

УСЛОВИЯ И ОСОБЕННОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Астапова Татьяна Юрьевна

доцент, канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Международный институт экономики и права, РФ, г. Москва

Липницкий Денис Аркадьевич

магистрант, Международный институт экономики и права, РФ, г. Москва

CONDITIONS AND FEATURES OF LEASE TERMINATION IN THE RUSSIAN FEDERATION

Tatiana Astapova

associate professor, candidate of legal sciences, associate professor of the department of civil legal disciplines of the International Institute of Economics and Law, Russia, Moscow

Denis Lipnitsky

undergraduate of the International Institute of Economics and Law, Moscow, Russia

Аннотация: В статье рассматриваются основные условия расторжения договора аренды, предусмотренные законодательством РФ; анализируется подход законодательства к определению различных условий расторжения договора аренды в нынешнее время. Рассматриваются индивидуальные особенности различных условий расторжения договора аренды.

Abstract: The article deals with the basic conditions of termination of the rent, provided by the legislation of the Russian Federation; analyzed legislation approach to defining the various conditions of termination of the rent at the present time. We consider the individual characteristics of the various conditions of termination of the rent.

Ключевые слова: договор аренды; условия расторжения; досрочное расторжение; арендатор; арендодатель; соглашение сторон; судебный порядок; односторонний порядок.

Keywords: rental contract; termination conditions; the early termination; the tenant; the landlord; the agreement of the parties; a court order; a unilateral order.

Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [4] [5] в качестве общего правила определяет, что основой для изменения и расторжения договора обозначается соглашение сторон, если другого не устанавливает сам ГК РФ, другие законы или договор (п.1 ст.450 ГК [4]). Основания и порядок изменения и расторжения договора аренды урегулированы

нормами гл. 29, ст. ст. 619, 620 ГК РФ[5].

Договор также может быть, за исключением указанного п. 1 ст. 450 ГК РФ, изменен или расторгнут:

- по требованию одной из сторон в судебном порядке на основании п. 2 ст. 450, ст. 451 ГК РФ;
- в одностороннем внесудебном порядке (п. п. 1, 2 ст. 310 ГК РФ) [4].

Нужно отличать одностороннее расторжение договора по требованию одной из сторон от одностороннего отказа от исполнения обязательств.

В п. 2 ст. 450 ГК РФ указано несколько фактов, при которых возможно изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон по решению суда:

- когда нарушены условия другой стороной договора и эти деяния могут быть оценены как существенное нарушение, то есть нарушение, влекущее для контрагента такой ущерб, при котором он в большой степени лишается того, на что был вправе полагаться при подписании договора;
- в прочих случаях, которые предусмотрены ГК РФ, другими законами или договором[4].

В соответствии со ст. 619 ГК РФ договор можно досрочно расторгнуть в судебном порядке по требованию арендодателя, если арендатор:

- 1) использует имущество существенно нарушая условия договора или назначение имущества либо с большим количеством нарушений;
- 2) сильно ухудшает имущество;
- 3) больше 2-х раз подряд после срока, установленного договором платежа, не оплачивает аренду;
- 4) не делает капитальный ремонт имущества в указанные сроки, а при их отсутствии в разумные сроки, если выполнение такого ремонта — это обязанность арендатора[5].

Надо отметить, что объяснение положений ГК РФ о существенном нарушении обязательства требует более детального исследования правоприменительной практики, создающиеся в отдельных частях деятельности с участием разных субъектов и учитывая реальные фактические обстоятельства исполнения договорных обязательств. С недавних пор из общего договорного права выделяются нормы, которые регулируют договорные отношения между потребителями и коммерческими организациями. Законодателю необходимо признать, что общее договорное право не дает простому человеку нужных средств защиты от больших организаций. Следовательно, нужно предоставить потребителям дополнительные правовые и процессуальные гарантии охраны их интересов в отношениях с большими юридическими фирмами, включая возложение на юридические организации дополнительных обязанностей.

Употребительно к важному нарушению предлагается оценить соотношение ущерба относительно ожидаемого результата. «По этой причине вполне возможно удовлетворение требования о расторжении договора при нарушении, незначительном по размеру ущерба, и равно отказ в удовлетворении такого же требования, несмотря на то, что ущерб оказался весьма значительным. Решение суда зависит лишь от того, является ли действительно существенной разница между тем, на что вправе была рассчитывать сторона, заключая договор, и тем, что в действительности она смогла получить» [3].

Стороны могут предусмотреть в договоре или соглашении следующие условия:

- о праве требовать возврата, исполненного при расторжении;
- о моменте исправления или расторжения договора.

В соответствии с общим правилом стороны не имеют права требовать возвращения того, что было исполнено ими по договору до момента его изменения или расторжения. Однако, если одна из сторон приняла исполнение, но свое обязательство не исполнила или предоставила неравноценное исполнение, другая сторона может требовать возврата, исполненного в качестве неосновательного обогащения (п. 4 ст. 453 ГК РФ) [4]. Исключения составляют случаи, когда другое предусмотрено законом или договором либо следует из существенных обязательств [9].

Из-за специфики арендных правоотношений только арендодатель в праве вернуть исполненное, а именно вернуть полученный аванс. Исполнение, которое получает арендатор (предоставление имущества во временное владение и (или) пользование), фактически вернуть нельзя. Возврат арендованного имущества не является возвратом исполнения и регулируется самостоятельными нормами Гражданского кодекса РФ (ст. 622 ГК РФ) [5].

Касательно более детального анализа правоприменительной практики, возникающей в отдельных сферах деятельности, следует изучить ситуацию, в которой расторгая договор на основании ст. 619 ГК РФ [5] в случаях, указанных в п. 9 ст. 22 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), арендодатель должен доказать, что арендатор существенно нарушил договор [6].

Исходя из положений Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [4] (далее - Постановление ВАС) можно определить, что, применяя п. 9 ст. 22 ЗК РФ [6], арбитражные суды, допускают досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более пяти лет, по требованию арендодателя только если существует решение суда и при существенном нарушении условий договора арендатором. При этом Постановление ВАС предлагает руководствоваться следующим: «В отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных ст. 46 ЗК РФ и ст. 450 и 619 ГК РФ, п. 9 ст. 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в ст. 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка» [10].

Еще одним примером из практики рассмотрения вопросов расторжения договора аренды, ввиду нарушения существенных условий последнего, может служить Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.08.2006 по делу N А56-48357/2005 (далее - Постановление ФАС) [8]. Данное Постановление ФАС указывает: «... В соответствии с материалами дела следует, что в этом конкретном случае основой для предъявления требования о досрочном расторжении договора послужило то обстоятельство, что во 2-ом и 3-ем кварталах 2005 года арендатор внес арендную плату не в полном объеме. Это нарушение оценивается с относительности его существенности; для оценки степени существенности нарушения могут иметь значение длительность периода просрочки, размер недоплаты и причины недоплаты ...» [8]. Из вышеописанного в Постановлении ФАС следует, что длительность периода просрочки, размер и причина внесения арендной платы не в полностью являются факторами, которые имеют влияние на степень существенности нарушения условий договора аренды.

В силу диспозитивности п. 3 ст. 453 ГК РФ в договоре или соглашении о его расторжении стороны могут установить, что договор считается измененным или расторгнутым, не начиная с времени заключения соответствующего соглашения, а, допустим, с указанной в нем даты. Если время изменения и прекращения договора не согласовано, обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения об изменении или расторжении договора, если иное не следует из соглашения или характера изменения договора (п. 3 ст. 453 ГК РФ) [4].

Из положений п. 3 ст. 615 ГК РФ следует, что арендодатель имеет вправо обратиться в суд с иском о расторжении договора в том случае, если арендатор использует имущество не по назначению или с нарушением условий договора [5].

Надо учитывать, что арендодатель имеет право обратиться в суд с данным иском только после того, как арендатору будет направлено письмо с предупреждением о необходимости исполнить обязательство в разумный срок (ч. 3 ст. 619 ГК РФ) [5].

Если арендатор не вносил арендную плату более 2-х раз подряд, арендодатель даже, если долг оплачен арендатором имеет право обратиться в суд с иском о расторжении договора в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ. Но сделать это он обязан в разумный срок, иначе право на расторжение договора в связи с допущенным арендатором нарушением будет утрачено [5].

Из закона (ст.ст. 606-624; 650-655 ГК РФ) следует, что договор аренды не расторгается во внесудебном одностороннем порядке. И только, когда соблюден процесс досудебного урегулирования спора между участниками договора, пострадавшая сторона имеет право обратиться в суд [5].

Анализируя ситуацию, когда договор аренды расторгнут досрочно по требованию арендодателя видно, из положений ст. 452 ГК РФ [4], что предусмотрен общий порядок расторжения договора, в соответствии с которым, требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в 30 дневный срок.

Учитывая нормы ст. 619 ГК РФ, арендодатель имеет право на требование досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения (уведомления) о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок [5].

Т. е., законодатель разделяет предложение о расторжении договора и о предупреждении о необходимости устранить допущенные арендатором нарушения.

Если договор расторгнут по инициативе арендодателя, то, для соблюдения досудебного порядка урегулирования спора арендодателю нужно направить арендатору предупреждение о необходимости исполнения своих обязательств по договору и предложение о расторжении договора, как следствие невыполнения предупреждения. Также стоит отметить, что в одном письме могут быть заявлены предупреждение о надлежащем исполнении обязательств по договору и предложение о расторжении договора.

Говоря о порядке досрочного расторжения договора по предложению арендатора стоит отметить, что ГК РФ не имеет специального правила, которое обязывало бы его заранее предупредить арендодателя о надобности исполнения им обязательств, до подачи арендатором иска о расторжении договора аренды в суд. Это не значит, что арендатор незамедлительно обратится в суд с иском о расторжении договора аренды, ибо в силу общей нормы (ст. 452 ГК РФ) сторона может обратиться в суд с иском о расторжении договора только после отправки своему контрагенту предложение расторгнуть договор [4].

Делая вывод из вышеописанных обстоятельств, для того чтобы досудебный порядок урегулирования спора о расторжении договора по требованию арендодателя можно было считать соблюденным, надо предоставить суду доказательства:

- 1) о направлении арендатору письменного уведомления о необходимости исполнения им обязательств по договору аренды в разумный срок;
- 2) направления арендатору предложения о расторжении договора, как следствие невыполнения уведомления;
- 3) получения от другой стороны отказа на предложение расторгнуть договор или неполучения ответа в тридцатидневный срок, если в предложении не установлен иной срок расторжения договора [1].

Если другое не предусмотрено договором аренды, за досрочным прекращением договором аренды следует прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Когда прекращает действие договор аренды объект должен быть возвращен арендодателю по акту приема-передачи. Порядок оформления этого документа такой же, как оформление передаточного акта, подписываемого в начале срока действия договора при передаче имущества арендатору. В акте необходимо отразить, такие параметры, как: состояние собственности, возврат имущества в определенный момент времени, место возврата движимого имущества. Арендатор обязан вернуть арендодателю имущество при прекращении договора. При этом имущество необходимо вернуть в том состоянии, в котором оно было получено арендатором, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (к примеру, после реконструкции, если по договору у арендатора была такая обязанность).

От основания, по которому договор аренды был расторгнут зависят и последствия расторжения этого договора для обеих сторон. В соответствии с общим правилом, сторона, которая не исполнила или ненадлежащим образом исполнила условия договора, должна возместить другой стороне вызванные этим убытки. Обычно, преимуществом при получении каких-либо штрафов пользуется арендодатель. Это штрафы и пени за не вовремя оплаченную арендную плату; за передачу (без согласования с арендодателем) прав на аренду третьим лицам; за нарушение строительных норм и правил при перепланировке или реконструкции арендованного помещения; за не вовремя переданное арендованное помещение после прекращения договора аренды [2].

Как показывает практика арендодатель довольно часто предусматривает в условиях договора предварительный взнос – обеспечительный платеж в размере 1-2 месячной арендной платы. Арендатор производит его оплату при заключении договора и депозит ему не возвращается в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендатора.

Подводя итог, можно прийти к заключению, что расторжение договора аренды по инициативе обеих сторон возможно не только по основаниям, предусмотренным ГК РФ, но и по основаниям, которые установлены соглашением сторон. Что касается одностороннего расторжения договора аренды, то как было указано выше, он возможен при соблюдении процедуры предупреждения одной из сторон договора о данном намерении, при этом, учитывая сроки получения или не получения ответа на уведомление. Для более детального рассмотрения особенностей расторжения договора аренды с государственными или муниципальными организациями, а также договора аренды земельного участка на продолжительный срок, необходимо обращать внимание на регулирующее данный вид правоотношений законодательство.

Список литературы:

1. Абесалашвили М.З. Порядок изменения и расторжения договора аренды зданий и сооружений [Электронный ресурс] // Бизнес в законе. - 2012. - №5. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/poryadok-izmeneniya-i-rastorzheniya-dogovora-arendy-zdaniy-i-sooruzheniy> (дата обращения: 15.01.2017 г.)
2. Бокоев С.Р. Досрочное расторжение договора аренды по требованию сторон. [Электронный ресурс] // Интернет журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. URL: <http://jurnal.org/articles/2013/uri40.html> (дата обращения: 10.01.2017 г.)
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Т.2. М.: Статут. 2000. - С. 351.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в действующей ред.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в действующей ред.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

6. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в действующей ред.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4147.
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (в действующей ред.) // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 5.
8. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.08.2006 по делу N А56-48357/2005 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.resheniya-sudov.ru/2005-2006/38482/> (дата обращения: 15.01.2017 г.)
9. Путеводитель по договорной работе. Аренда. Общие положения. Рекомендации по заключению договора. [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс. Интернет версия» (дата обращения: 14.01.2017 г.)
10. Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения. [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс. Интернет версия» (дата обращения: 14.01.2017 г.)