обязательной фигуры потребителя на стороне арендатора получил договор проката. Остальные договоры также имеют свою специфику, которую необходимо учитывать при дальнейшем изучении. Договор лизинга не является договором аренды, а выступает договором финансирования с обеспечением правом собственности, поэтому мы не будем рассматривать его в дальнейшем.

Глава 2 Особенности договора аренды в предпринимательской деятельности

2.1 Преддоговорные отношения и заключение договора аренды в предпринимательской деятельности

Любой договор, в том числе договор аренды начинается с переговоров о заключении договора. Договор аренды, стоит отметить, может быть разным: как мелкая аренда инструмента, допускающая обмен офертой (или выставление предложения делать оферты) и акцептом; так и крупная аренда недвижимости, предполагающая под страхом недействительности (п. 2 ст. 162 ГК РФ) письменный договор в форме единого документ (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Тем не менее, чтобы заключить договор необходимо сначала пройти стадию преддоговорных отношений. Стоит отметить, что в положениях об аренде ничего об особенностях преддоговорных отношений нет, но ст. 434.1 ГК РФ применяется к договору аренды.

Преддоговорная ответственность является прямым вмешательством в такой принцип договорного права, как свобода договора, так как свобода договора предполагает не только возможность определения условий, контрагента, но и возможность вступить или не вступить в договор. Договорная ответственность предполагает санкцию за невступление в договор и в этом смысле является ограничением принципа. В то же время нельзя не отметить, что преддоговорная ответственность является продолжением принципа добросовестности в гражданских правоотношениях.

Преддоговорная ответственность определена в ст. 434.1 ГК РФ и разъяснена в п. 19-20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» [64]. Из данных актов становится понятно, что преддоговорная ответственность в Российском

гражданском праве является общим для всех договоров институтом и смысл этого института в следующем:

- преддоговорная ответственность носит деликтный характер. П. 8 ст. 434.1 ГК РФ содержит туманную формулировку «правила настоящей статьи не исключают применения к отношениям, возникшим при установлении договорных обязательств, правил главы 59», которая могла толковаться и как то, что преддоговорная ответственность является договорной, но может содержать деликт (германский подход), или деликтной. Пленум ВС РФ № 7 достаточно четко обозначил позицию высшей инстанции по данному поводу – преддоговорная ответственность – разновидность деликта;
- в рамках нее возмещению подлежит негативный интерес (абз. 2 п. 3 ст. 434.1 ГК РФ). Негативный интерес представляет собой ситуацию, в которую должен быть поставлена сторона, как если бы она никогда не встречала этого контрагента – в противовес позитивному интересу, то есть ситуации, когда сторона поставлена в ситуацию, как если бы договор был исполнен без нарушений. Действительно, модель негативного интереса является чуть ли не единственной, когда между сторонами еще нет договора;
- бремя доказывания неправомерного поведения другой стороны по общему правилу возлагается на истца, как и при любом деликте. Исключения составляют случаи, когда имело место необоснованное внезапное прекращение договора или предоставление недостоверной информации о предмете договора. (п. 2 ст. 434.1 ГК РФ);
- преддоговорная ответственность может наступить как в случае, если договор был заключен, так и в случае недостижения соглашения (п. 7 ст. 434.1 ГК РФ). В практике данной статьи мы не нашли случаи употребления ее при заключенном договоре.

А.А. Громов, изучая германский опыт преддоговорной ответственности, отмечает, что одни из основоположников института ученые Фагелл и Салье

предполагали, что в зависимости от стадии переговоров преддоговорная ответственность может различаться. Всего таких стадий выделялось 3 [15]:

а) переговоры об условиях:

- 1) первый подэтап – просто обсуждение возможности заключения договора, когда нет даже приблизительных условий;
- 2) второй подэтап – стороны определились с существенными условиями договора или согласуют их, имеются конкретные предложения по условиям договора;

б) оферта от одной стороны другой;

в) акцепт второй стороны.

На первом подэтапе переговоров об условиях исследователи предлагали взыскивать только реальный ущерб, а на остальных стадиях – как реальный ущерб, так и упущенную выгоду. Российский правоприменитель не ставит вопрос об ответственности в зависимости от стадии переговоров [63], поэтому, с одной стороны, как упущенная выгода, так и реальный ущерб взыскиваются независимо от стадии переговоров, так и выход на более поздних стадиях не презюмирует недобросовестное поведение стороны, чем на более ранних стадиях.

Преддоговорные отношения в аренде чаще всего сопровождаются проверкой пригодности помещений и требованиями арендатора об улучшении или изменении имущества и обсуждением юридических гарантий каждой стороны (чаще всего арендодателя).

Одно из первых дел о преддоговорной ответственности по российскому праву как раз касалось договора аренды: дело «Ашан» против «Декорт» [53]. В данном деле между сетью магазинов и арендодателем были переговоры об аренде крупного нежилого помещения в торговом центре. «Ашан» попросил арендодателя сделать ремонт, а также из-за того, что в помещениях уже были другие арендаторы, арендодатель вынужден был расторгнуть с ними договор. Во время ремонта несколько раз «Ашан» направлял гарантийные письма о том, что готов въехать в помещение, как только оно будет готово. После готовности

помещения «Ашан» отказался въезжать в помещение в силу того, что не были правильно проведены внутренние документы и согласование не прошло через необходимую инстанцию. Суд не принял во внимание данный аргумент и привлек «Ашан» к преддоговорной ответственности в связи с отказом от договора и в создании у арендодателя ситуации, когда он затратил деньги на ремонт и расторг договоры с бывшими арендаторами.

Преддоговорная ответственность работает в том числе и тогда, когда договор некоторое время исполнялся, но был признан недействительным. В данном случае почти всегда можно найти лицо, которое виновно в дальнейшем признании договора недействительным. Конечно, в тех случаях, когда речь идет о взаимной вине, привлечь к преддоговорной ответственности невозможно – действия обеих сторон были причиной недействительности договора.

В Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 06.11.2019 № Ф09-6834/19 по делу N А07-25211/2018 [82] речь идет как раз о схожем случае. Администрация городского округа город Уфа передала «Агроному» землю в 2013 г. по договору аренды, которую тот использовал для выращивания сельскохозяйственных культур несколько лет. Весной были проведены масштабные подготовительные работы по удобрению, земля была засеяна, но в начале июля после нескольких лет использования из-за того, что земли не были включены в фонд распределения земель, договор был признан недействительным. Арендатор требовал возмещения ему расходов на семена, которые уже засеял, а также на работы по благоустройству и удобрению земель. Дополнительным требованием являлось требование о возврате арендных платежей за определенный период.

Если в случае с преддоговорной ответственностью и признанием убытков, которые арендатор потратил на улучшение земель вопросов у 3 инстанций не возникло, то возможность взыскания арендных платежей у первой инстанции получила отклик, а апелляция и кассация отказали. Суды сослались на п. 82 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской

Федерации» [65], который говорит о том, что в случае недействительности договора, сторона, которая возмездно использовала чужую вещь (арендатор) обязана оплатить период пользования чужой вещью. На наш взгляд, пользование землей для сельскохозяйственных нужд предполагает, что полезный эффект от пользования приходится на поздние летние и ранние осенние месяцы в средней полосе России, то есть в данном случае полезного эффекта как такового не было, потому что договор признан недействительным ранее любого урожая и необходимо взыскивать платежи по арендной плате с арендодателя за тот период, когда земля не приносила дохода, а только требовала затрат и единый подход при недействительности договора и к нежилым помещениям, которые приносят пользу арендатору круглый год, и к земле в данном случае скорее порочный. Тем не менее, данное дело не попало в Верховный Суд РФ.

При нормальном течении событий преддоговорная стадия переходит в стадию заключения договора. Договор аренды для того, чтобы быть действительным, должен содержать все существенные условия для данного вида договоров, а также быть подписанным дееспособными управомоченными лицами.

При всем распространении договора аренды и легких на первый взгляд нормах, большое количество оценочных или неоднозначных терминов приводит к тому, что крупные договоры аренды требуют детальной проработки и большой осторожности при выборе формулировок, включенных в текст договора.

Другая проблема, которую необходимо решать на стадии перед заключением договора – определение нормального износа. В соответствии со ст. 622 ГК РФ арендатор обязан вернуть помещение в состоянии, в котором оно было получено с учетом его нормального износа. В случае, если помещение возвращено в состоянии сверх нормального износа, арендодатель вправе требовать с арендатора возмещения расходов на текущий ремонт помещения, которые были произведены арендодателем [72]. Вместе с тем, в некоторых случаях термин «нормальный износ» толкуется явно несоразмерно тому, что

имел в виду законодатель. Так, в деле Северо-западного округа загрязнение ковровой плитки, пятна на стенах и полу, отверстия от шурупов и канцелярских кнопок были признаны не относящимися к нормальному износу [79]. На наш взгляд, если речь идет об офисном помещении, то подобные повреждения можно считать естественным износом. В другом деле, дошедшем только до арбитражного апелляционного суда № 13, того же Северо-западного округа [88] (предыдущее дело рассматривалось в Апелляционном суде № 6) к нормальному износу подошли куда более жестко – провисания в потолке и сквозные дыры в складском помещении не были признаны нормальным износом, но отсутствие плитки в некоторых местах из-за плохой стяжки и демонтажа старого оборудования под определение нормального износа попали.

Таким образом, судебная практика может неожиданно толковать понимание нормального износа, что зависит от взглядов конкретного судьи, и данную проблему необходимо устранять эффективной договорной работой.

В данном случае при заключении договора аренды следует:

- определить, в каком состоянии находится помещение, чтобы в дальнейшем не возникало споров по качеству переданного имущества. В первую очередь, в этом заинтересован арендодатель;
- определить, какой износ будет считаться нормальным, чтобы избежать неожиданного толкования со стороны суда о понимании нормального износа. Это может сыграть как против арендатора, так и против арендодателя. Лучше всего прописать обязанности арендатора при возвращении арендованного имущества– должен ли он проводить косметический ремонт в помещении, может ли он просто съехать и тому подобное;
- предусмотреть проведение совместной комиссии при обратной приемке арендованного имущества. В акте приема-передачи при завершении аренды определить, в каком состоянии передается помещение. Это в интересах арендодателя, который сможет предъявить бесспорное доказательство того, какое состояние было у имущества, но также и

арендатора, который может быть уверен, что не появится «лишних недостатков» в последующем.

Также на настоящий момент практика разнится в понимании того, что такое «неотделимые улучшения». Ст. 623 ГК РФ предполагает, что при окончании договора аренды неотделимые улучшения, если они были произведены арендатором с согласия арендодателя, подлежат возвращению в денежной форме; если без согласия арендодателя – не подлежат возвращению и остаются бесплатно как часть вещи; отделимые улучшения арендатор может отделить и забрать с собой. Также, как и в случае с нормальным износом, данное понятие не так однозначно в судебной практике и необходимо проводить эффективную договорную работу.

В судебной практике для отделения отделимых и неотделимых улучшений используется критерий «Если улучшение можно отделить от вещи с помощью небольшого ремонта, то оно отделимое» [69]. В доктрине также предлагается взгляд, согласно которому «отличить отделимые улучшения от неотделимых можно по следующему признаку: будет ли причинен вред арендованному имуществу, если попытаться отделить от него произведенное улучшение» [21].

Данные критерии на наш взгляд все еще слишком оценочные. Например, причинит ли вред арендованному имуществу то, что с него уберут стену-перегородку, которую установил арендатор? Это достаточно большие затраты, в некоторых случаях необходимо убирать плинтус. В одном из дел арендодатель самостоятельно убрал такие перегородки и потребовал от арендатора возмещения убытков, то есть неотделимыми улучшениями такая перегородка не является [81]. В то же время некоторые дела признают неотделимыми улучшениями то, что таковым признать трудно – системы сигнализации, например. В некоторых случаях практика разнится.

Например, если речь идет о системах кондиционирования, то они могут быть как признаны отделимыми улучшениями [91], так и в наиболее частных случаях признаются неотделимыми улучшениями [92]. Системы вентиляции могут быть как отделимыми [90], так и неотделимыми [92]. Для целей

определения характера отделимости или неотделимости улучшения зачастую назначается судебная экспертиза, которая зачастую так же выдает довольно странные результаты и зависит от мнения эксперта. Например, плитка на земле может быть признана отделимым улучшением, а такая же плитка на крыльце улучшением.

В связи с этим, необходимо предусмотреть в договоре, что лица признают между собой отделимыми или неотделимыми улучшениями, особенно если деятельность арендатора строго регламентируется и предполагает установку дополнительного оборудования. Также арендатору лучше каждое отдельное улучшение согласовывать с арендодателем и договариваться о том, сможет ли он его забрать или получить плату в дальнейшем. Не во всех случаях арендодатели идут навстречу, если пытаться заключить соглашение после заключения договора, поэтому лучше предусмотреть возможные варианты в первоначальном договоре.

Остаются проблемой административные требования к бизнесу со стороны государства. Рассмотрим административные требования на примере требований о пожарной безопасности: определенные виды бизнеса, например, медицинский или гостиничный бизнес должны иметь систему предупреждения о пожаре, запасные выходы и указатели эвакуационного выхода. Однако так как помещение принадлежит арендодателю, самостоятельно внести отдельные изменения в конструкцию здания арендаторы не могут или не хотят, ссылаясь потом на то, что установка отдельных систем или пожарных выходов является капитальным ремонтом, а значит лежит в сфере обязанности арендодателя и штрафы должны быть отнесены на его имя [96]. Ст. 39 Федерального закона «О пожарной безопасности» [52] позволяет привлечь к ответственности как арендатора, так и собственника помещения. Если в договоре аренды нет ответа на то, кто в какой части несет ответственность за пожарную безопасность, проверяющий может отнести штраф на имя любого из них, подобное случайное определение ответственного поддерживают суды. В связи с чем необходимо

устанавливать в договорах между арендатором и арендодателем сферу ответственности каждого за противопожарную безопасность.

Таким образом, преддоговорная ответственность является инструментом, который позволяет договаривающимся сторонам защищаться от недобросовестного поведения другой стороны, и который активно используется в договоре аренды, так как зачастую аренда крупных объектов требует долгого согласования условий и комплекса действий от обеих сторон, предшествующих началу исполнения договора. Более того, первое дело по привлечению к договорной ответственности было как раз посвящено договору аренды. Заключение договора аренды, особенно аренды недвижимости, требует усердной проработки каждого пункта и квалифицированной договорной работы. Помимо согласования существенных условий и проверки полномочий контрагента следует включать в договор аренды большое количество условий, которые позволят не зависеть от неопределившейся судебной или административной практики. В пример мы привели необходимость согласования положений о нормальном износе, отделимых и неотделимых улучшениях, а также сферу ответственности за противопожарную безопасность.

2.2 Анализ судебной практики по спорам из договоров аренды между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность

Многие исторически значимые дела об аренде мы уже упоминали, когда обращались к историческому пониманию договора аренды и противостоянию вещной концепции и обязательственной: это и решения о признании части вещи объектом аренды без необходимости его выделения в качестве отдельного объекта недвижимости, и возможность двойной аренды, и понимание того, что обязанности арендодателя не заканчиваются только на передаче имущества во владение и/или пользование арендатора, и признание договорами аренды «непоименованных договоров» вроде аренды стены или части стены. В данном параграфе мы рассмотрим решения, наиболее современные и влияющие уже на

практику применения договора аренды при его признании институтом обязательственного права.

1. Судебные решения о возможности прервать договорные отношения, если односторонний отказ не предусмотрен в договоре.

Аренда как двусторонний договор является длящимся договором и, как и от любого договора, нельзя отказаться от аренды в одностороннем порядке при нормальных условиях (ст. 310 ГК РФ): то есть как арендатор не может без соглашения арендодателя съехать раньше срока и не платить, так и арендодатель не может выгнать арендатора раньше срока.

Достаточно интересное дело по данному вопросу было решено в Определении Верховного Суда РФ от 29.12.2017 N 306-ЭС16-3858 по делу № А55-28556/2014 [52].

Фабула дела была следующей: «МД-Тольятти» (арендодатель) подало иск к «БоскоВолга» (арендатор). Арендатор заявил арендодателю о том, что он не заинтересован в помещении и выехал из него, оставив ключи от помещения охранной организации. По мнению арендодателя, был совершен отказ от договора аренды в одностороннем порядке, который не был предусмотрен в договоре между сторонами. Арендодатель предоставил помещения в пользование и не занимал их до окончания договора, поэтому арендатор должен оплатить сумму договора. По мнению арендатора, так как он фактически не пользовался помещением, он может не платить арендную плату, а требования арендодателя неправомерны. Суды первой инстанции, апелляции и кассации пришли к выводу, что арендодатель действует недобросовестно, так как он заранее знал о том, что арендатор съезжает из помещения, а свою упущенную выгоду он мог бы уменьшить тем, что сдал бы свое помещение повторно в аренду, а не ждал окончания срока договора (по сути были применены правила о митигации). Верховный суд отменил данные судебные акты, указав, что стороны связаны договором и какой-либо отказ от договора должен быть либо предусмотрен сторонами, либо договор должен расторгаться по соглашению сторон. Если арендодатель выполнил свои обязанности по предоставлению

помещения, то неважно, пользовался ли арендатор помещением весь срок или нет, уведомил ли он арендодателя или нет, договорная связь может быть разрушена только по основаниям, которые предусмотрены в законодательстве: расторжение по соглашению сторон, расторжение договора в судебном порядке, односторонний отказ от договора.

Такое достаточно простое на наш взгляд дело вызвало проблемы у судей, однако более интересно исключение из данного правила, которое было поддержано ВАС РФ в 2011 г. в Постановлении Президиума ВАС РФ по делу № А65-18291/2009 [87] были почти те же обстоятельства: «Московский университет экономики, статистики и информатики» предупредил арендодателя о том, что он ликвидирует филиал в Республике Татарстан, поэтому имущество ему не нужно и попросил забрать его после ликвидации филиала. В данном случае ВАС РФ не стал взыскивать арендную плату с арендатора несмотря на то, что он, по сути, совершил односторонний отказ. Более того, ВАС РФ отметил, что «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». По всей видимости, в данном случае ВАС РФ защищал какие-то ценности, которые трудно понять на первый взгляд: в деле спор долгое время был спор о том, как толковать пункт договора между сторонами – он мог пониматься и как право требовать расторжения договора, и как односторонний отказ. В итоге данное условие было расценено как право требовать расторжения, но не односторонний отказ, хотя истец требовал прекратить отношения без соблюдения судебного порядка и суды, по сути, признавая условие правом на расторжение, применили последствия одностороннего отказа. Так или иначе, нужно иметь в виду, что исключения из данного правила могут быть поддержаны высшей инстанцией, но только в качестве редких исключений.

2. Судебное решение, разъясняющее порядок использования арендатором вещных средств защиты ст. 305 ГК РФ.

Вопрос о том, насколько вещное вкрапление, предусмотренное ст. 305 ГК РФ, является обязательным для арендатора, то есть является его обязанностью (в случае наличия препятствий в пользовании имуществом арендатор должен судиться с третьими лицами) или правом (в случае наличия препятствий арендатор вправе выбирать свое поведение – судиться с третьими лицами или сослаться на неисполнение арендатором своих обязательств и отказаться от оплаты за период неиспользования имущества (ст. 614 ГК РФ) или отказаться от договора (п. 1 ст. 620 ГК РФ)), был решен в 2015 г. в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.01.2015 г. по делу № 302-ЭС14-735, А19-1917/2013 [58].

Факты дела: двум сообществам принадлежали реальные доли в торговом центре таким образом, что для доступа к помещениям одного общества («Вэлта») необходимо было пройти через помещения другого («Промис»). После пожара на территории общества «Промис» оно начало реставрацию, но по окончании реставрации перегородки были установлены таким образом, что пройти к помещениям «Вэлта» пройти было невозможно. Оба общества занимались сдачей помещений в аренду. «Вэлта» потребовала устранить нарушения и заплатить в ее пользу упущенную выгоду.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанции пришли к выводу, что у «Вэлта» нет права требовать упущенную выгоду, так как арендаторы продолжают платить арендную плату, от которой они не могут быть освобождены. Поэтому «Вэлта» не может требовать чего-либо в судебном заседании в силу отсутствия убытков, а надлежащие истцы, если докажут упущенную выгоду – арендаторы.

Верховный суд отметил, что обязанностью арендодателя является передача имущества без каких-либо обременений таким образом, чтобы арендатор мог использовать его по назначению. Эта обязанность сохраняется независимо от того, на какой стадии продолжительного отношения находятся стороны. Внесение платы арендатором за имущество, которым он не может пользоваться не отвечает сущности правового регулирования и отказаться

оплачивать – так как договор взаимный и арендодатель не может предоставить свое исполнение, арендодатель также не обязан предоставлять свое.

Таким образом, арендодатель имеет две возможные формы поведения – как самостоятельно судиться, используя ст. 305 ГК РФ, так и приостановить арендную плату, попросив таким образом судиться арендодателя, то есть правило ст. 305 ГК РФ является не обязанностью, а правом арендатора. В данном деле не было понятно, действительно ли арендаторы приостановили выплаты, поэтому дело было отправлено на новое рассмотрение.

3. Решение, посвященное нарушению со стороны арендодателя, которое повлекло невозможность использования арендованного имущества.

Другое важное дело о возможности приостановления платы арендатором было связано с невозможностью использовать имущество по вине самого арендодателя. Данный спор был разрешен в 2017 году в Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 89-КГ16-7 [62].

Фабула дела была следующая: арендатор получил земельный участок от г. Тобольска на праве аренды с условием оплаты ежемесячно. Однако арендатор не осуществлял оплату в период с 1 января 2013 г. до 7 апреля 2014 г. в связи с тем, что не мог получить разрешение на строительство от того же субъекта – администрации г. Тобольска. Разрешение на строительство в итоге было выдано, а отказ в его выдаче признан незаконным. Первые инстанции не увидели оснований для того, чтобы удовлетворить требования ответчика от освобождения от оплаты на период, когда он не мог использовать участок. Верховный суд отметил, что арендатор не мог использовать имущество по вине арендодателя, поэтому требовать сумму за данный период недопустимо. Арендодатель обязан передать имущество в состоянии, которое соответствует условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ). В данном случае арендодатель передал имущество с недостатками, которые не позволяли использовать имущество по назначению из-за поведения самого арендодателя, поэтому требовать арендной платы за этот период недопустимо.

4. Решение, подтверждающее правило действия эстоппель в арендных правоотношениях.

Важным при развитии арендных отношений и гражданского законодательства в вопросе запрета непротиворечивого поведения (эстоппель) можно считать дело, рассмотренное в Верховном суде в 2015 Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.07.2015 № 305-ЭС15-2415 по делу № А40-28123/2014 [59].

Фабула дела состоит в следующем: из-за нарушения арендатора арендодатель направил ему уведомление об одностороннем отказе от договора. После этого в течение продолжительного времени стороны исполняли договор, даже заключили дополнительное соглашение к основному договору, но по каким-то причинам арендодатель начал ссылаться на свой односторонний отказ и пытаться выселить арендатора. Арендатор ссылался на то, что считал, что стороны продолжают отношения, так как после отказа нарушения были устранены, а в дальнейшем он их не допускал. Снова суды первой инстанции отказали в том, чтобы сохранить договор, посчитав дополнительное соглашение к недействительному договору недействительным. Только Верховный суд оставил правоотношения в силе, указав, что арендодатель в данном случае действует недобросовестно, так как создал видимость существования правоотношения. Удовлетворение требований арендодателя будет нарушать интересы арендатора и может позволять создавать неопределенность в отношениях. По этой причине недопустимо защищать арендодателя в данной ситуации.

Рассмотрим другое, менее удачное решение, которое на наш взгляд также связано с принципом эстоппель.

С Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.10.2016 № 305-ЭС16-8324 по делу № А40-55377/2015 [60] мы категорически не согласны, однако на данный момент данное решение является уникальным в своем роде, а уровень инстанции говорит о том, что велика вероятность, что последующие споры будут решаться таким же образом.

Фабула дела в том, что по договору аренды был передан башенный кран. По условиям договора аренды после окончания срока аренды башенный кран должен был быть демонтирован и передан арендодателю. Договор аренды прекратился из-за его истечения. Арендодатель потребовал от арендатора возвращения имущества, но с оговоркой, что если он желает продолжить отношения, то арендная плата повышается. Арендатор отказался возвращать имущество, но и согласие на повышение арендной платы не выразил. Он просто продолжил использовать имущество, а затем рассчитался по старой ставке, без повышения. Арендодатель обратился в суд с требованием взыскать аренду в части повышения. Первые три инстанции удовлетворили данные требования, обосновывая тем, что арендодатель добросовестно предупредил о повышении цен, а арендатор отказался возвращать имущество, по сути, согласившись конклюдентными действиями с новыми условиями договора. ВС РФ отменил все ранее вынесенные решения и отказал в удовлетворении иска на том основании, что согласия арендатора на повышение цены не было, арендодатель не возбудил дело в суде о возвращении имущества, а значит, что стороны продлили договор на неопределенный срок.

На наш взгляд, подобное решение противоречит пониманию справедливости – договор закончился, арендодатель предложил либо использовать имущество по более высоким ценам, либо вернуть имущество. Возвращать имущество арендатор отказался, никак не прокомментировав повышение ставки, тем самым создав видимость у арендодателя согласия с условиями. Арендодатель ожидал непротиворечивого поведения от арендатора: использование имущества, а затем оплаты по повышенным ставкам. На наш взгляд, поведение арендатора противоречит принципу эстоппель и не может защищаться.

5. Решение, подтверждающее трудность изменения договора в судебном порядке в связи с существенным изменением обстоятельств до пандемии.

Одним из возможных последствий при невозможности пользоваться арендованным имуществом могут быть положения ст. 451 ГК РФ – право

расторгнуть договор. Данное правило не получило широкого распространения в практике при covid-19 в силу определенных обстоятельств: необходимости соответствия ситуации 4 условиям. Дело в том, что расторжение договора всегда является достаточно жестким правовым последствием и так или иначе, суды стараются избегать его, склоняясь в сторону изменения договора там, где это возможно:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такое обстоятельство не произойдет,
- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота,
- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора,
- из обычаев или существа договора не вытекает, что иск изменения обстоятельства несет заинтересованная сторона.

Например, знаменитое дело «Вымпелком» против «Тизприбор» показывает, что даже в наиболее экстремальных ситуациях судьи предпочитают не использовать ст. 451 ГК РФ. Дело №А40-83845/15 [74].

В 2009 г. стороны заключили договор, согласно которому «Вымпелком» арендует нежилые помещения в офисном центре «Эрмитаж-Плаза», а оплата совершается в рублях, но в соответствии с курсом доллара. Договор действовал до 2019 г. В 2014 г. из-за введения санкций рубль подскочил почти в 2 раза (на 100%), а плата за помещения с 900 миллионов до 2,5 миллиардов, в связи с чем арендатор попытался пойти на компромисс и установить иную плату, однако по итогу дело оказалось в суде.

Требования истца были в: расторжении договора и пересмотре платы за аренду, которые ограничивали максимальный курс 42 рублями.

1 инстанция удовлетворила требования в части изменения договора, но отказала расторгать его на будущее время, сохранив договорные отношения. Судья обосновал свое решение тем, что существенное превышение цены за арендуемое помещение по сравнению с рыночными ценами на такое же помещение влекут существенную необоснованную прибыль у арендодателя, а потому излишки, которые образовались в ходе скачка курса необходимо признать неосновательным обогащением.

2 инстанция отказалась расторгать или изменять договор, признав это предпринимательским риском.

В дальнейшем стороны заключили мировое соглашение и дело не было передано в кассацию. Тем не менее, какая из инстанций подошла наиболее ответственно? В соответствии с пп. б п. 2 ст. 451 ГК РФ, изменение или расторжение договора судом по требованию одной из сторон возможно только в том случае, если такая возможность предусмотрена законом. Возможность изменения договора напрямую вытекает из п. 4 ст. 614 ГК РФ, а расторжения – ст.ст. 619 и 620 ГК РФ. П. 4 ст. 614 ГК РФ говорит о том, что арендная плата может быть изменена в сторону уменьшения, если по основаниям, на которые арендатор не может повлиять, условия пользования или состояние имущества существенно ухудшились. Можем ли мы говорить, что из-за повышения курсов валюты существенно ухудшились условия использования? Нет, в нашей судебной практике изменение курса валют традиционно не признается основанием для какого-либо пересмотра взаимоотношений: см., например, Определение Верховного Суда РФ от 19.12.2016 N 305-ЭС16-17837 по делу № А41-3415/2016; Постановление ФАС Московского округа от 28.09.2009 № КГ-А40/9536-09 по делу N А40-4803/09-11-56. Под ухудшением, которое упомянуто в п. 2 ст. 450 ГК РФ, понимается физическое или в некоторых случаях юридическое (изменение назначения земель, права третьих лиц в имуществе и тому подобное) [55] ухудшение объекта аренды, но не сопутствующих условий.

Данное положение несколько выбивается из положений ведущего мягкого источника права. В соответствии с иллюстрацией п. 6.2.2. УНИДРУА 2016 [110] возможность девальвации валюты на 80% и более процентов должна приводить к затруднениям, которые в свою очередь являются причиной для расторжения или изменения договора «с целью восстановления равновесия» (ст. 6.2.3 УНИДРУА 2016).

Во Франции судам и вовсе запрещено вторгаться в договорные отношения (за исключением расторжения по причине нарушения одной из сторон), поэтому изменение договора по основаниям, которые не предусмотрены в договоре или законе, не могут быть использованы – по этой причине Французские юристы зачастую устанавливают возможность девальвации иностранной валюты, к которой привязан договор, как условие расторжения договора [105] (стоит отметить, что в аренде для целей расторжения договора стороны могут также предусмотреть любое условие, в том числе и не связанное с нарушением – абз. 2 ст. 619 ГК РФ, абз. 2 ст. 620 ГК РФ).

Германия, наоборот, с 1920-х активно начала применять норму о неосновательном обогащении в схожих случаях, но непредсказуемость судов была настолько сильна, что стороны при любом возникновении угрозы непредвиденных обстоятельств предпочли самостоятельно договариваться об условиях в новых обстоятельствах [101, р. 6]. Как мы видим, в разных странах абсолютно разный подход к данному вопросу. Наиболее жесткий на наш взгляд подход Республике Беларусь, где запретили привязывать стоимость контрактов к иностранной валюте с 2022 г., а также обязали пересмотреть все заключенные ранее договоры [98], по всей видимости также из-за резкой девальвации белорусского рубля.

Какой подход объявлять наиболее правильным – вопрос непростой, но можно выделить подходы, согласно которым в неожиданных условиях изменение невозможно (Россия, Франция), возможно (Германия) или такие условия постараются не создавать (Беларусь).

Нам наименее импонирует подход Беларуси – они прикрыли одно обстоятельство, которое может в дальнейшем вызвать споры, но генерально вопрос не решили – возникновение таких обстоятельств, пусть в иной форме, подобный запрет не решит. Германский подход так же не идеален, так как требует от суда огромных усилий по определению справедливой цены в новых экономических обстоятельствах – какие, например, справедливые условия будут в условиях пандемии? Французская модель также бросает на произвол судьбы тех предпринимателей, которые недостаточно проработали свой договор на стадии проработки.

6. Решения об изменении договора в судебном порядке в связи с существенным изменением обстоятельств в период COVID-19.

Тем не менее, в каждой стране – Франции, Германии и России возникла проблема в связи с COVID-19 – обстоятельством, которое посадило на карантин большое количество городов и заведения досуга не могли продолжать нормально функционировать.

Понятен Французский подход к вопросу о том, каким образом будут решаться «коронавирусные дела» – суд не пересматривает никакие правоотношения и не может изменять договор. Германия в случае с COVID-19 вынуждена была решать вопрос с отношениями арендаторов и арендодателей посредством законодательства – «экстренного пакета мер по борьбе с коронавирусом». Причиной этого стало то, что немецкие суды не сочли обоснованным снижать плату за обрушение оборота объекта или официального правительственного решения на его эксплуатацию, ориентируясь на принцип *Pacta sunt servanda* [108]. Позиция немецкого законодателя понятна – арендаторы являются «действующими лицами» экономических отношений – именно они производят продукцию или предоставляют услуги непосредственно населению. В силу невозможности такого предоставления, платить арендатор не может, как и просто так выйти из срочного, но еще продолжающегося договора, поэтому через некоторое время он просто не сможет платить, а где арендодатель найдет нового арендатора – вопрос. Понимая это, немецкое правительство разработало

пакет мер, который, с одной стороны, удовлетворяли арендодателя, продолжающего платить коммунальные платежи, налоги, а также арендатора, брать плату, с которого в полном объеме стало невозможно. Понимали это и участники рынка, поэтому большой массив соглашений об изменении условий аренды на период локаута был принят самими участниками рынка.

В России ситуация сложилась довольно похожим образом. Является COVID-19 непреодолимой силой или нет – также сложный вопрос, который, однако, несколько уходит от предмета нашего исследования. Отметим только, что российское право подходит к данному вопросу достаточно жестко и, например, война, может не всегда признаваться непреодолимой силой [18, с. 708-709]. Тем не менее, п. 3 ст. 401 ГК РФ освобождает от ответственности, а не от обязанности платить по договору, поэтому проблема остается и в случае наличия непреодолимой силы – арендатор должен платить за помещения, в которых не может нормально осуществлять работу. Классические инструменты не позволяют адекватно сориентироваться в данной ситуации – ст. 450 ГК РФ не работает в силу того, что ст.ст. 619 и 620 не предполагают такого основания, под которое можно было бы подвести COVID-19, поэтому остается только возможность требовать уменьшения платы в соответствии с п. 4 ст. 614 ГК РФ. Действительно, в данном случае можно говорить, что состояние имущества и условия его использования ухудшились – невозможно использовать по назначению имущество. Так как если арендатор берет в центре города какой-либо объект, он рассчитывает на соответствующий поток людей, поэтому рассматривает этот поток как характеристику объекта, в общем-то, как и арендодатель, который завышает цену в связи с тем, что объект находится в центре, а не на окраине.

Тем не менее, подобные механизмы не были идеальными, и законодатель предусмотрел особенности уменьшения арендной платы в ст. 19 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» [41]. Так, арендодателя обязали заключить с арендатором соглашение

о предоставлении кредитных каникул и/или уменьшении платы, если последний требует того и осуществляет деятельность из перечня, которые больше всех пострадали в условиях COVID-19 [37]. Важно отметить, что в соответствии с частями 3 и 5 ст. 19 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» положение о необходимости кредитных каникул и уменьшении арендной платы для арендодателей в случае невозможности использовать имущество, также действует в отношении государственного и муниципального имущества.

Данное положение интересно по той причине, что при нормальных условиях никакое постоянное уменьшение арендных платежей, в том числе в силу п. 4 ст. 614 ГК РФ, невозможно, что отмечается в судебной практике [70][71], так как открывает возможность для злоупотреблений: государственное и муниципальное имущество отдается в аренду в соответствии с положениями Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [47], который направлен на недопущение коррупции и предусматривает аукцион. Возможность ссылаться на недостатки помещения приводили бы к тому, что чиновники и участники сговаривались о стоимости и ее дальнейшем снижении.

Тем не менее, статистика снижения в период коронавирусной инфекции не удовлетворительная – в основном снижали на 20-50% [77], [84], причем в некоторых случаях арендаторы приводили доказательства того, что уменьшение выручки составляло более 80% (в деле снизили плату на 50%) [56], в некоторых случаях арендодатель и вовсе закрывал торговый центр (снижение так же на 50%) [80], в другом деле также арендодатель не мог использовать имущество в период повышенной готовности и просил снизить плату на 100% (удовлетворено только 60%) и на 50% после отмены режима повышенной готовности (удовлетворено только 30%) [78].

На наш взгляд, тенденция достаточно плохая: арендатор не может получать выручку, в некоторых случаях и вовсе потому, что арендодатель закрыл

торговый центр, но при этом почти не освобождается от обязанности платить. Конечно, нельзя забывать, что освобождение на 100% от платы тоже не совсем справедливое решение, но на наш взгляд, риски должны делиться как минимум поровну. При данных делах необходимо учитывать не изначальную плату, а затраты арендодателя на объект и денежные доходы с объекта в нормальных условиях и при снижении – при условии, что арендатор получает доходы, необходимо снизить не ниже затрат арендодателя, но пропорционально снижению доходов арендатора. В случае отсутствия каких-либо доходов, риск должен делиться именно по затратам – 50/50% от затрат арендодателя. В пандемию 2020-2021 года суды показали скорее проарендодательскую позицию, причем в достаточно извращенном виде. На наш взгляд, предложенная нами схема куда более отражает интересы сторон и повышает их шанс совместного выживания независимо от длительности чрезвычайных обстоятельств.

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 19 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» в случае, если арендатор (субъект малого или среднего предприятия) и арендодатель не достигнут соглашения и между ними заключен бессрочный договор аренды, арендатор может расторгнуть его в одностороннем порядке. Оценка юридического сообщества по данном изменению разнится: одни считают изменение удачным, так как арендодатель будет понимать, что арендатор сможет выйти из договора, поэтому будет стремиться договориться, так как искать нового арендатора в условиях пандемии невозможно; другие считают, что арендатор получает необоснованную выгоду от действия данного закона [5]. На наш взгляд, данное решение как минимум непоследовательное: почему арендатор бессрочного договора получает больше преимуществ, чем арендатор сроком на 20 или 10 лет? То есть, следуя такой логике, с такими арендодатель может и не договариваться по мнению первой группы юристов (или они более злостные нарушители, чем те, кто заключил договор бессрочно, по мнению вторых)? Какую бы цель не преследовал

законодатель, решение кажется нам ущемляющим права тех, кто заключил договор на долгий, но не бессрочный период.

Наиболее тонкую и на наш взгляд правильную настройку правоотношений в схожей ситуации проявил суд Гонг-Гонга в деле *Li Ching Wing v Xuan Yi Xiong* [102].

Фабула дела была следующей: Был заключен договор аренды квартиры в блоке E комплекса *Amoy Garden* в Коулуне, Гонконг, сроком на 2 года, начиная с 1 августа 2002 года. В марте 2003 года многие жители блока E заразились атипичной пневмонией, в связи с чем был объявлен карантин на 10 дней. Арендатор не попал в карантин и съехал 29 марта 2003 г. Арендатор направил арендодателю письмо с требованием расторгнуть договор аренды, но арендодатель не согласился на расторжение на том основании, что просьба арендатора по мнению суда была неправомерной. На письмо арендодатель не ответил и только потом пояснил это в суде [107].

Арендодатель возбудил дело о расторжении договора и возмещении ущерба, причиненного отказом арендатора, ссылаясь на доктрину *frustration* (разочарование в договоре). Это институт англосаксонского права, который в 1980 г. впервые сформулировал лорд Саймон в деле *National Carriers Ltd v Panalpina* [104]: «Расторжение договора имеет место, когда наступает событие (без нарушения обязательств одной из сторон и для которого договор не предусматривает достаточных положений), которое существенно изменяет характер (а не только расходы или обременительность) невыполненных договорных прав и/или обязательств. из того, что стороны могли разумно предположить во время его исполнения, что было бы несправедливо придерживаться буквального смысла его положений в новых обстоятельствах; в таком случае закон объявляет обе стороны отстраненными от дальнейшего исполнения».

Вопрос, который необходимо было определить в деле *Li Ching Wing v Xuan Yi Xiong*, заключался в том, имел ли арендатор право расторгнуть договор аренды. Форс-мажорные обстоятельства в Китае позволяют снизить цену или

расторгнуть договор, если сторона докажет frustration. Суды Китая исходили из следующих соображений: оставшаяся длительность договора составляет 1 год. Невозможность пользоваться помещением составляет 10 дней из 365. Данный срок нельзя признавать значительным по отношению к оставшемуся сроку договору, а потому расторжение договора недопустимо. Расторжение договора должно быть допустимо только в том случае, если наступает frustration. Например, карантин на большую часть оставшегося срока. Данное положение в Китае действует в судебной практике и, наоборот, чем меньший срок до окончания договора, тем вероятнее удовлетворение права на расторжение договора. Чем больший срок аренды – тем вероятнее, что все выправится и арендатор отобьет свои затраты на период простоя (например, если 5 лет нельзя использовать имущество, но договор заключен на 20, суд Китая не признает frustration). Это правило применялось и при новой коронавирусной инфекции [106].

Таким образом, мы видим абсолютно противоположный подход в Китае. На наш взгляд, он наиболее уместен в большинстве случаев, когда речь идет о тех, у кого аренда заканчивается в дни пандемии или покрывает большую часть пандемии.

Более того, российское законодательство устанавливает достаточно странные последствия расторжения договора по требованию арендодателя: в соответствии с абз. 2 ч. 4 ст. 19 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» при расторжении договора:

- с арендатора не возмещаются убытки в виде упущенной выгоды арендодателя,
- с арендатора не взимается плата за отказ от договора, если она была предусмотрена в договоре,
- уплаченный обеспечительный платеж не возвращается арендатору.

Довольно странные последствия невозвращения обеспечительного платежа, если конечный результат, которого хотел достичь законодатель –

соглашение между арендатором и арендодателем. Обеспечительный платеж в большинстве случаев составляет определенную сумму за несколько месяцев аренды.

Менее заметной, но такой же актуальной проблемой на сегодняшний день является уход иностранных компаний из России в связи с военными действиями. Часть таких компаний остается в России, но меняет названия. Часть, будучи Российскими, но зарегистрированными за рубежом, релоцируются. По данному вопросу так же принят соответствующий закон. В соответствии со ст. 21.2 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [42] иностранным юридическим лицам-арендаторам позволили расторгать договоры аренды в одностороннем порядке в связи с уходом из России, а также установили преимущество в заключении договоров с теми лицами, которые были учреждены взамен ушедших – в данном случае связь арендодателя, несмотря на изменение субъекта, фактически продолжает оставаться без изменения.

Таким образом, судебная практика раскрывает законодательные положения на конкретных примерах и позволяет увидеть недостатки законодательного материала, если суды интерпретируют схожие положения по-разному, что мы показали в деле, посвященном случаю, когда арендатор потерял интерес к вещи и не желает более ее использовать. Другие дела дополняют законодательное регулирование, причем на уровне Верховного суда РФ или сохранившихся позиций ВАС РФ, что мы увидели, например, в делах о порядке использования арендатором вещных средств защиты, действии принципа эстоппель в арендных отношениях и ответственности арендодателя за передачу непригодной для целей арендатора вещи. Некоторые судебные решения, наоборот, показывают накопившийся негативный опыт регулирования отношений в определенной сфере, который судебная практика восприняла и который возможно разрешить только на уровне законодательных изменений, например, регулирование расторжения договора в связи существенным изменением обстоятельств.

Глава 3 Проблемы договора аренды в предпринимательской деятельности и пути их решения

В ходе проведенного исследования мы выявили определенное количество проблем, которые проявляются при использовании договора аренды в предпринимательских правоотношениях. Часть проблем устраняются эффективной договорной работой и может быть нивелирована, однако часть проблем находится в сфере ведения законодателя или судебной практики и не может быть устранена самими предпринимателями. Рассмотрим данные проблемы более подробно в данной главе.

Нарушение логики кодекса присутствием лизинга в качестве специального вида договора аренды.

Лизинг не является договором аренды, а в российской действительности представляет собой кредитование с обеспечением лизингодателя правом собственности, которое появилось в англосаксонской правовой семье и названо финансовой арендой, однако было порождением банковской системы и никогда не рассматривалось как аренда в понимании романо-германской правовой семьи. Стоит отметить, что данную ошибку сделали многие страны, пытавшиеся примирить чуждый для них институт англосаксонского права с арендой. В отечественной практике взгляд на лизинг изначально рассматривался с позиции специального договора аренды, но постепенно возникающие ситуации привели к пониманию данного института как к особому институту, который напрямую не называется кредитованием, но А.В. Егоров доказывает кредитную природу данного института [19].

Понимание, изложенное в Оттавской конвенции на договор лизинга как на договор аренды, тоже утратило свое значение и в настоящее время международный подход исходит из самостоятельности данного правового института, который содержит в себе как аренду, так и куплю-продажу, так и кредитование, так и страхование, так и части иных поименованных сделок, которые делают данный договор особенным и исключение любой из частей

утратит особенное понимание лизинга как отдельного договора [29], но разновидностью аренды лизинг не признается. Наличие лизинга в разновидностях договора аренды признается ошибкой многими исследователями и на наш взгляд, рушит логику кодекса и вносит путаницу в арендные отношения между лицами.

На наш взгляд, правильным способом разрешения данной проблемы будет исключение норм о лизинге из главы 34 ГК РФ.

Стройность гражданского законодательства требует, чтобы договоры были обобщены по определенному признаку и находились в определенной последовательности. М.М. Брагинский и В.В. Витрянский предложили классифицировать договоры «по направленности результата» [2]:

- на передачу имущества,
- на выполнение работ,
- на оказание услуг,
- на учреждение различных образований.

Структура 2 части ГК РФ почти в полной мере следует данной классификации: главы 30-36 «Купля-продажа», «Рента и пожизненное содержание с иждивением», «Аренда», «Наем жилого помещения», «Безвозмездное пользование» являются договорами, направленными на временную или постоянную передачу имущества во временное владение или пользование; глава 37 ГК РФ «Подряд» – на выполнение работ, глава 38 ГК РФ «Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ» также относится к договорам на выполнение работ (М.М. Брагинский и В.В. Витрянский называют договор «квазиподрядным»), однако в доктрине и судебной практике нет единства в понимании правовой природы договора и некоторые относят его к услугам; глава 39 «Возмездное оказание услуг» - на оказание услуг, а главы 40-54 являются особыми разновидностями услуг и конкретизируют главу 39 ГК РФ; глава 55 направлена на учреждение особого образования, отличающегося от юридического лица (в этом смысле тоже «квази-» договор).

Лизинг по своей природе не является договором на передачу имущества, он направлен на оказание услуги, которая позволит лицу приобрести имущество, либо комплекс услуг, который будет включать также и выбор имущества, и выбор контрагента (данная модель в виду неблагоприятного для лизингодателя распределения рисков не применяется), то есть лизинг – договор о предоставлении услуг и расположение его в аренде рушит структуру ГК РФ, нарушая последовательность договоров. На наш взгляд, необходимо урегулировать нормы о лизинге в отдельной главе и переместить ее между главами 49 и 55. В силу наибольшего сходства с кредитованием, возможно, как главу 42.1 ГК РФ.

Отсутствие в законодательстве правил об особых условиях расторжения длящегося договора, отсутствие возможности расторгнуть договор при отпадении экономического интереса одного из контрагентов.

Как показала пандемия, существенной проблемой российского права является отсутствие дифференциации права на расторжение или изменение договора для разовых и длящихся правоотношений. Модель, закреплённая в ГК РФ более характерна для расторжения разовых договоров, чем для длящихся, а договор аренды и относится к последним.

В российском праве расторжение договора регулируется статьями 450 и 451 ГК РФ. Ст. 450 ГК РФ предусматривает расторжение договора при существенном нарушении одной из сторон или в случаях, которые предусмотрены ГК РФ или иными законами. В случае с договором аренды законодатель, по сути, просто перечисляет возможные случаи существенного нарушения договора со стороны контрагента, позволяющие арендодателю или арендатору расторгнуть договор: ст. 619 и 620 ГК РФ соответственно. Ст. 451 ГК РФ предусматривает случаи, когда существенно изменились обстоятельства таким образом, что, если бы стороны знали о них при заключении договора, то не совершили бы сделку, а исполнение договора влечет существенный дисбаланс сторон [33]. Подобные положения хороши для разовых договоров: поставки, купли-продажи, мены и иных длящихся договоров: договор заключен, но

сторона существенно нарушила договор – контрагент понимает, что данное лицо неблагонадежно и лучше с ним не сотрудничать, он и не совершит данную ошибку в будущем; существенно изменились обстоятельства – например, стало известно, что один из предметов мены представляет собой культурную ценность и стоит существенно выше, чем предполагалось стороной (или сторонами изначально). В делящихся отношениях всегда можно найти встречное предоставление и, если изначально одна из сторон просчиталась в том, какая должна быть справедливое встречное удовлетворение по рыночной цене, то она связана договором на долгое время, а суды будут указывать на встречность правоотношения (в денежных средствах или помещении).

В настоящее время ст. 451 ГК РФ, по сути, не работает: существенное изменение обстоятельств не признают при увеличении курса валют более, чем на 100% [57], финансовый кризис [85], введение внешнеэкономических санкций [61] и прочее. Ст. 451 ГК РФ для аренды действует только в 2-х случаях:

– изменение законодательства, которое делает невозможным исполнение договора аренды. Например, в г. Севастополе на уровне субъекта был введен запрет на аренду помещений бюджетных учреждений здравоохранения частными медицинскими организациями, в связи с чем договоры аренды с такими учреждениями были прекращены в связи со ст. 451 ГК РФ [83].

– изменение характеристик помещения без вины арендодателя, из-за которых цель договора не может быть исполнена. Примером подобных дел может быть изменение видов разрешенного использования земельных участков по решению органов власти. В одном из судебных решений, где изменения в соответствии со ст. 451 ГК РФ были признаны, вид разрешенного использования был изменен с «для строительства моечного пункта автомобилей на два поста и станции технического обслуживания» на «осуществление рекреационной деятельности», который не позволял осуществлять предпринимательскую деятельность данного вида [64]. К примерам подобного же рода можно отнести изменения в

законодательстве к требованиям к помещению, которые арендодатель не может внести.

Иными словами, изменение или расторжение договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ используется очень редко в экстраординарных случаях. Но длящиеся договоры на долгие годы связывают контрагентов и в течение длительного периода времени они могут допускать разного рода нарушения, а также в конце концов перестать быть заинтересованными в помещениях вовсе. Российское законодательство не содержит положений, которые каким-либо образом регулировали бы данный пробел, поэтому рассмотрим германское законодательство, которое разделяет условия для расторжения или изменения длящихся или разовых договоров.

Германская доктрина при обосновании необходимости расторжения договора основывается на учении основания в сделке – в литературе выделяют три группы случаев, подпадающих под правила о существенном изменении или отпадении объективного основания сделки [34]:

- случаи, когда исполнение фактически или экономически существенно затруднено (данное положение, в части фактической невозможности реализовано в ст. 451 ГК РФ; как мы показали ранее, экономических оснований для применения ст. 451 ГК РФ не признается);
- случаи чрезвычайно большого дисбаланса между исполнением и встречным исполнением (так же является составной частью ст. 451 ГК РФ; охватывается п. 2 ст. 450 ГК РФ);
- случаи, когда исполнение как таковое возможно, но в силу изменившихся обстоятельств цель обязательства достигнута быть не может (в российском праве не предусмотрено вовсе).

Расторжение договора в соответствии с Германским гражданским уложением (далее - ГГУ) [13] может осуществляться:

- независимо от того, какой перед нами договор в соответствии с § 324 ГГУ. Это делается в тех случаях, когда договор предполагает учет интересов другой стороны – *Rücksichtnahmepflicht* (нем. «обязанность

проявлять заботу»). Данный институт не изучается в российском праве и редко выделяется в доктрине, смешиваясь с существенным нарушением договора или иными более привычными институтами [66]. *Rücksichtnahmepflicht* предполагает, что сторона по договору будет осуществлять свои права в соответствии с интересами своего контрагента. Например, при договоре аренды это может быть использование арендатором имущества таким образом, которое существенно его ухудшает или создает угрозу утраты – в российском законодательстве данные правила закреплены в рамках существенного нарушения договора – пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ с отсылкой на пп. 1 ст. 619 ГК РФ (в части использования предмета договора не по назначению) и пп. 2 ст. 619 ГК РФ; – разового договора – § 323 ГГУ, которая напрямую является гарантом обеспечения реализации на территории Германии Директивы ЕС 1999/44/ЕС от 25 мая 1999 г. «Об определенных аспектах купли-продажи потребительских товаров и о гарантиях качества потребительских товаров» [50]. В данном случае речь идет о неисполнении одной стороной своего предоставления или предоставлении с существенными нарушениями, либо исполнение позже установленного срока – такие же положения имеются в отечественном законодательстве для отдельных видов договоров (например, ст. 463 ГК РФ, ст. 578 ГК РФ и другие); – интересующей нас статьей является § 314 ГГУ, в которой урегулирована возможность расторжения длящихся договоров. Под длящимися договорами понимаются договоры, в которых предоставления хотя бы одной из сторон осуществляется в течение определенного срока, растянуто во времени. Стоит отметить, что немецкие юристы четко разделяют длящиеся и делимые договоры – длящиеся договоры не могут быть исполнены иначе, как отдельными многократными исполнениями хотя бы одной из сторон [24], а общий объем исполнения прямо пропорционален предусмотренному сроку действия обязательства. Делимые договоры – те, которые обычно составляют единую сделку и обычно исполняются

мгновенно (купля-продажа), но по условиям договора могут быть растянуты по времени (кредит для покупателя, или поставка несколькими партиями). Договор аренды является типичным примером договора длящегося. В соответствии с ГГУ, длящиеся договоры могут быть расторгнуты в связи с наличием серьезного основания. Отметим, что такое основание не связано с нарушением договора и, наоборот, зависит от внешних обстоятельств, либо от обстоятельств, которые связаны с самим должником. Классическим примером в немецкой юриспруденции является проводное телефонное подключение – если заказчик переезжает на другую квартиру, но договор телефонного подключения не истек, обстоятельства складываются таким образом, что исполнение договора заказчика не интересует, поэтому он вправе расторгнуть длящийся договор в связи с серьезными основаниями [103].

Появление данной нормы достаточно объяснимо: в длящихся правоотношениях, когда одна сторона попадает в ситуацию, при которой исполнение обязательства по договору приводит к существенной невыгоде, часто возникает конфликт между контрагентами, так как другая сторона зачастую заинтересована в дальнейшем продолжении отношений. Конечно, в договоре аренды речь чаще всего идет об арендаторе, которому не выгодно арендовать имущество.

Пандемия COVID-19 показала, что проблема отсутствия данного механизма может приводить к конфликтам между сторонами – по сути, арендаторы в таких условиях могли ссылаться только на п. 4 ст. 614 ГК РФ, который предполагает уменьшение арендной платы, а не прекращение договорных отношений. На наш взгляд, подобный механизм существенно помог бы отечественному обороту, причем не только в правоотношениях по вопросам пандемии, но и в иных правоотношениях, которые на настоящий момент решаются не совсем правильно. Точнее, установленные по умолчанию порядок расторжения договора не отвечает интересам сторон, но теоретически может быть решен эффективной договорной работой – применением ст. 450.1 ГК РФ с

перечислением случаев для мотивированного отказа от договора [8]. Тем не менее, установление диспозитивного правила о возможности расторгнуть договор в связи с утратой интереса в сделке на наш взгляд необходимо.

На наш взгляд, введение нормы об особых условиях расторжения длящихся договоров позволит установить более справедливый дефолтный режим, который учитывает интересы как лица, отказывающегося от договора, так и его контрагента.

В силу того, что действующее правило о расторжении договора (Ст. 451 ГК РФ) направлено больше на разовые договоры, мы предлагаем предусмотреть дифференциацию правового режима расторжения длящихся и разовых договоров, которые решают проблемы, возникшие в аренде при расторжении договора. Дополнение ГК РФ должно быть осуществлено именно в направлении реформирования общей части ГК РФ, и мы предлагаем примерно следующий текст нормы:

Статья 451.1. Расторжение длящегося договора при наличии серьезных оснований.

1. При наличии между сторонами длящихся правоотношений, под которыми понимаются такие договоры, где размер осуществления предоставления сторонами прямо зависит от срока действия договора, расторжение договора может быть осуществлено при наличии существенных оснований (примерами таких договоров могут быть гл. 33,34,35,36,39,42,44,45,47,49,53 ГК РФ).

2. Существенными основаниями признаются случаи, когда экономический интерес одной из сторон настолько низок, что исполнение договора наносит ему ущерб, а встречное предоставление не может быть использовано эффективно.

3. Расторжение договора позволяет взыскать с лица, требующего такое расторжение, позитивный интерес, однако с учетом положений о добросовестном сокращении лицом своих убытков.

Мы понимаем недостатки данного текста – вводится новое понятие; вместо лаконичного «митигация» мы используем «добросовестное сокращение лицом

своих убытков» (так как ГК РФ термин «митигация» не использует); перечисленные главы в некоторых случаях содержат это же положение, только в частном случае (п. 2 ст. 610; п. 1 ст. 859; п. 1 ст. 977 ГК РФ и другие). Тем не менее, подобная норма позволяет разрешить более правильно определенное количество споров и позволяет выйти стороне из договора, когда она больше не может продолжать его осуществлять: примером может быть ликвидация общества или уход с рынка страны или отдельного субъекта. Рассмотрим данные споры на примере договоров аренды.

Так, в одном из споров арендатор в связи с ухудшением обстоятельств на рынке не нуждался в помещениях арендатора, так как не реализовал все 160 путевок и предлагал уменьшить количество арендуемых помещений. Суд не признал данное обстоятельство удовлетворяющим ст. 451 ГК РФ [86]. На наш взгляд, предложенная нами норма позволила бы отказаться от договора, но при этом при сохранении баланса интересов сторон: то есть расторжение на весь период, но с выплатой убытков арендодателю за тот период, который он не может использовать помещения в связи с поиском нового арендатора (исходя из судебной практики такой срок обычно составляет между месяцем и тремя месяцами).

Более показательны случаи банкротства – в некоторых случаях компания еще может восстановить платежеспособность, отказавшись, например, от отдельных договоров, но директор не имеет такую возможность, а получает ее компания только после утраты директором контроля на стадии внешнего управления (ст. 102 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [51]) или конкурсного производства (п. 3 ст. 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»). И то данные положения сформулированы как права внешнего или конкурсного управляющего, а не обязанности. В данном случае арендодатель может быть «арестован» до самого завершения конкурсной процедуры и получить в разы меньше, чем арендная плата. На наш взгляд, и арендодатель, хотя бы на стадии конкурсного производства, когда невозможность восстановления платежеспособности очевидна, а предприятие не

работает вправе на основании предложенной нами нормы также отказаться от договора.

Таким образом, финансовая неустойчивость по идее предложенной нами нормы может стать основанием для расторжения договора, равно как и инфляция, девальвация, потеря интереса в имуществе и тому подобное.

Например, на сегодняшний день имеется несправедливая дифференциация: по причине финансовой неустойчивости и невозможности оплачивать обязательства частные компании расторгнуть договор (в соответствии с положениями ГК РФ) не могут [75], [76], а государственные органы, несмотря на положения ст. 124 ГК РФ, могут. Так, в связи с ликвидацией отдела ФССП РФ договор аренды был расторгнут в соответствии со ст. 451 ГК РФ [73].

Другим возражением может быть то обстоятельство, что в данном случае длящиеся договорные отношения всегда ставятся под угрозу, чаще всего со стороны арендатора. Отчасти это правда, однако возмещение убытков, а также подразумеваемая редкость существенных оснований для такого расторжения не должны существенно нарушать интересы сторон. Однако и некоторые проблемы в связи с данной нормой могут возникнуть – например, если компания расторгает договор с заявлением, что уходит с рынка, платит убытки на период поиска нового арендатора, но не уходит с рынка (а договор уже расторгнут), а даже арендует соседнее помещение. Стоит ли возобновлять договор и пересматривать решение суда или у арендодателя возникает право на возмещение убытков за весь договор?

Первый путь наиболее желателен, так как ложные заявления не должны разрывать договорную связь, но и второй путь может быть использован, особенно если имеется уже новый арендатор. На наш взгляд, наиболее правильным будет предоставление возможности арендодателю решать, возобновлять ему договор с арендатором или использовать возмещение своего положительного интереса, потому что в данном случае имеется явная недобросовестность со стороны арендатора.

На наш взгляд, в ГК РФ необходима дифференциация подходов к расторжению разовых и длящихся договоров, так как изменения в отношениях могут быть такие, что арендатор или арендодатель (в заметно меньшем количестве случаев) не будут заинтересованы в исполнении договора в связи с отсутствием выгоды от его исполнения. Действующее законодательство не позволяет прервать длящиеся отношения без правонарушения, что порождает большое количество споров и несправедливых решений, что особенно видно в отношении договора аренды, а также уменьшает привлекательность длительных длящихся договоров аренды.

Проблема регулирования делимых улучшений и нормального износа арендованной вещи.

Мы обращались к данной проблеме при рассмотрении практики, складывающихся при аренде (2.2 настоящей работы), где обращали внимание, что зачастую делимая вещь признается неделимой, либо одна и та же вещь разными судами может признаваться как делимой, так и неделимой. То же происходит при решении вопроса об износе вещи.

Помимо этого, имеется проблема навязанного обогащения, когда арендатор вынужден платить за те улучшения, согласие на которые он не давал. В.Е. Величко также отмечает данную проблему: «нормативное содержание ст. 623 ГК и её текущая практика применения искажают первоначальный баланс интересов сторон договора и идут вразрез с регулированием, действующим в европейских правовых системах. В результате в одних случаях арендодателю навязываются неделимые улучшения и выплата компенсации за них, а в других – суды отказывают арендатору в возможности забрать произведённые улучшения» [6]. Несмотря на то, что данная проблема может быть разрешена в рамках договорной работы, на наш взгляд, отсутствие единых подходов к вопросу в судебной практике порождает неразбериху и отсутствие однозначности правового регулирования данного института, что снижает привлекательность российского регулирования.

На наш взгляд, необходимо наметить законодательное изменение подходов к неотделимым улучшениям и нормальному износу вещи.

Так, насколько можно судить из анализа судебной практики, ошибочны положения ст. 623 ГК РФ, которые связывают вопрос компенсации стоимости произведенных арендатором улучшений с согласием арендодателя, так как большая часть признаваемых в практике улучшений является вполне отделима. Практика ст. 623 показывает несправедливость в отношении обеих сторон договора в зависимости от ситуации, поэтому изменения должны быть направлены на защиту обеих лиц от злоупотреблений контрагента.

Во-первых, базовым правилом необходимо сделать обязанность возврата имущества в состоянии, котором лицо его получило и с учетом нормального износа, как это предусмотрено в ст. 622 ГК РФ. По какой причине арендатор, который больше арендодателя заинтересован в облагораживании имущества, не может произвести установку сигнализации, дверей, иных «неотделимых» систем, а после окончания срока аренды привести имущество в первоначальное положение, в том числе компенсировав ущерб, который остался от извлечения упомянутых систем?

Такой ущерб явно будет меньшим, чем оставление в собственности вещей, которые улучшают имущество, а само правило позволит более гибко обращаться с арендованным имуществом, главное – не наносить вред, либо компенсировать его после изъятия улучшений. Проблема в сроках также не стоит – арендатор знает, когда договор может прекратиться и в период его действия может начать производить работы по отделению улучшений, при бессрочном договоре также предусмотрены сроки, в которые контрагент должен быть предупрежден о прекращении будущих отношений.

Во-вторых, стоимость улучшений (по согласию), как и стоимость навязанных улучшений не должна производиться по стоимости этих улучшений, как это предусмотрено в п. 2 ст. 623 ГК РФ, то есть возмещение производится по той цене, которую арендатор затратил на приобретение и установку данных улучшений. Дело в том, что арендатор самостоятельно пользовался данными

улучшениями и увеличил арендодателю сумму оплаты для последующих арендаторов, но не предоставил ему саму стоимость улучшения, так как сам ей пользовался, что доказывает неизменность арендной платы при производстве таких улучшений, которые должны увеличивать цену за аренду, чего не происходит. В действующей модели арендатор выступает как подрядчик: он устанавливает неотделимое улучшение и возмещает полную стоимость за счет арендодателя, плюс пользуется помещением по цене, которая не учитывает стоимость подобного улучшения.

В силу того, что арендатор пользуется скидкой, то есть производит определенного рода амортизацию затрат, необходимо учитывать подобную амортизацию при расчете сумм, которые должны быть возмещены арендатору, а сама сумма должна привязываться не к стоимости работ и товаров, которые составили улучшение, а к стоимости выгоды арендатора, которая состоит в увеличении стоимости аренды для будущих арендаторов на срок службы вещи, за счет которой было приобретено улучшение. Данный подход серьезно усложняет расчеты, где-то даже требует повышения затрат на экспертизу, однако на наш взгляд он более правильный, чем простое возмещение стоимости улучшений.

Изменения в подходе трудно будет произвести на уровне судебной практики, без корректировки теста ст. 623 ГК РФ. На наш взгляд, ст. 623 ГК РФ может быть принята в следующей редакции:

Статья 623. Расчет стоимости улучшений арендованного имущества.

1. В случае, если арендодатель принимает арендованное имущество с улучшениями, либо ранее выразил готовность принять имущество с улучшениями, он обязан возместить арендатору расходы, которые связаны с улучшением арендованного имущества.

2. Стороны вправе заключить соглашение о стоимости расходов, либо предусмотреть порядок расчета таких расходов как в период действия договора аренды, так и после его прекращения.

3. В случае отсутствия соглашения, стоимость расходов определяется как сумма надбавки стоимости аренды за счет улучшения умноженное на срок службы такого улучшения за вычетом периода, когда имуществом пользовалось лицо, которое претендует на получение компенсации.

4. Согласие на получение арендованного имущества с улучшениями должно быть совершено в письменной форме.

Таким образом в современном регулировании договора аренды между предпринимателями мы нашли определенные проблемы. Часть проблем устраняются эффективной договорной работой и может быть нивелирована, однако часть проблем находится в сфере ведения законодателя или судебной практики и не может быть устранена самими предпринимателями. Оптимальным способом решения указанных проблем будет внесение корректировок в ГК РФ.

Заключение

Проведенное нами исследование позволяет сделать следующие основные выводы.

1. Появление арендных правоотношений связано с неравным распределением собственности в обществе и невозможностью собственнику использовать всю принадлежащую ему землю самостоятельно. Из двух моделей использования земли – с использованием рабского или наемнического труда и сдачей земли во временное пользование, развитие получил последний способ, так как гарантирует доход при минимальных затратах (на постройки, сырье, орудия труда и так далее). В силу универсального характера проблемы неравенства собственности: одни не могли использовать всю землю самостоятельно, а другие нуждались в ней, как страны германской, так и англосаксонской системой регулируют данные правоотношения, начало которым было положено еще в период Римской империи и римского права (*locatio-conductio rei*). Аренда зародилось как обязательственное правоотношение и четко отличалось от вещных правоотношений (например, эмфитевзиса и суперфиция). Аренда древнего Рима не предоставляла и право владения, ограничивая интерес арендатора держанием, владением не для себя, что было воспринято, например, в законодательстве Германии, в России данная теория не получила законодательного закрепления ни в один из периодов.

Проблема обязательственной аренды очевидна – отсутствие уверенности арендатора в том, что договор будет исполнен и он будет иметь возможность пользоваться вещью до окончания договора, не опасаясь передачи вещи; эта же неуверенность влекла невозможность вложений в вещь, направленных на долгосрочную перспективу; невозможность арендатора самостоятельно защищаться от третьих лиц – данные проблемы становились очевидными и к 19 веку европейское законодательство различных стран предоставляло различные вещные эффекты для аренды. Обсуждалось введение вещно-правовых вкраплений (права следования) в договор аренды и в отечественном

законодательстве императорской России. Данную проблему крупнейшие ученые, например, К.П. Победоносцев рассматривали именно как вещный, чуждый, но необходимый элемент в обязательственном институте, речи о вещном характере аренды в этот период не было. На наш взгляд, более правильным было бы предложить оставить аренду обязательственным институтом, который через «опубликование» правоотношений указанием в поземельной книге, показывал бы потенциальному покупателю, что тот будет связан арендными правоотношениями, так как знает о них (как минимум юридически). Дореволюционная кодификация не действовала, так как произошла революция.

Советское законодательство усилило вещные элементы аренды и ввело обсуждаемые ранее – право следования, преимущественное право заключения договора на новый срок, возможность защищаться вещно-правовыми исками от третьих лиц. Мы оцениваем данные изменения положительно, данные нормы предусмотрены в действующем ГК РФ. ГК РФ закрепляет нормы об аренде в особенной части обязательственного права, обозначая таким образом правовую природу института, тем не менее, долгое время господствовал взгляд юристов 1990-х годов о вещно-правовой аренде.

С принятием ГК РФ нормы об аренде не менялись, кроме уточнения отдельных формулировок, однако практика и доктрина прошли долгий путь – от признания вещного статуса аренды, а значит и прекращения обязательства арендодателя передачей вещи, до признания института скорее обязательственным (так как отдельные судьи все еще считают аренду вещным институтом). Взгляд на институт аренды как вещного и как обязательственного права меняет понимание аренды кардинальным образом: от распределения риска при случайной или намеренной гибели вещи, либо невозможностью использовать вещь; до возможности осуществлять двойную аренду, либо аренду части вещи.

На сегодняшний день происходит плавный переход, юристы, а главное, судьи, считающие аренду вещным институтом, сокращаются, оборот переходит

к пониманию аренды как обязательственного института с вещно-правовыми вкраплениями, которые образовались в ходе эволюции института в разных странах в связи с требованием оборота. Тем не менее, имеется другая не менее опасная тенденция – в науке и на уровне законопроектов звучат предложения вернуться к обязательственной аренде, исключив из нее все вещные вкрапления (аренда порождает обязательственные отношения, а затем устанавливается вещное право – суперфиций, эмфитевзис и т.д. на вещь). Такие предложения не соответствуют ни мировой практике регулирования аренды, ни удобству оборота, ни каким-либо иным обстоятельствам, кроме желания иметь стерильный юридический документ в виде ГК РФ, поэтому одобрять подобные предложения нельзя.

2. Договор аренды является одним из базовых договоров, которые предприниматель заключает для осуществления своей деятельности. Для того, чтобы признать договор предпринимательским, достаточно одного контрагента-предпринимателя, второй стороной может быть потребитель или непредприниматель. В гл. 34 все договорные модели могут быть использованы предпринимателями, а некоторые, например, аренда предприятия, предполагает наличие исключительно предпринимателей, прокат предполагает обязательное наличие предпринимателя и потребителя, лизинг также предполагает обязательное наличие лиц, занимающихся исключительно предпринимательской деятельностью, однако правовая природа лизинга не относится к арендным отношениям, данный договор нами не рассматривается.

3. Преддоговорная ответственность была введена в ГК РФ в ходе реформации ГК РФ 2015 года и является продолжением идеи п. 3 ст. 1 ГК РФ о добросовестном исполнении гражданских прав и обязанностей, так как в практике начали появляться случаи, когда лицо недобросовестно ведет себя на переговорах и тем самым расходует ресурс на проведение переговоров или иные действия, необходимые на стадии перед договором для заключения договора в будущем. Ответственность, предусмотренная в ст. 434.1 ГК РФ является деликтной и предусматривает восстановление негативного интереса.

В арендных правоотношениях на стадии перед заключением договора от любой из сторон может потребоваться совершение достаточно затратных действий, либо действий, которые в будущем при невозможности заключить договор приведут к убыткам. Например, это ремонт помещений для конкретного арендатора, либо оформление договоров для переезда. В силу того, что аренда является одним из самых распространенных договоров и предусматривает сложную стадию согласования условий, не удивительно, что первые дела о преддоговорной ответственности в России были связаны с договором аренды. Введение ответственности за недобросовестное ведение переговоров на наш взгляд необходимо приветствовать, так как она не позволяет злоупотреблять данной стадией в своих целях.

Содержание арендных правоотношений в предпринимательской деятельности можно охарактеризовать наличием двух параллельных линий правоотношений. Первая – обязательственные правоотношения между арендатором и арендодателем. К данным правоотношениям не применяются вещно-правовые вкрапления, содержащиеся в аренде. Имеется некоторый массив судебной практики, позволяющий заявлять негаторный иск к арендодателю или арендатору при наличии договорных отношений, но на наш взгляд данная практика теоретически неверная. Права и обязанности арендодателя и арендатора зависят от конкретного договора.

Вторая линия – взаимоотношения арендатора (в пользу которых и устанавливаются вещные элементы аренды) и третьих лиц. Данные правоотношения регулируются вещным правом: вещно-правовыми исками, правом следования, правом на заключение договора на новый срок (в последнем случае арендатор насильно переводит на себя договор третьего лица с арендодателем, но права и обязанности арендодателя юридически при этом не изменяются, поэтому право заключения договора на новый срок действует против третьего лица, а не арендодателя).

4. Юридическая норма при активном применении получает более точное толкование, которое диктуется реально складывающимися потребностями в

конкретном деле. В некоторых случаях норма получает прямо противоположное значение тому, какое было заложено составителями. Также судебная практика показывает, какие проблемы имеются в текущем законодательном регулировании арендных правоотношений и позволяет наметить пути решения данных проблем. В работе мы рассмотрели ряд знаковых судебных решений, в части из которых был отражен доминирующий подход на конкретные практические вопросы: использование вещных средств защиты является правом, а не обязанностью арендатора, поэтому он вправе как использовать положения ст. 305 ГК РФ, так и договорные положения п. 3 ст. 611 ГК РФ; арендодатель не вправе требовать плату за имущество, в котором имеются недостатки, не позволяющие использовать его по назначению или в соответствии с целями договора, и за которые отвечает сам арендодатель; использование положений ст. 451 ГК РФ направлено на исключительные случаи, под которые не попадает ни война, ни девальвация валюты, ни кризис, ни пандемия, ни иные более-менее мыслимые ситуации. Другие решения, напротив, не решают проблему, а только показывают возможные пути решения в судебной практике, ни в одном из которых нельзя быть уверенным: это решения о праве отказаться от договора, если арендатор не заинтересован в использовании вещи; решения о действии эстоппеля в арендных отношениях, когда в одном деле эстоппель применяется, а в схожем деле не применяется; решения о том, правильную ли законодатель выбрал модель для прекращения договоров аренды: чем больше оставшийся срок действия договора, тем вероятнее разрыв правоотношений? Мы привели практику различных стран и выяснили, что европейские страны решают данный вопрос примерно таким же образом, однако логика данных стран нам также не ясна. На наш взгляд, идея Китая о том, что чем короче срок аренды, тем должен быть выше шанс на расторжение, наиболее привлекательна, так как суды Китая оценивают возможность окупа арендатора от использования здания в связи с оставшимся сроком действия договора, прогнозируя сроки отпадения экстраординарной ситуации.

5. Мы выявили следующие основные проблемы, препятствующие эффективному использованию института аренды, которые требуют исправления на законодательном уровне:

- нарушение логики ГК РФ. Лизинг, находящийся в гл. 34 ГК РФ, не является договором арендного типа, более того, не относится и к договорам, которые направлены на передачу вещей во временное или постоянное пользование. Составители ГК РФ столкнулись с той же проблемой, что и все страны с романо-германской системой права, и ошибочно отнесли лизинг к аренде. Сегодняшняя судебная практика и доктрина относит лизинг к договорам иного, либо кредитного типа;
- отсутствие правил о расторжении длящегося договора. Аренда является длящимся договором, связывающим стороны на годы и десятилетия, однако имеется проблема расторжения срочного длящегося договора, так как отечественная ст. 451 ГК РФ является способом расторжения, подходящим для разового договора, но не длящегося. Проблему обнажила ситуация с пандемией в связи с COVID-19, показавшая как правовой пробел, так и спорность подходов, которые избрал законодатель в специальных законах, посвященных расторжению договоров;
- в практике так и не сложился единый подход к регулированию отдельных улучшений и пониманию нормального износа вещи.

Для исправления выявленных проблем мы предлагаем произвести следующие изменения:

- исключить из главы 34 ГК РФ положения о лизинге и выделить для данных положений отдельную главу, которая должна располагаться в договорах о предоставлении услуг. На наш взгляд, в главе 42.1 ГК РФ;
- внести в часть первую ГК РФ новую статью, направленную на особое регулирование расторжения длящихся договоров. Мы предложили следующую редакцию:

Статья 451.1. Расторжение длящегося договора при наличии серьезных оснований.

1. При наличии между сторонами дящихся правоотношений, под которыми понимаются такие договоры, где размер осуществления предоставления сторонами прямо зависит от срока действия договора, расторжение договора может быть осуществлено при наличии существенных оснований (примерами таких договоров могут быть гл. 33,34,35,36,39,42,44,45,47,49,53 ГК РФ).

2. Существенными основаниями признаются случаи, когда экономический интерес одной из сторон настолько низок, что исполнение договора наносит ему ущерб, а встречное предоставление не может быть использовано эффективно.

3. Расторжение договора позволяет взыскать с лица, требующего такое расторжение, позитивный интерес, однако с учетом положений о добросовестном сокращении лицом своих убытков.

– законодательно изменить подход к неотделимым улучшениям и нормальному износу вещи. Мы предложили принять ст. 623 ГК РФ в следующей редакции:

Статья 623. Расчет стоимости улучшений арендованного имущества.

1. В случае, если арендодатель принимает арендованное имущество с улучшениями, либо ранее выразил готовность принять имущество с улучшениями, он обязан возместить арендатору расходы, которые связаны с улучшением арендованного имущества.

2. Стороны вправе заключить соглашение о стоимости расходов, либо предусмотреть порядок расчета таких расходов как в период действия договора аренды, так и после его прекращения.

3. В случае отсутствия соглашения, стоимость расходов определяется как сумма надбавки стоимости аренды за счет улучшения умноженное на срок службы такого улучшения за вычетом периода, когда имуществом пользовалось лицо, которое претендует на получение компенсации.

4. Согласие на получение арендованного имущества с улучшениями должно быть совершено в письменной форме.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Белов В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
2. Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание дополнительное, стереотипное (5-й завод). М.: Статут, 2002. 848 с.
3. Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 4-е, стереотипное. М.: Статут. 2002. 800 с.
4. Бурняшев Д. В. Все об аренде: недвижимость, транспорт и другое имущество. М.: Редакция Российской газеты. 2019. № 12. 160 с.
5. Величко В. Е. Как расторгнуть аренду без согласия собственника // Практическая бухгалтерия. 2020. № 6. С. 25–27.
6. Величко В. Е. Улучшения арендованного имущества: баланс интересов арендатора и арендодателя // Цивилистика. 2021. № 5. С. 47–66.
7. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/ (дата обращения: 25.10.2022).
8. Воробьёва О. А., Гордеева М. А. Проблема расторжения длящихся договоров по российскому праву на примере договора аренды // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. 2022. № 4. С. 5–11.
9. Гражданский кодекс РСФСР [Электронный ресурс]: Кодекс РСФСР от 11.11.1922 (утратил силу) URL: <https://docs.cntd.ru/document/901808921?section=text> (дата обращения: 25.10.2022).
10. Гражданский кодекс РСФСР [Электронный ресурс]: Кодекс РСФСР от 12.06.1964 (утратил силу) URL: <https://docs.cntd.ru/document/9005090?section=text> (дата обращения: 25.10.2022).

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 25.10.2022).

12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 25.10.2022).

13. Гражданское уложение Германии [Электронный ресурс]: Закон Германии от 18.08.1896 (ред. от 31.03.2013) // <http://oceanlaw.ru/wp-content/uploads/2018/02/1900%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%D1%83%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-1.pdf> (дата обращения: 25.10.2022).

14. Гражданское уложение Российской империи [Электронный ресурс]: Проект закона Российской Империи URL: <https://disk.yandex.ru/d/8381sqLON3QxP> (дата обращения: 25.10.2022).

15. Громов А. А. Недобросовестное ведение переговоров о заключении договора аренды // Журнал РШЧП. 2019. № 6. С. 168–177.

16. Дигесты Юстиниана [Электронный ресурс] : Кодекс Византии URL: https://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Byzanz/VI/520540/Digestae_Just/index.htm (дата обращения: 25.10.2022).

17. Дождев Д. В. Римское частное право. Учебник для вузов. Под редакцией члена-корр. РАН, профессора В.С. Нерсесянца. М.: Издательская группа ИНФРА М-НОРМА, 1996. 704 с.

18. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: Статут. 1120 с.

19. Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 36–60. URL: <https://center-bereg.ru/b3997.html> (дата обращения: 25.10.2022).

20. Ермолович В. И. Договор найма в праве Древнего Рима и стран средневековой континентальной Европы: сравнительный анализ // Российский юридический журнал. 2014. № 6. С. 169–176.

21. Жигачев А. В. Спорные вопросы налогообложения при передаче арендатором арендодателю неотделимых улучшений // КонсультантПлюс: справочно-правовая система.

22. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

23. Иоффе О. С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. 800 с.

24. Карапетов А. Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. 876 с.

25. Кирин, А. А. О кодификации предпринимательского права // Молодой ученый. 2017. № 38 (172). С. 79-82. URL: <https://moluch.ru/archive/172/45731/> (дата обращения: 25.10.2022).

26. Клинова К. До и после форс-мажора. Влияние пандемии на отношения по договору аренды // Финансовая газета. 2021. № 20. С. 5–6.

27. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

28. Кузьмин Р. Р. Правовая природа аренды земли с позиций опыта Англии, Германии и России: сравнительный анализ // Юрист. 2020. № 2. С. 18–24.

29. Куликова И. В. Место договора лизинга в системе гражданско-правовых обязательств // Социально-экономические исследования,

гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. 2016. №. 7-2. С. 121–125.

30. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

31. Научный круглый стол «Аренда и ограниченные вещные права по проекту ГК РФ» Часть 1 URL: <https://www.youtube.com/watch?v=Ujvzmzh8EY&t=0s> (дата обращения: 25.10.2022).

32. Нам К. В. Принцип добросовестности: развитие, система, проблемы теории и практики. М.: Статут, 2019. 278 с.

33. Нам К. В. Статья 451 ГК РФ и доктрина существенного изменения обстоятельств // Вестник гражданского права. 2019. № 6. С. 137–154.

34. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

35. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 № 66 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

36. Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014. № 17 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

37. Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции: Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 (ред. от 10.03.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

38. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

39. О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 14.07.2008 № 118-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

40. О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации: Федеральный закон от 26.06.2007 № 118-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

41. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций: Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

42. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 08.03.2022 № 46-ФЗ (ред. от 14.07.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

43. О внесении изменений в статью 665 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге): Федеральный закон от 31 декабря 2014 №512-ФЗ // // Консультант плюс: справочно-правовая система.

44. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.06.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

45. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Письмо Росреестра от 9.07.2012 № 14-3117/12 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

46. О защите прав потребителей: Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 11.06.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

47. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от

05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 11.06.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

48. О международном финансовом лизинге: Конвенция УНИДРУА (Заключена в Оттаве 28.05.1988) // Бюллетень международных договоров. 1999. № 9.

49. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания: Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

50. О некоторых аспектах продажи потребительских товаров и предоставляемых гарантиях: Директива № 1999/44/ЕС Европейского парламента и Совета Европейского Союза от 25.05.1999 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

51. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

52. О пожарной безопасности: Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

53. Определение Верховного Суда РФ от 22.05.2018 № 305-ЭС18-1723 по делу № А41-90214/2016 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

54. Определение Верховного Суда РФ от 29.12.2017 № 306-ЭС16-3858 по делу N А55-28556/2014 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

55. Определение Верховного Суда РФ от 18.03.2021 № 305-ЭС20-7170 по делу № А40-297162/2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

56. Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2021 № 308-ЭС21-18107 по делу № А32-33415/2020 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

57. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.09.2016 № 18-КГ16-102 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

58. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.01.2015 по делу № 302-ЭС14-735, А19-1917/2013 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

59. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.07.2015 № 305-ЭС15-2415 по делу № А40-28123/2014 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

60. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.10.2016 № 305-ЭС16-8324 по делу № А40-55377/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

61. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.05.2017 № 301-ЭС16-18586 по делу № А39-5782/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

62. Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВЧ РФ от 22.11.2016 89-КГ16-7 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

63. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 29.01.2020 № 305-ЭС19-19395 по делу № А40-98757/2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

64. О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

65. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. 2015. № 8.

66. Папченкова Е. А. Возврат исполненного по расторгнутому нарушенному договору: сравнительный анализ российского и немецкого права / Исслед. центр частного права им. С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации. М.: Статут, 2017. 224 с.

67. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. 800 с. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/15/> (дата обращения: 25.10.2022).

68. Покровский И. А. История римского права. СПб.: издательско-торговый дом «Летний сад», 1999. 430 с.

69. Постановление 17 ААС от 23.12.2015 № 17АП-16095/2015-АК // Консультант плюс: справочно-правовая система.

70. Постановление АС Волго-Вятского округа от 14.03.2016 № Ф01-217/2016 по делу № А79-9522/2014 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

71. Постановление АС Волго-Вятского округа от 24.03.2016 № Ф01-613/2016 по делу № А79-4088/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

72. Постановление АС Дальневосточного округа от 29.10.2018 по делу № А73-1716/2018// Консультант плюс: справочно-правовая система.

73. Постановление АС Московского округа от 28.01.2016 № Ф05-19210/2015 по делу № А41-35134/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

74. Постановление АС Московского округа от 24.08.2016 № Ф05-9330/2016 по делу № №А40-83845/15 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

75. Постановление АС Московского округа от 21.01.2019 № Ф05-22654/2018 по делу № А41-34193/18 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

76. Постановление АС Московского округа от 25.08.2020 № Ф05-11115/2020 по делу № А40-139648/2019 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

77. Постановление АС Московского округа от 05.05.2022 № Ф05-8935/2022 по делу № А40-46587/2021 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

78. Постановление АС Поволжского округа от 29.04.2021 № Ф06-3589/2021 по делу № А65-18403/2020 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

79. Постановление АС Северо-Западного округа от 17.10.2016 по делу № А56-68042/2015// Консультант плюс: справочно-правовая система.

80. Постановление АС Северо-Кавказского округа от 12.10.2021 № Ф08-9604/2021 по делу № А53-35683/2020 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

81. Постановление АС Уральского округа от 03.03.2017 по делу А60-5811/2016 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

82. Постановление АС Уральского округа от 06.11.2019 № Ф09-6834/19 по делу № А07-25211/2018 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

83. Постановление АС Центрального округа от 05.09.2016 № Ф10-3241/2016 по делу № А84-2704/2015 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

84. Постановление АС Центрального округа от 31.05.2022 № Ф10-1384/2022 по делу № А36-9635/2020 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

85. Постановление Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 № 4876/01 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

86. Постановление Президиума ВАС РФ от 30.11.2010 № 9600/10 по делу № А17-1960/20092 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

87. Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2011 № 9615/11 по делу № А65-18291/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

88. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2021 № 13АП-29166/2021 по делу № А26-5468/2020 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

89. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.02.2009 по делу № А29-9555/2007 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

90. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.12.2012 по делу № А53-24637/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

91. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.03.2013 по делу № А42-7628/2011 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

92. Постановление ФАС Центрального округа от 07.04.2011 по делу № А14-5963/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

93. Предпринимательское право Российской Федерации: Учебник / Е. Г. Афанасьева, А. В. Белицкая, В. А. Вайпан и др.; отв. ред. Е. П. Губин, П. Г. Лахно. 3-е изд., перераб. и доп. М. : НОРМА, ИНФРА-М, 2017. 992 с.

94. Старченко Ю. В. Особенности долевой собственности на общее имущество собственников помещений в нежилом здании // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 3. С. 155–192.

95. Суханов Е. А. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т.3. / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. 480 с.

96. Суховская М. Г. Кто ответит за пожарную безопасность: арендатор или собственник? URL: <https://glavkniga.ru/elver/2018/11/3583> (дата обращения: 25.10.2022).

97. Трофимова Г. А. Право пользования, основанное и не основанное на договоре аренды // Нотариус. 2014. № 5. С. 16–19.

98. Ходасевич А., Соловьянчик О. 4 способа управления стоимостью аренды без валюты URL: <https://www.sorainen.com/ru/publikatsii/4-sposoba-upravleniya-stoimostyu-arendy-bez-valyuty/> (дата обращения: 25.10.2022).

99. Церковников М. А. Аренда «будущей» вещи, аренда части вещи URL: <https://legalacademy.ru/course/8020/12292> (дата обращения: 25.10.2022).

100. Церковников М. А. Государственная регистрация договора: полная отмена или введение противопоставимости // О договорах: Сборник статей к юбилею В. В. Витрянского; под ред. С. В. Сарбаша. М.: Исследовательский центр частного права, 2017. 296 с.

101. Dannemann G. The German Law of Unjustified Enrichment and Restitution: A Comparative Introduction Oxford University Press, 2009. 327 p.

102. Hopper S. Hong Kong Case On Frustration A Residential Lease During SARS Closure URL: <https://www.greenslist.com.au/greens-blog/hong-kong-case-on-frustration-of-a-residential-lease-during-sars-closure> (дата обращения: 25.10.2022).

103. Looschelders D. Schuldrecht Allgemeiner Teil, 18. Aufl. 2020. 532 p.

104. National Carriers Ltd v Panalpina (Northern) Ltd [1981] A.C. 675 (11 December 1980) URL: <https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/D-000->

5798?transitionType=Default&contextData=(sc.Default) (дата обращения: 25.10.2022).

105. Nelken C., Fabre M., Perrot-Wiebach L. Commercial leases. What you need to know about commercial lease agreements under French law URL: <https://bmhavocats.com/en/2021/04/19/doing-business-in-france-what-you-need-to-know-about-commercial-lease-agreements-under-french-law-2/> (дата обращения: 25.10.2022).

106. Ren E. Hong Kong and Mainland China: Force Majeure & COVID-19 & You URL: <https://www.twobirds.com/en/insights/2020/global/hong-kong-and-mainland-china-force-majeure-and-covid-19-and-you#section1> (дата обращения: 25.10.2022).

107. Rinaldi A. COVID-19 – the legal implications for landlords and tenants URL: <https://piperalderman.com.au/insight/covid-19-the-legal-implications-for-landlords-and-tenants/> (дата обращения: 25.10.2022).

108. The impact of COVID-19 on lease agreements in Germany – practical considerations URL: <https://www.whitecase.com/insight-alert/impact-covid-19-lease-agreements-germany-practical-considerations> (дата обращения: 25.10.2022).

109. The concept and history of leasing URL: <https://www.mbaknol.com/business-finance/the-concept-and-history-of-leasing/#:~:text=The%20concept%20of%20financial%20leasing,Limited%20was%20established%20in%201979.> (дата обращения: 25.10.2022).

110. Unidroit Principles of International Commercial Contract 2016 URL: [unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016/](https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016/) (дата обращения: 25.10.2022).