

УДК 347.4

Теоретические и практические аспекты формирования условий договора аренды нежилого помещения



Ахметзянова Г.Н.

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права Казанского филиала
Российского государственного университета правосудия

В статье анализируются теоретические и практические аспекты формирования условий договора аренды нежилого помещения на основе анализа судебной практики арбитражных судов с учетом интересов арендатора как наименее защищенной стороны такого договора с целью соблюдения баланса прав и интересов сторон. Предложены авторские формулировки отдельных условий договора аренды нежилого помещения в части обеспечительного платежа, арендных каникул, в том числе в условиях введения на территории Российской Федерации режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

Ключевые слова: договор аренды нежилого помещения, нежилое помещение, арендная плата, обеспечительный платеж, односторонний внесудебный отказ от исполнения договора.

Договор аренды нежилого помещения является одним из преобладающих договоров, опосредующих ведение предпринимательской деятельности в сфере малого и среднего бизнеса в России. Вместе с тем Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1] содержит законодательную регламентацию лишь договора аренды здания (сооружения). Объект рассматриваемого договора аренды – нежилое помещение – сравнительно недавно именован в ГК РФ [2] в качестве объекта гражданских прав. Нежилые помещения, согласно редакции ст. 130 ГК РФ, действующей с 1 января 2017 г., относятся к недвижимым вещам. В п. 10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» законодатель также относит нежилое помещение к объектам недвижимости.

Анализ судебно-арбитражной практики свидетельствует о том, что именно арендатор является наименее защищенной стороной договора аренды нежилого помещения.

Запрет на злоупотребление правом, закрепленный в ст. 10 ГК РФ, детализируется судебно-арбитражной практикой в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некото-

рых положений раздела I части первой ГК РФ» [3] и в п.п. 9 и 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» [4].

Злоупотребления со стороны арендодателей на практике в первую очередь реализуются посредством навязывания арендатору проекта договора аренды нежилого помещения, который содержит несправедливые договорные условия. Практически это реализуется посредством включения в текст договора аренды нежилого помещения как средства индивидуального регулирования отсылочной нормы о том, что по всем положениям, прямо не урегулированным договором аренды нежилого помещения, стороны договорились руководствоваться Правилами, которые являются неотъемлемой частью договора. В свою очередь, Правила к договору аренды нежилого помещения не только разрабатываются и утверждаются единолично арендодателем, что в принципе противоречит общим правилам заключения договора, предусмотренным гл. 28 ГК РФ, но и могут быть изменены в одностороннем порядке арендодателем с уведомлением арендатора, в том числе путем размещения на официальном сайте арендодателя. С момента отправки уведомления

или публикации на сайте такие изменения Правил считаются принятыми арендатором.

Системный анализ изложенных выше правовых позиций судов и положений договора аренды нежилого помещения позволяют говорить о том, что в рассмотренном выше случае при заключении договора аренды нежилого помещения его содержание в виде проекта договора фактически формируется арендодателем, а арендатор не имеет реальной возможности согласовать отличные от проекта договора условия. В этой связи суды, установив явный дисбаланс интересов сторон, обязаны предоставить защиту слабой стороне.

Оппортунистическое поведение арендодателя на практике также реализуется посредством навязывания арендатору несправедливых договорных условий при внешнем соблюдении общих правил заключения договора, предусмотренных гл. 28 ГК РФ. Анализ судебно-арбитражной практики позволяет обозначить следующие направления заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав при формировании условий договора аренды нежилого помещения.

Односторонний отказ от исполнения договора. Толкование норм ст.ст. 450.1 и 610 ГК РФ позволяет говорить о том, что право на односторонний отказ от исполнения договора у стороны срочного договора аренды нежилого помещения может возникнуть только в случае и на основаниях, прямо предусмотренных договором. При этом стороны в срочном договоре аренды нежилого помещения вправе предусмотреть право одностороннего внесудебного отказа от исполнения договора как обусловленное наступлением конкретных обстоятельств, так и не обусловленное ими. Несправедливые условия договора в этой части имеют место быть в том случае, когда в договоре аренды нежилого помещения содержится такая норма индивидуального регулирования, которая предусматривает право на односторонний отказ от исполнения договора только одной стороны – арендодателя. В контексте ст. 10 ГК РФ и рассмотренных выше правовых позиций судов, включение в договор аренды нежилого помещения права одной стороны на односторонний внесудебный отказ от исполнения договора является злоупотреблением правом и ставит арендатора в крайне невыгодное, по сравнению с арендодателем, положение.

Наиболее эффективным, выработанным правоприменительной практикой, механизмом защиты прав арендатора в рассматриваемой ситуации является составление и направление в адрес арендодателя протокола разногласий с указанием на несогласие на включение в договор такого условия. Выраженное таким образом несогласие арендатора с условием договора, по которому право на односторонний внесудебный отказ от исполнения договора

признается лишь за арендодателем, расценивается судами как доказательство несогласованности данного условия договора, даже если протокол разногласий арендодателем не будет подписан, а договор аренды будет заключен сторонами. В случае, если арендодатель не возражает против согласования разногласий по данному пункту, предлагается включать в текст договора следующее условие: «Арендатор вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ».

Обеспечительный платеж. В деловой практике малого и среднего предпринимательства довольно успешно и активно применяются положения об обеспечительном платеже, которые закреплены ГК РФ в ст.ст. 381.1-381.2 ГК РФ сравнительно недавно – с 1 июня 2018 г. Применительно к рассматриваемому договору аренды недвижимого имущества обеспечительный платеж является гарантией надлежащего исполнения арендатором обязательств по договору. П. 2 ст. 381.1 ГК РФ содержит диспозитивную норму относительно судьбы обеспечительного платежа в случае прекращения обеспеченного им обязательства: обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В этой связи для соблюдения баланса прав и интересов сторон договора целесообразным видится включение в текст договора в части обеспечительного платежа условия следующего содержания: «По окончании срока действия настоящего Договора, в том числе при его досрочном расторжении, при условии надлежащего выполнения арендатором своей части обязательств, а также отсутствия задолженности перед арендатором, обеспечительный платеж возвращается арендатору путем перечисления суммы обеспечительного платежа на расчетный счет арендатора».

Условие договора аренды нежилого помещения об освобождении арендатора от исполнения обязанности по внесению арендной платы в случае невозможности пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора. Обоснованием включения указанного условия в текст договора аренды нежилого помещения является расширительное судебное толкование положения ст. 614 ГК РФ о праве арендатора требовать уменьшения арендной платы в том случае, когда в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, условия пользования имуществом существенно ухудшились. Так, например, п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2015) [5], а также пунктом 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017) [6] закреплено положение, согласно которому арендатор не обязан вносить арендную плату за тот период, в который он был лишен возможности пользоваться объектом аренды по не зависящим от него обстоятельствам.

Значение рассматриваемого условия договора значительно возрастает в случае введения на территории Российской Федерации и ее субъектов режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции. В этой связи предлагаются следующие формулировки договора аренды нежилого помещения в этой части: «В случае введения на территории Российской Федерации режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, арендатор освобождается от обязанности вносить арендную плату за тот период, в который он был лишен возможности использовать объект аренды для ведения предпринимательской деятельности».

Таким образом, нежилое помещение является непоименованным объектом договора аренды, и, в силу судебного системного толкования норм ст.ст. 131, 607 и 650 Гражданского кодекса Российской Федерации, на договор аренды нежилого помещения распространяются, помимо общих положений об аренде, требования параг. 4 гл. 34 Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренде зданий (сооружений).

Литература:

1. Федеральный закон Российской Федерации от 26 января 1996 г. «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая» (в ред. от 27 декабря 2019 г.) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Федеральный закон Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая» (в ред. от 31 июля 2020 г.) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/ (дата обращения 16.11.2020).
4. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161322/ (дата обращения 16.11.2020).
5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2015), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015 г. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182017/ (дата обращения 16.11.2020).
6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017 г. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219925/ / (дата обращения 16.11.2020).

Theoretical and Practical Aspects of Forming the Terms of the Lease of a Non-Residential Premises

Axmetzanova G.N.

Kazan branch of the Russian State University of Justice

The article analyzes the theoretical and practical aspects of forming the terms of a non-residential lease agreement based on the analysis of the judicial practice of arbitration courts, taking into account the interests of the tenant as the least protected party to such a contract in order to maintain a balance of rights and interests of the parties. The author's wording of certain terms of lease of non-residential premises in the part of the security Deposit, rent holidays, including in the conditions of introduction on territory of the Russian Federation mode of increased readiness in connection with the threat of the spread of a new coronavirus infection.

Key words: lease agreement of non-residential premises, non-residential premises, rent, security payment, unilateral out-of-court refusal of the contract.

