

Тезисы В.М. Пашина

к научному круглому столу Юридического института «М-Логос» по теме
«Аренда и ограниченные вещные права по проекту ГК РФ»

Наиболее важным для реальной жизни является сохранение в силе п.1 ст.617 ГК (принято называть правом следования). Вопрос о том, являются ли права арендатора вещными или обязательственными – не принципиален (об этом – в конце).

1. Политико-правовые соображения.

Необходимость сохранения аренды при смене собственника с политико-правовой точки зрения для меня очевидна. Обосновать это можно и с позиций экономики, и с позиций ценностей свободы договора.

1.1. Экономика вопроса.

Начнём, так сказать, с «базиса». Очень легко можно представить ситуацию, когда арендатор имеет существенный хозяйственный интерес в том, чтобы иметь гарантию в отношении определенного срока, в течение которого он сможет извлекать полезные свойства арендуемой вещи (или части вещи) даже на случай смены собственника (включая и смерть собственника). Для ситуации с пользованием частью вещи специально¹ приведу такой пример. Одно из помещений в торговом центре занимает крупная продуктовая розничная сеть. Рядом с ней как бы в «коридоре» (в основном «холле») размещен маленький (около 3 кв.м) магазин по продаже молочной продукции определенного бренда. Никак конструктивно этот магазин не отделен, внутреннее пространство сформировано путем установления по периметру холодильных камер. Понятно, что эти 3 кв. м в холле являются частью вещи, и никто никогда не будет их формировать как самостоятельное помещение. Для такого арендатора вполне может быть принципиально важной возможность гарантированно находиться именно в этом месте в течение определенного срока. Предположим, что арендатор позиционирует

¹ Поскольку даже некоторые сторонники сохранения вещно-правовых элементов аренды готовы на компромисс в плане исключения права следования применительно к непоссессорной аренде вообще и к аренде части вещи в частности.

продаваемую им молочную продукцию определенного бренда как исключительно качественную, свежую, натуральную и т.п., и продает её существенно дороже стандартной молочной продукции в соседней торговой сети; при этом бренд не рекламируется и широкому кругу потребителей не известен. В этом случае, во-первых, арендатору нужен некоторый срок, чтобы потребители «распробовали» его товар и он набрал широкий круг постоянных покупателей; во-вторых, расположение именно в данном месте рядом с крупным продуктовым ритейлером увеличивает «проходимость» рассматриваемого магазинчика; в третьих, географическая смена точки продажи приведет к неизбежной потере «набранных» постоянных покупателей (никто не будет из-за молочной продукции ездить на другой конец города), соответственно, к временной потере выручки (пока на новом месте не удастся приобрести новых постоянных покупателей).

Итак, даже применительно к части вещи может существовать разумный и важный хозяйственный интерес арендатора в гарантированном (даже на случай смены собственника) сроке аренды.

Теперь вопрос: если сам собственник вещи согласен дать арендатору такую гарантию, существует ли хоть один политико-правовой аргумент, чтобы не обеспечить арендатору соответствующий хозяйственный интерес?

Да и в некоммерческой аренде может существовать важный потребительский интерес арендатора. Например, в учебнике гражданского права МГУ в качестве доказательства обязательственной (не вещной) природы права арендатора приводится наем части комнаты («койко-места») жилого помещения в курортный сезон. Какие могут быть политико-правовые причины для досрочного прекращения аренды в таком случае при смене собственника, мне непонятно. Зато политико-правовые причины, по которым арендатор не должен быть вынужден в середине своего отпуска ночевать с вещами на вокзале только потому, что в этот период сменился собственник дома, где он снимал «угол», очевидны всем.

Кроме того, следует учитывать, что указанная гарантия минимального срока пользования вещью (частью вещи) сама по себе обладает экономической ценностью и увеличивает размер арендной платы. Если арендатор будет подвержен риску досрочного прекращения аренды при смене собственника, он вынужден будет учитывать риск несения дополнительных расходов на поиск нового объекта, на «переезд», а зачастую и убытки от потери постоянных клиентов (которые не переместятся вслед за арендатором при

географической смене предприятия), что, соответственно, дисконтирует арендную плату, которую готов платить арендатор.

Следовательно, отмена п.1 ст.617 ГК приведет также к тому, что собственники будут получать меньше арендной платы, имущественный оборот станет менее предсказуемым, а в конечном итоге совокупное благосостояние общества уменьшится.

1.2. Свобода договора.

Введение нормы о прекращении аренды при смене собственника будет означать (по крайней мере, в российских условиях) по существу установление ИМПЕРАТИВНОЙ нормы о праве арендодателя на досрочный немотивированный отказ от договора (сколь угодно долгосрочного) в любое время. С другой стороны, в настоящее время, если арендодателю принципиально важно иметь право на досрочный выход из договора, в том числе в связи с намерением продать вещь необремененной правами третьих лиц, он может согласовать такое условие в договоре аренды. То есть действующее регулирование является более гибким, чем оно было бы в случае наличия нормы о прекращении аренды при смене собственника.

2. Догматическое решение.

На мой взгляд, вопрос о том, является ли право арендатора вещным или обязательственным, не принципиален для судьбы аренды при смене собственника.

Если бы деление прав на вещные и обязательственные проводилось строго по одному критерию: удовлетворяется ли фактический интерес управомоченного лица путем физического господства над вещью, самостоятельной эксплуатации (извлечения) полезных свойств вещи или путем действий третьего лица, то права арендатора занимали бы здесь переходное (промежуточное) место.

Вообще говоря, арендные отношения бывают весьма различными с точки зрения того, насколько для арендатора важна обязанность арендодателя «гарантировать спокойное владение». Например, если я взял на прокат

лыжи, то арендодатель чисто физически не может мне никакого спокойного владения гарантировать или не гарантировать: он даже не знает, где в конкретный момент времени находятся его лыжи – катаюсь ли я на них в парке или они пылятся на балконе. Все обязанности арендодателя в таком бытовом прокате сводятся только к передаче вещи (но такая же обязанность есть и в договорах об установлении застройки или эфитевзиса), а интерес арендатора реализуется путем господства над вещами, эксплуатации их полезных материальных свойств, и арендодатель здесь арендатору (после передачи) вообще не нужен.

Но поскольку вещные права выделяются по нескольким критериям, то аренда несмотря на указанную связь арендатора с вещью считается обязательственным правом.

Однако применительно к п.1 ст.617 ГК в этом случае возникает вопрос: если аренда это чисто обязательственные отношения, то почему здесь непременно надо говорить о вещном праве следования? Сохранение договора аренды можно обеспечить не только путем установления права следования, но и посредством нормы о перемене лица в обязательстве в силу закона. Конечно, по общему правилу, для перемены лица в двухстороннем обязательстве необходимо согласие обеих сторон, но ведь есть и исключения. Например, при наследовании или при продаже предприятия в силу закона происходит перемена лица даже в кристально-обязательственных отношениях без всяких вещных элементов. Не вижу никаких препятствий в установлении нормы о перемене арендодателя при смене собственника вещи.

Кроме того, прямой аналог п.1 ст.617 ГК содержится в п.7 ст.1235. Никто ведь не считает права лицензиата вещными и при этом норма п.7 ст.1235 ГК не толкуется как вводящая вещное право следования в лицензионные договоры.

В связи с этим у меня такая идея: если применительно к п.1 ст.617 ГК (возможно, изложив её несколько в другой редакции) говорить не праве следования, а о перемене арендодателя в силу закона, то и догматические овцы будут целы, и политико-правовые волки сыты.