

Аренда  
Тезисы Рыбалова А.О.

В Концепции утверждалось, что «в ГК РФ не проведено четкое разграничение вещных прав от иных гражданских прав. Многие обязательственные права сегодня наделены признаками, присущими только вещным правам. Так, непременный атрибут вещного права — право следования можно обнаружить в обязательственно-правовых отношениях по договору аренды.... В целях устранения данного недостатка в общие положения о вещных правах можно было бы включить норму, ограничивающую распространение правил о вещных правах на иные субъективные (или только обязательственные) гражданские права».

Прежде всего, здесь телега поставлена впереди лошади. Нельзя навязывать свои представления о прекрасном обороте. История развития института аренды (не только в России) свидетельствует о постепенном усилении защиты прав арендатора (причем отнюдь не только в жилищной сфере, хотя и это очень важно). И если вещная защита и свойство следования востребованы оборотом, они должны быть. Задача правоведов должна заключаться в том, чтобы эти механизмы отрегулировать должным образом, а не в том, чтобы отстаивать чистоту умозрительных примеров.

Кроме того, я резко против априорного постулирования аренды как «эталонного» обязательственного права. Тема нашего обсуждения – не природа прав арендатора как таковая, поэтому нет смысла пространно развивать эту мысль, однако авторитета М.М. Агаркова, Б.Б. Черепихина, R. Zimmermana, практики дореволюционного Сената, на мой взгляд, вполне достаточно для того, чтобы оставить категорические априорные утверждения.

Если взглянуть на проблему с точки зрения нужд оборота, то несложно увидеть, что арендатору, предположим, офиса, небезразлична судьба его права при смене собственника помещения. Более того, осмелюсь предположить, это как раз тот случай, когда «свобода лучше, чем несвобода»: наличие свойства следования права арендатора для него куда лучше его отсутствия. На мой взгляд, какие-либо серьезные препятствия для сохранения свойства следования отсутствуют: при наличии системы государственной регистрации в сфере недвижимости легко избежать каких-либо неприятностей для любого осторожного приобретателя арендованной вещи. В сфере движимости та же цель достигается владением арендатора.

Предлагаемые изменения гражданского законодательства в области вещного права лишают оборот положительных качеств аренды, при этом не давая ничего взамен. «Новообретенные» ограниченные вещные права не закроют образовавшиеся лакуны.

По всей видимости, стоит сделать различие для аренды посессорной и непосессорной. Этот вопрос вообще нуждается в дополнительном исследовании. Вполне может оказаться, что перед нами различные институты. В последнем случае возможно лишение непосессорной аренды и свойства следования, и вещной защиты. Пример легко найти в англо-американском праве.