

ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Рассматриваются отдельные проблемные вопросы правовой характеристики договора аренды. Анализируются основные теоретические подходы к определению предмета договора аренды. На основе анализа монографической литературы и обобщения судебной практики делается вывод о том, что договор аренды является консенсуальным, а не реальным договором.

Ключевые слова: договор аренды; предмет договора; консенсуальный договор; реальный договор.

1. Легальное определение договора содержится в п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации [1]. Договор представляет собой соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Как известно, для заключения любого договора необходимо согласовать условие о его предмете (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

В соответствии с абз. 1 ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации [2] по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Если такие данные не указаны, условие об объекте считается не согласованным, а договор – незаключенным.

Толкование указанных норм гражданского законодательства в современной российской цивилистической доктрине является неоднозначным. Представляется, что можно говорить о существовании двух основных подходов – узкой и широкой трактовки предмета договора вообще и договора аренды в частности. Предмет договора аренды *в узком смысле* представляет собой определенное имущество, передаваемое арендатору [3]. Тогда как предмет договора аренды *в широком смысле* включает в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество (объект второго рода) [4]. Таким образом, в последнем случае имеет место сложный предмет.

Системное толкование норм российского гражданского законодательства позволяет прийти к выводу о том, что концепция предмета аренды в узком смысле является предпочтительнее второй концепции.

Как известно, если условие о предмете не согласовано, то договор считается незаключенным (п. 1 ст. 432 ГК РФ), т.е. не порождает для его сторон прав и обязанностей, установленных § 1 гл. 34 ГК РФ. Если в договоре не указаны основные права и обязанности сторон, предусмотренные ст. 606 ГК РФ, а

* Куимов Максим Михайлович – магистрант, кафедра предпринимательского и финансового права, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, kuimov081@mail.ru.

именно из него не следует, что имущество передается во временное владение и (или) пользование за плату, то договор может быть квалифицирован как договор другого вида (а не договор аренды). Иными словами может не признаваться незаключенным. Если в договоре не согласованы данные об имуществе, передаваемом в аренду, он не будет считаться заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

В судебной практике, кстати говоря, соответствующие нормы подверглись, на наш взгляд, необоснованной «корректировке». Так, договор, в котором не индивидуализировано передаваемое в аренду имущество (т.е. не согласовано условие об объекте и предмете договора), не может быть признан незаключенным, если он фактически исполнялся сторонами [5]. О фактическом исполнении договора может свидетельствовать, в частности, передача имущества арендатору в отсутствие каких-либо возражений с его стороны.

Представляется, что с учетом изложенного при согласовании предмета аренды рекомендуется все же указать в договоре: (1) права и обязанности сторон, предусмотренные в ст. 606 ГК РФ; (2) данные, позволяющие определенно установить имущество (объект аренды), в отношении которого устанавливаются эти права и обязанности (ст. 607 ГК РФ).

2. В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ). В зависимости от условий при которых договор будет считаться заключенным, договоры делятся на консенсуальные и реальные.

Согласно ст. 606 ГК РФ арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Из буквального толкования указанной статьи следует, что права и обязанности сторон возникают с момента заключения договора. Иными словами договор аренды будет считаться заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям и только после его заключения должна произойти передача имущества за плату во временное владение и пользование. В современной юридической литературе этот вывод не подвергается сомнению и считается почти аксиоматичным.

Однако судебная практика неоднозначна в решении вопроса о том, является ли договор аренды реальным или консенсуальным. Так, в частности, по вопросу о том, с какого момента договор аренды является заключенным, существует две позиции судов.

Первая позиция (назовем ее «традиционная концепция») сводится к тому, что договор аренды является консенсуальным, права и обязанности по нему возникают с момента его заключения. Указанная правовая позиция нашла отражение в Рекомендациях Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа [6], а также в решениях отдельных судов.

Так, по одному из дел Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа указал: «...Как следует из материалов дела и установлено Арбитражным судом Республики Коми, с разрешения дочернего унитарного государственного предприятия «Ростэк-Коми», арендатор (предприниматель Чебыкин А.Л.) заключил с обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Базис» договор от 18.04.2000 на субаренду нежилого помещения, расположенного по адресу: город Сыктывкар, улица Огородная, 6, для использования под складское помещение.

По общей характеристике гражданско-правовых обязательств договор аренды является консенсуальным и считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям. Момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору. В этой связи аргумент кассатора по поводу правовой характеристики договора и момента его совершения является ошибочным, как и его ссылка на статью 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Передача сданного в аренду объекта арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя.

...решение от 25.04.01 и постановление апелляционной инстанции от 25.07.01 по делу № А29-1329/01-2э Арбитражного суда Республики Коми оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Базис» – без удовлетворения...» [7].

Вторая позиция (назовем ее «расширительная концепция») заключается в том, что договор аренды является реальным, права и обязанности по нему возникают с момента передачи арендатору объекта аренды.

Так, например, в Постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа говорится: «...В силу п. 2 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в соответствии с законом для заключения договора необходима передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.

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

В нарушение ч. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации довод ответчика об условиях передачи помещений в аренду со ссылкой на акты технического обследования (л.д. 56, 57, 79, 80) надлежащим образом не исследован.

Дело передать на новое рассмотрение в первую инстанцию того же суда...» [8].

Представляется, что расширительная концепция не основана на законе и из него не вытекает. По сути, указанная концепция исходит из того, что там, где есть передача имущества, там имеет место реальный договор. Безусловно, такой вывод является ошибочным. Таким образом, признание аренды реальным договором основывается на неверном толковании норм российского гражданского законодательства, не соответствует требованиям рыночного оборота, мо-

жет повлечь за собой нарушение прав и законных интересов участников арендных отношений.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32, ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

3. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй : в 3 т. / под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2011. – Т. 1.

4. Проблемы развития частного права : сб. ст. к юбилею Владимира Саурсеевича Ема / отв. ред. Е. А. Суханов, Н. В. Козлова. – М. : Статут, 2011.

5. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 // Вестн. ВАС РФ. – 2011. – № 12.

6. О практике применения норм гражданского законодательства : Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа от 2 июня 2011 г. : одобрены президиумом ФАС Волго-Вятского округа от 22 июня 2011 г. № 2 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно- правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10 октября 2001 г. № А29-1329/01-2Э [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно- правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 14 сент. 2005 г. № Ф09-2954/05-С3 по делу № А07-2897/05-Г-ГЛШ [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно- правовой системы «КонсультантПлюс».