

*Святослав Пац,
адвокат
г.Москва*

Аренда и ограниченные вещные права по проекту ГК РФ

НАУЧНЫЙ КРУГЛЫЙ СТОЛ

Москва, 16 января 2014 года

(ТЕЗИСЫ)

Реформа Гражданского кодекса РФ с учетом уже принятых «лоскутов» добралась и до раздела II ГК РФ, который в связи с увеличением количества вещных прав решили заодно и переименовать. Если бы анонсируемые изменения ограничились лишь появлением отдельных «новых» вещных прав и изменением названия раздела, то, очевидно, что оценки реформы были бы более сдержанные.

Но концепция предлагает одновременно с внедрением «новых» прав существенно ослабить (фактически – выхолостить) аренду – превратить ее исключительно в обязательственное право, исключив вещные признаки. При этом, полагаю, не вызовет споры неподкрепленное статистикой утверждение, что аренда, а особенно – аренда недвижимого имущества, является самым распространенным способом приобретения прав на чужое имущество (обладателя сервитут, например, еще нужно поискать, а арендатор встречается в разы чаще собственника).

Особую важность аренде недвижимого имущества придает то обстоятельство, что большая часть организаций малого и среднего предпринимательства не имеет недвижимого имущества в собственности и вынуждено его арендовать. Месту нахождения юридического лица в последнее время придается все большее значение, одной из последних новостей является рекомендация Федеральной налоговой службы территориальным инспекциям в судебном порядке ликвидировать компании, которые не находятся по адресу, зафиксированному в едином государственном реестре юридических лиц (письмо ФНС от 12/12/2013 №СА-4-7/22406) ¹. Соответственно, чем надежнее арендатор защищен положениями ГК РФ, тем больше шансов, что его не ликвидируют из-за действий арендодателя.

Предложенная реформа несет в себя ряд крайне существенных рисков и не соответствует заявленным целям

¹ Несмотря на дату письма широко известно о нем стало только 15/01/2014 благодаря Известиям (см. <http://izvestia.ru/news/563971#ixzz2qVGkVsUu>).

1. В Концепции развития законодательства о вещном праве я не увидел ни одного обоснования изменений аренды, равно как и появления осколков римского частного права (включая терминологию) в ГК РФ, вытекающего из анализа экономики, реального оборота. Концепция по моим ощущениям, возможно, ошибочным, игнорирует сложившуюся практику оборота недвижимого имущества, опираясь на догматические постулаты, касающиеся вещных прав. Но с какого времени оборот обслуживает юристов, а не юристы оборот? Если в настоящее время существенная часть бизнеса использует договоры аренды, то почему их лишают этого инструмента, который в рамках правового поля гарантирует защиту их прав?

И, отметим, «новые» вещные права вообще не подходят для приобретения прав владения и пользования нежилым помещением под офис/ресторан. Фактически десятки тысяч предпринимателей в одной только Москве в силу реформы получают поражение в своих правах, поскольку у них заберут вещно-правовые гарантии. Может ли это быть признано допустимым в угоду догмы?

2. Основным аргументом в пользу уничтожения вещно-правовой составляющей является смешение в рамках аренды вещных и обязательственных элементов. Не думаю, что это станет для кого-то новостью, такое смешение отмечал и Д.И. Мейер и В.И. Синайский (то есть ситуация не возникла в 1994-1996 годах), причем к моменту написания последним учебника «Русское гражданское право» имущественный наем и аренда эволюционировали в сторону увеличения вещных элементов в аренде. Комплексный характер аренды не может являться ее недостатком, несовместимым с дальнейшим существованием такого права. Если в области материаловедения все больше изысканий в области сплавов и композитных материалов, а не чистых металлов и элементов, то почему в праве нужно стремиться к бинарному коду? Эволюция аренды показывает, что ее основная ценность именно в двойственной природе права.
3. В презентации Р.С. Бевзенко, направленной нам перед круглым столом, указано, что в российском праве существует 10 видов аренды. Цифра, конечно, вызывает беспокойство. Но если мы присмотримся, то наем жилья все же не относится по действующему ГК к аренде (странность такого решения законодателя нет смысла обсуждать – это данность), а 4 «вида» аренды сотворены не законодательством, а Высшим Арбитражным Судом РФ, причем 3 из этих 4 «видов» и не имеют вещных признаков. В то же время законодательно предусмотренные виды аренды носят комплексный вещно-обязательственный характер. Можно ли говорить в такой ситуации, что

имеется «арендная» проблема в праве, или мы имеем проблему в правоприменении? Проблема – «необходимость «разведения» обязательственного договора аренды и квазивещного арендного элемента и неприменения «вещных» норм к обязательственным договорам аренды» - не существует в действительности, поскольку родилась не из закона, а из практики его применения. Отметим, что судьба этой практики после завершения судебной реформы (как бы мы к ней не относились) неизвестна. Справедливости ради отметим, что существует «экономический заказ» на созданные ВАС РФ договоры, но потребность в таких договорах существенно ниже, чем в наличии вещно-правовых гарантий прав арендатора. Если нас ставят перед выбором или то, или другое, то, уверен, бизнес будет более заинтересован в максимальной защите текущего владения, чем в легитимности договора аренды будущей вещи, например.

4. Как я уже указывал выше, ни одно из «новых» вещных прав не предполагает распространения своего действия на договоры, заключаемые предпринимателями в отношении офисных помещений. Следовательно, реформа не приводит к созданию альтернативы в выборе правовых средств для организации пользования чужими недвижимыми вещами, а лишает значительную группу участников гражданского оборота гарантий стабильности пользования чужой вещью. В условиях, когда и законодательство, и судебная практика, и практика государственных органов требуют обязательного присутствия предпринимателя в месте его официального нахождения и контроля им почтового адреса, проводилась ли оценка тому ущербу, который будет нанесен бизнес-климату в России купированием вещных элементов аренды? Предложение арендатору защищаться от нарушения его прав иском о взыскании убытков могло бы вызвать улыбку, если бы не исходила от тех юристов, которые доподлинно знают, что взыскание упущенной выгоды в полном объеме относится к области почти научной фантастики, а взыскание прямого ущерба не покрывает реальный объем убытков от незаконного выселения.
5. В ряд «новых» вещных прав включено право застройки, которое, очевидно, должно заменить аренду земли для целей строительства. Такая замена не может быть признанной равнозначной. Не буду анализировать все предлагаемые нормы, а остановлюсь лишь на одной – п.1 ст.300.7, согласно которой по прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка. Данная норма кардинально отличается от существующих правил, регулирующих использование чужой земли для строительства. Очевидно, авторы ее не рассматривали чисто технические вопросы, связанные с постановкой застройщиком на

бухгалтерский учет зданий, построенных на такой земле, их амортизации, постановкой на учет зданий собственником земли при прекращении права застройки. Поэтому хотелось бы озвучить более теоритические вопросы:

- какова будет судьба зданий, уже построенных или строящихся на арендованной земле, в случае принятия такой нормы?
- можем ли мы говорить о том, что, построив здание на чужой земле для себя и за свой счет, застройщик приобретет право собственности на него? Не будет ли это иное вещное право на 50 лет, подобное существующей сейчас аренды? Ведь проект не предусматривает преимущественное право заключения договора об установлении права застройки на новый срок.
- как будут производиться расчеты между собственником земельного участка и застройщиком (язык не поворачивается назвать его собственником здания) в случае досрочного расторжения договора об установлении права застройки при наличии на земельном участке возведенного строения?
- изучалось ли мнение предпринимателей-застройщиков относительно таких изменений (не стоит забывать, что реконструкция и строительство в Москве, например, крайне редко осуществляется на собственной земле)? Потому что право застройки можно перевести на простой язык как «построй за свой счет на моей земле здание для моих внуков, но пользуйся им 50 лет за плату».

К сожалению, реформа вещного законодательства не учитывает реальные потребности существующего гражданского оборота, фактически направлена на ограничение существующих прав предпринимателей (иным участникам оборота предложены более-менее схожие с существующей арендой инструменты). Вызывает озабоченность узко догматический подход к реформе гражданского законодательства, порождающий для участников гражданского оборота новые проблемы, а не решающий существующие.