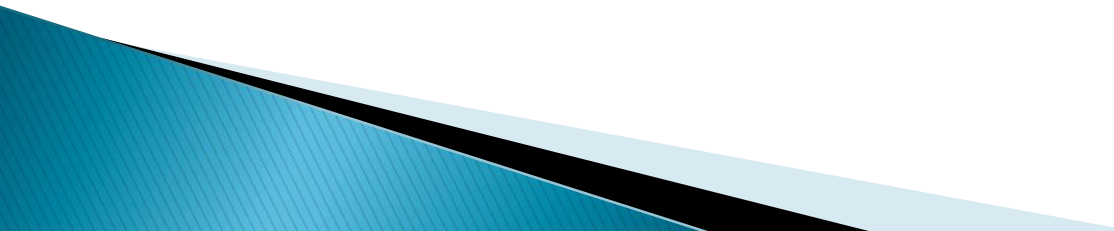


ДОГОВОР АРЕНДЫ И ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Бевзенко Р.С., канд. юрид. наук

- ▶ В каких правовых формах может выражаться интерес в пользовании чужой вещью в различных хозяйственных ситуациях (здание на чужой земле, сельхозобработка земли, добыча полезных нерудных ископаемых и т.п.)?
 - ▶ В чем отличия пользования на основе ограниченного вещного права от пользования на основе договора?
- 

- ▶ Какие вещные права известны гражданскому праву РФ:
 - право собственности;
 - хозяйственное ведение;
 - оперативное управление;
 - пожизненно наследуемое владение;
 - постоянное бессрочное пользование;
 - сервитут

Сколько видов аренды в действующем праве РФ

1. Аренда по ст. 36 ЗК;
2. Аренда для целей строительства (ст. 30 ЗК РФ);
3. Аренда лесных участков (ст. 71–74 ЛК РФ);
4. Аренда сельскохозяйственных участков (ст. 9 Закон об обороте сельхозземель»);
5. «Обычная» регистрируемая и противопоставимая аренда вещи по гл. 34 ГК РФ;
6. Аренда «будущей» вещи (практика ВАС);
7. «Незарегистрированная» непротивопоставимая аренда вещи (практика ВАС)
8. Аренда части вещи (практика ВАС);
9. Аренда от «несобственника» (практика ВАС)
10. Наем жилья (гл. 34 ГК РФ, ЖК РФ)

Главная проблема практики по аренде

- ▶ Основная проблема современной российской аренды – это необходимость «разведения» обязательственного договора аренды и квазивещного арендного элемента и неприменения «вещных» норм к обязательственным договорам аренды.
- ▶ Этому посвящены многочисленные позиции ВАС РФ, который последовательно защищал действительность аренды будущей вещи, аренды части вещи, «двойной» аренды, незарегистрированной аренды. Прежняя практика всегда исходила из недействительности таких сделок

Аренда в ЗК РФ

| Норма в ЗК РФ | Аренда–вещное право | Аренда–договор |
|---------------|--------------------------|----------------|
| Ст. 22 | * (для публичных земель) | |
| Ст. 30 | * | |

Аренда в гл. 34 ГК РФ

| Норма ГК | Аренда–вещное право | Аренда–договор |
|--------------------------------------|--|--|
| Ст. 606 «Договор аренды» | * (плоды всегда арендатору) | |
| Ст. 607 «Объекты аренды» | * (в аренду только вещь в целом) | |
| Ст. 608 «Арендодатель» | * (только собственник) | |
| Ст. 609 «Форма и регистрация аренды» | * (без регистрации нет эффекта против третьих лиц) | |
| Ст. 610 «Срок» | | * (срочная, бессрочная легко прекращается) |

Аренда в гл. 34 ГК РФ

| Норма ГК | Аренда–вещное право | Аренда–договор |
|--|---------------------|---|
| Ст. 611 «Предоставление имущества» | | * (при неисполнении можно забрать по ст. 398 ГК РФ) |
| Ст. 612 «Ответственность за недостатки» | | * |
| Ст. 613 «Права третьих лиц» | | * |
| Ст. 614 «Арендная плата» | | * |

Аренда в гл. 34 ГК РФ

| Норма ГК | Аренда-вещное право | Аренда-договор |
|---|---------------------|----------------|
| Ст. 615 «Пользование арендованным имуществом» | | * |
| Ст. 616 «Обязанности по содержанию» | | * |
| Ст. 617 «Сохранение аренды» | * | |
| Ст. 618 «Прекращение субаренды» | * | |

Аренда в гл. 34 ГК РФ

| Норма ГК | Аренда–вещное право | Аренда–договор |
|--|------------------------|---------------------------------|
| Ст. 619 «Досрочное расторжение по требованию арендодателя» | | * |
| Ст. 620 «Досрочное расторжение по требованию арендатора» | | * |
| Ст. 621 «Преимущественное право арендатора» | * (против третьих лиц) | * (про продолжении пользования) |
| | | |

Аренда в гл. 34 ГК РФ

| Норма ГК | Аренда-вещное право | Аренда-договор |
|---|---------------------|----------------|
| Ст. 622 «Возврат имущества» | | * |
| Ст. 623 «Улучшения имущества» | | * (спорно) |
| Ст. 624 «Выкуп арендованного имущества» | | * |
| Итого | 7 | 13 |

Что предлагает проект ГК?

- ▶ Разграничить пользование чужой вещью на основе ограниченного вещного права (суперфиций, эмфитевзис, узуфрукт) и на основе договора (аренда)
- ▶ Исключить возможность применения к обязательственным отношениям вещных эффектов
- ▶ Создать альтернативу в выборе правовых средств для организации пользования чужими недвижимыми вещами

Какая альтернатива предложениям проекта?

- ▶ Законодательно (или судебной практикой?) систематизировать «вещные» и «обязательственные» типы аренды, создав специальное регулирование для каждого из них.
- ▶ Теоретически, это мыслимо, однако такой путь будет тяжелее, так как неизбежны (а) повторы и (б) пробелы, которые надо будет восполнять из общего источника – пар. 1 главы 34 ГК об аренде.

Примеры практических затруднений

- ▶ Можно ли заложить право на односторонний отказ в аренду по ст. 36 ЗК?
- ▶ Возможно ли расторгнуть договор аренды по ст. 36 ЗК при неуплате арендной платы два и более раза?
- ▶ Что происходит с застроенной землей при прекращении строительной аренды?

и т.д.