

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовская государственная юридическая академия»

На правах рукописи

Фомин Евгений Михайлович

**ДОГОВОР АРЕНДЫ: СРАВНИТЕЛЬНО - ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ
ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА РОССИИ И ИТАЛИИ**

12.00.03 - гражданское право, предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Диссертация

на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель —
доктор юридических наук, профессор,
Е.В. Вавилин

Саратов – 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Общие положения об аренде по праву России и Италии.....	16
§ 1. Понятие договора аренды.....	16
§ 2. Классификация договоров аренды (Виды договоров аренды).....	44
§ 3. Субъекты и объекты договора аренды.....	70
§ 4. Форма договора аренды.....	90
§ 5. Арендная плата и срок договора аренды.....	102
Глава 2. Права, обязанности и ответственность по договору аренды: сравнительно - правовой анализ права России и Италии.....	132
§ 1. Права, обязанности и ответственность наймодателя (арендодателя).....	132
§ 2. Права, обязанности и ответственность нанимателя (арендатора).....	163
Заключение.....	181
Список нормативно-правовых актов, специальной литературы и правоприменительной практики.....	186

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы исследования. Концепция развития гражданского законодательства и принятые впоследствии законы не затронули нормы, регулирующие договор аренды. Вместе с тем договор аренды широко используется в разных сферах общественных отношений (в коммерческих отношениях, в отношениях между потребителями, в отношениях между коммерсантами и потребителями и т.д.). Зачастую институт имущественного найма заменяет собою отсутствующие в гражданском праве России вещно-правовые конструкции регулирования соответствующих отношений. Развитие науки и техники, в свою очередь, способствовало внедрению в оборот новых объектов гражданских прав, аренда которых, в силу природы самих объектов, имеет свою особенность. Отсутствие конкретных государственных мер и предложений по совершенствованию арендных отношений, их адаптации к современным общественным отношениям, а также отсутствие системных действий по урегулированию особо сложных и спорных вопросов, возникших в судебной практике, обуславливает необходимость системного анализа современного института аренды (социальный аспект).

Российское гражданское право развивалось под влиянием традиций римского права и различных право порядков романо-германской правовой семьи. Общее историческое начало обосновывает соответствующий интерес и необходимость исследования итальянского гражданского права. Обращение к гражданскому праву Италии в контексте сравнительно-правового исследования института имущественного найма обуславливается прежде всего необходимостью, во-первых, унификации отечественных норм применительно к западно-европейским право порядкам (там, где это целесообразно и оправдано), во-вторых, выработки собственного подхода к решению сложных теоретических вопросов, который бы учитывал зарубежную доктрину, в частности итальянскую, итальянское законодательство об аренде и практику его применения (доктринальный аспект).

Развитие рынка и образующиеся в связи с этим многообразные формы взаимодействия хозяйствующих субъектов, а также государственные реформы в области частного права обуславливают появление новых подходов к регулированию гражданских отношений, которые зачастую раскрываются путем иного понимания содержательных элементов того или иного института гражданского права.

Имущественный наем является центральным институтом договорного права России. Переосмысление института имущественного найма применительно к новому времени, накопившейся судебной практике представляется необходимым для дальнейшего совершенствования обозначенного института. Возникающие в практике судов вопросы требуют доктринального осмысления и разрешения. Имеющиеся научные труды относительно договора имущественного найма в гражданском праве России опираются на судебную практику предыдущих лет, в то время как за последнее время практика применения общих положений об обязательствах и норм о договоре имущественного найма существенно изменилась.

Отсутствие комплексных научных исследований договора аренды, которые учитывали бы последние изменения законодательства и практику его применения, а также зарубежную доктрину и практику применения соответствующих иностранных норм о договоре аренды, обуславливает актуальность выбранной темы исследования (правоприменительный аспект).

Настоящая работа является первым соответствующим исследованием договора аренды по праву России и Италии.

Степень разработанности темы. В дореволюционный период проблемами аренды занимались: А.М. Гуляев, С.И. Зарудный, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, В.А. Умов, Д. Флексор, Г.Ф. Шершеневич и другие. С.И. Зарудным было переведено на русский язык Гражданское уложение Республики Италия 1865 года. К сожалению, аналогичных работ в России больше не было, и ныне действующий Гражданский кодекс Республики Италия на русский язык до сегодняшнего дня не переведен. В.А. Умовым было проведено

величайшее юридическое исследование договора имущественного найма по римскому праву и его сравнение с иностранными законодательствами.

В советское время проблематика имущественного найма была отражена в работах М.М. Агракова, М.И. Брагинского, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, Д.С. Левенсона. Традиционно для того времени вопросы зарубежного права в работах по существу не поднимались.

Начиная с девяностых годов, договор имущественного найма (аренды) в той или иной мере исследовали: И.Г. Барановская, В.А. Белов, И.А. Буш, Е.В. Вавилин, В.В. Витрянский, В.А. Вятчин, Т.А. Еремкина, А.В. Ерш, Ю.Н. Игнатова, А. Кабалкин, А.Г. Калпин, Н.С. Карцева, Л.Т. Кокоева, Н.И. Логинова, М.Е. Мещерякова, С.Н. Мызров, М.А. Пазина, Л.В. Санникова, Е.А. Суханов и другие.

Однако все указанные выше авторы исследовали исключительно вопросы национального законодательства и права и не прибегали к опыту зарубежных правовых порядков. Частично вопросы аренды транспортных средств в зарубежном праве, включая Италию, осветила Ю.Н. Игнатова. Анализ итальянского права фрагментарно встречается только в исследованиях, которые затрагивают смежные с договором аренды юридические вопросы. В частности, структура владения по праву Италии изучалась в работах А.Д. Рудокваса, С.А. Сеницына. Положения итальянского права исследовались в работах Д.О. Тузова применительно к недействительным сделкам. О.А. Сергачева рассматривала воплощение принципа свободы договора и его ограничения в итальянском гражданском праве, а также договор аренды имущества для обеспечения государственных или муниципальных нужд в Италии. Понятие «предприятия», в том числе по праву Италии, разбирала в своей кандидатской диссертации К.Д. Овчинникова.

При этом каких-либо комплексных, фундаментальных работ, посвящённых институту имущественного найма в Италии или его сравнительно-правовому анализу с отечественным институтом, не имеется.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью диссертационного исследования является установление особенностей договора аренды (найма) в

гражданском праве Италии и выявление характерных черт, отличающих отечественный договор аренды от договора аренды по праву Италии, а также в формулировании и обосновании новых теоретических положений о договоре аренды.

Постановка названной цели определила необходимость в решении следующих задач:

- определить основные черты и выявить особенности института аренды в праве двух стран;
- систематизировать источники, регулирующие вопросы аренды в праве России и Италии;
- определить природу арендных отношений в системе правопорядков двух стран;
- сформулировать понятие, предмет, форму и существенные условия договора аренды по гражданскому праву Италии и России;
- дать характеристику правам и обязанностям сторон в договоре аренды по гражданскому праву России и Италии;
- рассмотреть вопросы классификации договоров аренды в гражданском праве России и Италии;
- разработать предложения и рекомендации по совершенствованию российского законодательства с учетом правового опыта Италии по обозначенной проблеме.

Объектом исследования являются отношения сторон, вытекающие из договора аренды в связи с его заключением, исполнением и прекращением.

Предметом исследования выступают нормы действующего Гражданского кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Республики Италия, нормы специальных законов, правоприменительная практика и труды ученых двух стран по обозначенной тематике.

Методологическую основу исследования составляют следующие методы: общенаучный диалектический метод, метод системного анализа, конкретно-

исторический, лингвистический, логический, метод прогнозирования, сравнительно-правовой, метод толкования права, формально-юридический.

Нормативной базой исследования послужили законодательные акты как российского гражданского законодательства, так и итальянского, среди которых Гражданский кодекс РФ, Кодекс торгового мореплавания РФ, Кодекс внутреннего водного транспорта РФ, Воздушный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», Гражданский кодекс Республики Италия (Codice civile Italiano), Кодекс прогулочного мореплавания Италии (Codice della nautica da diporto ed attuazione della direttiva 2003/44/CE, a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 2003, n. 172), Навигационный кодекс Италии (Codice della navigazione), Закон от 23 марта 1950 года № 253 «Положения о найме и субнайме городской недвижимости» (Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani), Закон от 27 июля 1978 года № 392 «Положения о найме городской недвижимости» (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), Закон от 9 декабря 1998 № 431 «Положения о найме и уступки недвижимости, предназначенной для проживания» (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), Закон от 27 января 1963 года № 19 «Защита неосязаемых коммерческих благ» (Tutela giuridica dell'avviamento commercial), Закон от 12 июня 1962 года № 567 «Нормы в материи аренды сельскохозяйственного фонда» (Norme in materia di affitto di fondi rustici), Закон от 22 июля 1966 года № 606 «Об арендаторах по договору аренды, не возделывающих земельный участок непосредственно» (Disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti), Закон от 12 февраля 1971 года № 11 «Новый институт аренды сельскохозяйственного фонда» (Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici), Закон от 10 декабря 1973 года № 814 «Изменения в закон от 11 февраля 1971 года № 11, касающиеся института аренды сельскохозяйственного фонда» (Modifiche alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, concernente la disciplina dell'affitto dei fondi rustici), Закон от 3 марта 1982 года № 203 «Нормы об аграрных контрактах» (Norme sui contratti agrari) и другие специальные законы и подзаконные акты.

Эмпирическая база исследования выражается материалами практики Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, судов общей юрисдикции РФ, а также Верховного и Кассационного суда Республики Италия.

Теоретическую основу исследования составляют работы отечественных и итальянских ученых. Среди отечественных исследователей использовались труды дореволюционных, советских и российских ученых таких, как: М.М. Агракова, И.Г. Барановской, В.А. Белова, М.И. Брагинского, И.А. Буш, Е.В. Вавилина, В.В. Витрянского, В.А. Вятчиного, А.В. Габова, А.М. Гуляева, Т.А. Еремкиной, А.В. Ерш, С.И. Зарудного, Ю.Н. Игнатовой, О.С. Иоффе, А. Кабалкина, А.Г. Калпина, Н.С. Карцевой, Л.Т. Кокоевой, О.А. Красавчикова, Д.С. Левенсона, Н.И. Логинова, Д.И. Мейера, М.Е. Мещеряковой, С.Н. Мызрова, К.Д. Овчинниковой, М.А. Пазыной, К.П. Победоносцева, В.Ф. Попондопуло, Н.Ю. Рассказовой, О.М. Родионовой, А.Д. Рудокваса, В.А. Рыбакова, Л.В. Санниковой, В.Н. Синельниковой, С.А. Сеницына, О.Ю. Скворцова, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Д.О. Тузова, В.А. Умова, Д. Флексора, Ю.С. Харитоновой, З.И. Цыбуленко, Г.Ф. Шершеневича и других.

Также в диссертации использовались работы следующих зарубежных, преимущественно итальянских ученых: Л. Барасси, М. Бенинказа, Д. Бивона, А. Виско, Д. Габриэлли, Д. Гранелли, А. Гуарино, Р. Густаво, Бьянка Ч. Массимо, М. Ди Мацио, М. Дольотти, М. Имбренда, Р. Калво, А. Кандиан, Д. Кателани, В. Куфарро, М. Настри, Д. Мирабелли, Р. Миччио, Л. Мормиле, Ю. Натולי, Ф. Падовани, Д. Провера, Э. Романьоли, В. Роппо, Ф. Сарцана ди С. Ипполито (F. Sarzana di S. Ippolito), А. Табет, А. Тон, М. Тримарки, Д. Трифоне, М. Фалабелла, А. Фиджоне, М. Франци, А. Чиатти.

Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в том, что автором сформулированы и обоснованы новые теоретические положения о договоре аренды. Впервые раскрыто содержание договора аренды и найма по праву Италии, выявлены общие (институтообразующие) элементы договора аренды и обнаружены различия.

Выявлены различные подходы к классификации договоров аренды. По гражданскому праву Италии в основе деления договоров аренды лежит экономическо-правовое обоснование, в то время как по российскому гражданскому праву теоретическо-правовое. Предоставлена авторская классификация договоров аренды применительно к отечественной науке гражданского права, а также высказаны предложения о выделении предпринимательского договора аренды. Сформулирована авторская концепция дифференцированного регулирования договоров аренды внутри предпринимательского договора аренды, исходя из экономическо-правового обоснования.

Показаны основные подходы российского и итальянского правоприменителя к разрешению спорных вопросов о предмете, сроке, форме договора аренды. Сформулированы основные права и обязанности (институтобразующие) арендатора и арендодателя. Раскрыто содержание указанных прав и обязанностей, а также ответственности арендатора и арендодателя в сравнительно-правовом аспекте.

На защиту выносятся следующие положения.

1. Обосновано, что несмотря на то, что в российском гражданском праве отдельно не выделяются держание и владение или так называемое опосредованное владение, структура владения арендатора в арендном правоотношении предполагает его несамостоятельное владение, в том числе по той причине, что вещные иски дозволены арендатору (как представителю арендодателя), когда арендные отношения есть только обязательственные отношения. Иск арендатора к арендодателю собственнику следует определять как иск о защите фактического владения или как иск об исполнении обязательства в натуре. Таким образом, держание предопределено нормами гражданского права РФ. Держание следует определять как обладание чужой вещью от имени владельца вещи.

Передача по ГК РФ имущества только в пользование без владения не должна пониматься так, что арендатор, получив такое имущество, не обладает

держанием этого имущества. Держание всегда имеет место быть в том объеме, в котором это необходимо для реализации пользования, поскольку пользование невозможно представить без физического контакта (обладания) с вещью (возможности такого контакта). Отсутствует необходимость дифференциации правового состояния на владение и пользование или только пользование в случае с арендой по праву РФ.

2. Договор аренды и договор найма порождают обязательственные отношения, несмотря на все попытки увидеть в них вещные отношения. Гражданский кодекс Республики Италия подчеркивает исключительно обязательственные отношения, вытекающие из найма и аренды, ибо так называемое «право следования» по общему правилу не является императивно установленным и может изменяться волей сторон.

«Право следования», закрепленное в статье 617 ГК РФ, должно пониматься сквозь призму обязательственных отношений, в связи с чем оно может быть исключено из отношений путем установления соответствующего условия в договоре.

3. Обосновано, что арендные отношения должны соответствовать экономической заинтересованности сторон и обеспечивать защиту слабой стороны обязательства, в частности путем обеспечения арендатору гарантированного, стабильного пользования. Следовательно, в большинстве случаев необходимо включать в арендные отношения не только максимальные сроки аренды, но и минимальные, которые соотносились бы с экономическими интересами арендатора. Такой подход обеспечит арендатору стабильность в прогнозировании и планировании при осуществлении предпринимательской и иной деятельности, что окажет существенное положительное влияние на предпринимательство арендатора и обеспечит снижение рисков при инвестировании в соответствующую деятельность. Минимальные и максимальные сроки аренды должны распространяться не только на конкретный объект аренды, но также на иное имущество, взятое в аренду и используемое в едином экономическом интересе.

4. Доказано, что существо найма состоит не в праве на вещь, а в возможности использовать конкретное имущество. В связи с чем следует во всех случаях признавать легитимным договор аренды чужой вещи, учитывая также обязательственную природу арендного правоотношения.

Среди договоров аренды чужой вещи следует различать случаи: 1) когда договор аренды заключен в отношении чужой вещи, но такая вещь не передана арендатору; 2) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель сознательно передает чужую вещь в аренду (к примеру, вор); 3) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является владельцем вещи на основании обязательственного договора; 4) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является владельцем вещи на основании вещного права; 5) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является фактическим владельцем вещи (давностный владелец).

5. Учитывая тенденцию отечественного законодателя, направленную на раздельное регулирование отношений предпринимателей и потребителей, уместно говорить о предпринимательском договоре аренды. Дифференцированное регулирование заслуживают договоры аренды не только, когда природа объекта аренды явно указывает на предпринимательский характер (например, объекты торговли, предприятие), или сдача имущества в аренду является видом деятельности для арендодателя, но также в случае если сам по себе объект аренды не является явно «предпринимательским», однако используется в предпринимательской деятельности. Внутри предпринимательского договора аренды возможно осуществлять раздельное регулирование договоров исходя из деятельности, в которой используется соответствующий объект, а не специфики объекта пользования. Специфика деятельности арендатора может служить основанием для законодательного

закрепления минимальных и максимальных сроков аренды, максимальных величин платы за аренду.

6. При передаче в аренду имущества в подавляющем большинстве случаев предоставляется также дополнительный объект (к примеру, топливо при аренде транспортных средств, земельный участок при аренде зданий или сооружений, в случае с арендой по праву России, услуги по управлению и эксплуатации при аренде транспортных средств с экипажем и т.д.). Арендные отношения, таким образом, обогащаются обязательствами иной правовой природы (купля-продажа, заем, дарение, ссуда, оказание услуг и др.).

7. Доказано, что из правовой природы арендных отношений вытекает так называемое «право контроля», которое должно принадлежать арендодателю. «Право контроля» не следует понимать буквально, что арендодатель каждый раз обязан инспектировать арендатора. Право контроля арендодателя должно реализовываться в зависимости от существа арендного обязательства, в особенности объекта аренды, а также в зависимости от условий договора. Наличие у арендодателя права контроля за пользованием корреспондируется с обязанностью арендатора обеспечить арендодателю возможность контроля. Иными словами, арендатор не должен препятствовать арендодателю в доступе к имуществу (дополнительным объектам). Неисполнение данной обязанности может быть обеспечено неустойкой. Стороны вправе обратиться в суд в случае наличия спора о порядке реализации «права контроля».

8. Бремя содержания имущества необходимо распределять, учитывая с какой целью имущество используется и в какой деятельности. В случаях, когда объект аренды используется в предпринимательской деятельности, на арендатора по общему правилу следует возлагать обязанность по текущему и одновременно по капитальному ремонту, поскольку лицо, использующее имущество в предпринимательской деятельности, использует все его свойства (плоды, продукцию, доходы) и эксплуатирует имущество с большей интенсивностью в целях получения соответствующего дохода. В связи с этим имущество имеет значительный износ и его стоимость, включая товарную, соответствующим

образом снижается. В таких условиях возложение на арендодателя обязанности по капитальному ремонту означало бы возложение на него двойных расходов и приводило бы к нарушению баланса интересов сторон.

9. Ответственность арендодателя за недостатки сданного внаем имущества возникает в случае, когда такие недостатки имели место до передачи имущества, и были известны, или могли быть известны арендодателю, или были скрыты им от арендатора. В иных случаях ответственность наступает за неустранение таких недостатков. Процесс устранения недостатков представляет собою исполнение обязанности предоставить пользование объектом.

Проведенное исследование позволило диссертанту сделать ряд предложений по совершенствованию законодательства. В частности:

а) предлагается внести изменения в статью 606 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) пользование имуществом (предоставить имущество и обеспечить спокойное использование этого имущества) за плату на определенное время»; б) дополнить статью 608 ГК РФ пунктом 2 и изложить его в следующей редакции: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит также давностным владельцам и лицам, владеющим имуществом на основании вещного права, если иное не установлено законом»; в) дополнить статью 608 ГК РФ пунктом 3 и изложить его в следующей редакции: «Заключение договора аренды не собственником или лицом, не уполномоченным собственником на заключение договора аренды, не влечет недействительность договора аренды»; г) дополнить статью 615 ГК РФ пунктом 4 и изложить его в следующей редакции: «Стороны в договоре аренды вправе определить пределы пользования. В отсутствие соответствующего договорного условия, спор относительно пределов пользования может быть передан на рассмотрение суда»; д) дополнить статью 615 ГК РФ пунктом 5 и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель вправе контролировать исполнение арендатором условий договора, включая возможность доступа к объекту аренды, даже если арендатор соблюдает все возложенные на него обязанности. В случае если условием

договора не определен порядок контроля, арендодатель вправе осуществлять контроль в любое время. В случае разногласий относительно порядка реализации данного права, спор может быть передан на рассмотрение суда»; е) дополнить статью 616 ГК РФ пунктом 1.1. и изложить его в следующей редакции: «В случае если капитальный ремонт осуществляется внепланово, то арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы, которая определяется исходя из периода времени, в течение которого арендатор не мог пользоваться имуществом полностью или в определенной части, или его пользование было ограничено. В случае если капитальный ремонт осуществлялся продолжительное время, более чем 1/6 срока аренды, то арендатор вправе требовать возмещения убытков и (или) расторжения договора»; ё) установить в отношении объектов коммерческой и сельскохозяйственной недвижимости минимальные и максимальные сроки аренды для предпринимателей, которые используют соответствующее имущество в предпринимательской деятельности. Сроки аренды и величины платы за аренду должны определяться исходя из вида деятельности и местности расположения объекта недвижимости; ж) установить правило, что бремя содержания имущества, включая текущий и капитальный ремонт, возлагает на лицо, использующее соответствующее имущество в какой-либо предпринимательской деятельности, если иное не предусмотрено законом или договором.

Теоретическое и практическое значение исследования заключается в том, что полученные результаты исследования могут быть использованы в дальнейших исследованиях, посвящённых как непосредственно договору имущественного найма, так и смежным вопросам вещного или обязательственного права. Высказанные автором настоящего исследования идеи и концепции могут быть использованы в целях реформирования института аренды в России, а также могут быть использованы правоприменительной практикой в вопросах толкования тех или иных норм об аренде.

Апробация результатов исследования. Настоящая работа обсуждалась на кафедре гражданского права ФГБОУ ВО «Саратовская государственная

юридическая академия». Автором диссертации опубликовано 13 статей, из них 7 статей в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки Российской Федерации. Автор диссертации представлял основные тезисы настоящего исследования на различных публичных выступлениях и научных конференциях, включая выступления на: III Международной научной молодежной конференции «Право молодых» (ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский Федеральный Университет», г. Ставрополь, 14-15 мая 2015 г.); Международной научно-практической конференции «Защита гражданских прав в условиях реформирования гражданского и гражданского процессуального законодательства» (Верховных Суд, Российский государственный университет правосудия Северо-Западный филиал, г. Санкт-Петербург, 22 мая 2015 г.); 4-ой Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина (ФГБОУ ВО «Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина», г. Рязань, 28-29 октября 2015 г.); VI ежегодной международной научно-практической конференции «Источники частного и публичного права» (Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, 16 мая 2016 г.); V Всероссийской конференции молодых ученых по сравнительному правоведению (МГИМО (У) МИД РФ, г. Москва, 16-17 мая 2016 г.); VI международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения» (Евразийский научно-исследовательский институт проблем права, г. Уфа, 31 мая 2016 г.) и других. Автор диссертации также представлял доклад, содержащий основные тезисы настоящего исследования на юридическом факультете Университета Вероны, Италия (февраль 2016 год).

Структура диссертации обусловлена целями, задачами и логикой исследования. Работа состоит из введения, двух глав, которые включают в себя семь параграфов, заключения, списка нормативных актов, материалов правоприменительной практики, использованной литературы.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ ПО ПРАВУ РОССИИ И ИТАЛИИ

§ 1. Понятие договора аренды

В настоящее время договору аренды в России отведена глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹. В общей сложности 65 статей ГК РФ регулируют как общие вопросы аренды (статьи 606 – 625), так и отдельные виды договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества (статьи 626 – 670). В Италии так же, как и в России, положения о договоре аренды содержатся в Гражданском кодексе, который именуется Гражданский кодекс Республики Италия (далее – ГК Италии)². В нем договору найма посвящена глава 6 раздела 3 (об отдельных договорах) книги 4 (об обязательствах). Глава о договоре найма разделена на три секции: первая (статьи 1571-1605) включает в себя общие положения, вторая – (статьи 1607-1614) нормы, специально регулирующие городской фонд, третья (статьи 1615-1654) содержит нормы об аренде, которая в свою очередь содержит в себе три параграфа. Первый содержит нормы, регулирующие общие положения об аренде (статьи 1615-1627), второй содержит нормы, касающиеся аренды сельскохозяйственной земли (статьи 1628-1646), третий содержит нормы об аренде земли, возделанной собственными руками (1647-1654). Итого в количественном отношении найму по ГК Италии посвящено 74 статьи против 65 статей в России.

Наряду с Гражданским кодексом большой массив специальных законов также регулирует правоотношения, вытекающие из найма. К примеру, нормы о договоре найма прогулочного судна содержатся в Кодексе прогулочного

¹ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5, ст. 410; 2016. № 22, ст. 3094.

² См.: Codice Civile della Repubblica Italiana. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 // Gazzetta Ufficiale (edizione straordinaria). 1942. n. 79.

мореплавания Италии 2005 года (Codice della nautica da diporto)¹. Навигационный кодекс (Codice della navigazione) регулирует отношения из договоров найма водного и воздушного транспорта (Codice della navigazione)², наем городской недвижимости (locazione di immobili urbani) урегулирован законом от 23 марта 1950 года № 253³, законом от 27 июля 1978 года № 392, который еще именуется как закон «О справедливом каноне», законом от 9 декабря 1998 № 431⁴. Закон от 27 января 1963 года № 19 регулирует отношения по защите неосязаемых коммерческих благ в отношении договоров аренды в коммерческой и ремесленной сфере⁵. Перечисленные законы составляют далеко не полный перечень нормативных правовых актов, регулирующих прямо или косвенно арендные отношения.

В итальянской литературе встречается мнение, что Гражданский кодекс с учетом объемов специального законодательства является источником так называемого «остаточного права», т.е. применяется по второстепенному принципу. Тем не менее договор найма, как в целом и весь институт найма, остается в абсолютном подчинении Гражданскому кодексу, как и любой другой контракт⁶.

Таким образом, Гражданский кодекс в системе источников, регулирующих договор аренды (найма) занимает первое место, и, вопреки высказываемым мнениям относительно его второстепенности, он является фундаментальным, основополагающим источником гражданского права. В этой связи уместно обратиться к положениям статьи 1323 ГК Италии, согласно которой все

¹ См., например: *Игнатова Ю.Н.* Договор аренды транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2014; Codice della nautica da diporto ed attuazione della direttiva 2003/44/CE, a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 2003, n. 172 // *Gazzetta Ufficiale* 2005. n. 202.

² См.: Codice della navigazione. Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327 // *Gazzetta Ufficiale*. 1942. n. 93.

³ См.: Legge n. 253 del 23 maggio 1950 // *Gazzetta Ufficiale*. 1950. n. 120.

⁴ См.: Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 // *Gazzetta Ufficiale*. 1998. n. 292.

⁵ См.: Legge n. 19 del 27 gennaio 1963 // *Gazzetta Ufficiale*. 1963. n. 32.

⁶ См.: *Di Mazio M., Falabella M.* La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino, 2010. P. 9-10.

контракты, даже если они не принадлежат к видам, которые имеют особое регулирование, подчиняются общим правилам, содержащимся в Кодексе.

В России Гражданский кодекс содержит общие положения об аренде, которые распространяются на все арендные отношения, за исключением, когда об этом прямо указано в законе или в статьях Гражданского кодекса, посвященных отдельным видам аренды и аренде отдельных видов имущества. Также Кодекс регулирует общие вопросы, вытекающие из договора проката, договора аренды транспортных средств (с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации и без предоставления таких услуг), договора аренды зданий и сооружений, договора аренды предприятий и договора лизинга (финансовой аренды).

ГК РФ не является единственным источником, регулирующим арендные правоотношения. К основным источникам, в которых содержатся нормы, регулирующие арендные отношения, исключая ГК РФ, можно отнести Кодекс торгового мореплавания¹, Кодекс внутреннего водного транспорта², Воздушный кодекс³, Земельный кодекс⁴. Отдельную группу отношений составляют нормы о финансовой аренде (лизинге), регулирующие помимо норм ГК также специальным законом «О финансовой аренде (лизинге)⁵».

¹ См.: Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1999. № 18, ст. 2207; 2016. № 27 (ч. 1), ст. 4215.

² См.: Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 11, ст. 1001; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4300.

³ См.: Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 12, ст. 1383; 2016. № 28, ст. 4558.

⁴ См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4294.

⁵ См.: Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 44, ст. 5394; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4293.

Согласно итальянской и российской доктрине договор имущественного найма есть договор консенсуальный, синаллагматический, длящийся, коммуникативный¹.

Имущественным наймом (*la locazione*) согласно статье 1571 ГК Италии именуется договор, по которому одна сторона обязуется предоставить другой пользование движимой или недвижимой вещью на время за определенное вознаграждение (*la locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo*).

Из приведенного выше законодательного определения следует выделить ряд формирующих данный договор признаков. Во-первых, передается не имущество во временное пользование, а передается пользование определенным имуществом (движимым или недвижимым). Во-вторых, передача пользования имуществом предполагает временный характер, причем из определения не следует, что срок, на который передается пользование, должен быть согласован сторонами договора. В-третьих, передача пользования имуществом предполагает платность. При этом, если срок пользования сторонами может не указываться в договоре, как указано об этом выше, то вознаграждение согласно законодательному определению надлежит согласовывать сторонам.

В российской литературе встречается иной перевод законодательного определения найма, содержащегося в статье 1571 ГК Италии, согласно которому по договору аренды (найма) одна сторона передает другой в пользование на определенный срок движимое или недвижимое имущество за определенную плату.²

Однако сочетание слов «*far godere*» следует переводить как *предоставить пользование*, поскольку глагол «*fare*» может использоваться также в значении

¹ См.: *Provera G.* Monografia locazione: disposizione generali: art.1571-16061. Bologna, 1980. P. 15; *Trimarchi M.* La locazione. Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato. Napoli, 2013. P.17; *Di Mazio M., Falabella M.* La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino, 2010. P. 38.

² См.: Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / отв. ред. В.В. Залеский. М., 2009. С. 351.

давать, доставлять¹, а значит, из законодательного определения совершенно ясно вытекает, что арендодатель уступает (передает) арендатору пользование вещью. Аналогичный вывод следует из ст. 1615 ГК Италии, в которой говорится следующее: «когда найм имеет предметом пользование вещью продуктивной, движимой или недвижимой, наниматель обязан заботиться о ней и управлять в соответствии с хозяйственным предназначением имущества и производственной выгодой...»².

Таким образом, из приведенных статей ГК Италии совершенно очевидно вытекает, что предметом найма (аренды) в Италии является пользование (право, правомочие) вещью.

В любом ином случае возможно было и не придавать большое значение тонкостям перевода, однако при анализе законодательного определения договора такой подход можно было бы считать упущением, поскольку четкое установление объекта предоставления (вещь как индивидуально определенный объект материального мира либо же право – правомочие пользования) имеет огромное доктринальное значение.

Итальянская доктрина касательно описываемого вопроса единодушна с законодателем. Согласно Марио Тримарки «предметом договора найма есть пользование, а предметом пользования есть вещь, движимая или недвижимая»³. Аналогичную позицию занимает Антонио Виско, видный итальянский цивилист, указывая, что «предметом купли-продажи есть вещь, а предметом найма является ее использование, в силу чего вещь становится инструментом пользования, обеспеченного нанимателю»⁴. В похожем русле, но все же немного иначе высказывается иная позиция, что пользование, которое получает наниматель, не имеет предметом вещь, а скорее предметом выступает поведение другого лица

¹ См.: Итальянско-русский словарь. URL: <http://www.multitran.ru/c/m.exe?CL=1&s=fare&l1=23> (дата обращения – 31.03.2015).

² Codice Civile della Repubblica Italiana. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 // Gazzetta Ufficiale (edizione straordinaria). 1942. n. 79.

³ *Trimarchi M.* La locazione. Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato. Napoli, 2013. P. 22.

⁴ *Visco A.* Le case in locazione. Trattato teoretico-pratico. Milano, 1973. P. 32.

(наймодателя). Это, другими словами, право на поведение наймодателя, которое должно обеспечить осуществление пользования арендованным имуществом. Право нанимателя квалифицируется, следовательно, как право личного пользования (*diritto personale di godimento*), которое противопоставляется вещному праву пользования (*diritto reale di godimento*), которое является тем, что непосредственно влияет на вещь¹. Следует отметить, что анализ итальянской литературы показал отсутствие иного подхода к определению предмета договора найма, что указывает на бесспорный характер указанных выше позиций.

В России вопрос о предмете договора аренды является дискуссионным. Так, некоторые ученые к предмету договора аренды относят непосредственно имущество как предмет материального мира, относительно которого складываются правоотношения². Другие считают, что в предмет договора аренды включаются действия обязанных лиц, арендодателя передать имущество во временное пользование или во владение и пользование, арендатора принять передаваемое имущество.³ Указанные подходы объединяются у В.В. Витрянского, согласно позиции которого «предмет договора аренды включает в себя два рода объектов. Объектом первого рода должны служить соответствующие действия обязанных лиц. Роль объекта второго рода играет имущество, которое в результате таких действий предоставляется во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращается арендодателю»⁴. В ином ключе на обозначенный вопрос смотрит А.Г. Калпин, полагая, что предметом договора аренды нужно считать предоставление, которое понимается как передача арендатору на время правомочий пользования или владения и пользования. Так, по его мнению, предметом договора аренды транспортных

¹ См.: *Gabrielli G., Padovini F.* Monografia. La locazione di immobili urbani. Padova, 2005. P. 3.

² См.: *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. Ч. 1. М., 1997. С. 161.

³ См.: *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. Т. 3. М., 2003.

⁴ *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М., 2000. С. 84.

средств является предоставление правомочия пользования права коммерческой эксплуатации транспортного права¹.

Следует подчеркнуть, что в современной российской литературе редко кто высказывался о предмете договора аренды похожим образом либо прямо соглашался бы с А.Г. Калпиным, хотя озвученная им позиция содержательно и концептуально схожа с мнениями не только западных ученых, как уже указывалось, но и с позицией, главенствующей в дореволюционной России. К примеру, Г.Ф. Шершеневич указывал: «Содержание договора имущественного найма состоит в предоставлении пользования вещью». ² А.М. Гуляев высказывался так: «Наем вообще есть обоюдоострый договор, по силе которого одна сторона обязуется доставить другой возможность пользоваться объектом, а другая – денежное вознаграждение за пользование. Объектом возмездного пользования могут быть имущества – движимые, недвижимые»³.

Вместе с тем, если в ГК Италии законодателем прямо указано, что предметом договора аренды является пользование, то по ГК РФ имущество, которое может передаваться в аренду относится к объекту аренды (ст. 607 ГК РФ), что порождает бесконечное количество споров касательно предмета договора.

Стало быть, если законодатель использует специальный термин «объект» аренды, то такое положение дел должно указывать, что непосредственно имущество не относится законодателем к предмету договора аренды. Так, например, согласно ст. ст. 334, 336 ГК РФ законодатель прямо указывает, что предметом залога является имущество, которое предоставляется в залог. Именно предметом залога, а не его объектом. Аналогичным образом законодатель определяет, что предметом, а не объектом купли-продажи также является

¹ См.: *Калпин А.Г.* Договор аренды транспортных средств // *Гражданское право.* 2006. № 3. С. 46 – 48.

² *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. Казань, 1894. С. 391.

³ *Гуляев А.М.* Русское Гражданское право. Обзор Гражданского законодательства и проекта гражданского уложения. СПб., 1911. С. 328.

имущество (статья 554 ГК РФ), предметом, а не объектом договора аренды есть имущество (статья 590 ГК РФ).

Вместе с тем, несмотря на то, что в ГК РФ наличествует специальная статья об объектах аренды, в статье 665 ГК РФ уже говорится об имуществе как о предмете договора финансовой аренды.

О предмете договора аренды говорится и в других статьях ГК РФ, к примеру, в статье 668 ГК РФ открыто указывается, что, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. Следовательно, имеет место несогласованность норм. С одной стороны, в статье 607 ГК РФ имущество, передаваемое в аренду, составляет объект аренды, в то время как согласно другим статьям того же кодекса, передаваемое имущество составляет уже предмет договора аренды.

Таким образом, системное толкование приведенных выше норм закона указывает на то, что термины «объект» и «предмет» являются синонимичными, с точки зрения российского законодателя.

Анализ формулировки статьи 606 ГК РФ показывает, что имущество передается за плату *во* временное владение и пользование или *во* временное пользование. Предлог в (=во) употребляется в том числе при указании на цель, ради которой совершается действие, соответствуя по значению словам: для, ради¹. Следовательно, статья 606 ГК РФ сформулирована таким образом, что действие арендодателя направлено на передачу арендатору имущества для владения (с целью владения) и пользования (или только с целью пользования), но нигде в тексте Кодекса не указывается, что нанимателю также предоставляется правомочие пользования. Не имея правомочий на пользование вещью, арендатор получает фактическое владение без права требования определенных действий от арендодателя. При этом, пользование, которое предоставляет арендодатель по договору аренды следует понимать широко. Это не только обеспечение

¹ См.: Толковый словарь русского языка Ушакова Д.Н. URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ushakov/855890> (дата обращения – 31.03.2015).

возможности эксплуатировать вещь и извлекать из нее плоды, продукцию и иные выгоды. Пользование включает в свой состав исполнение арендодателем ряда обязанностей, которые раскрывают содержание пользования арендатора. Во-первых, предоставление имущества (способы предоставления могут быть разные, в том числе, имущество может быть передано физически из рук в руки или может быть обеспечена возможность забрать имущество из определенного места или обеспечена возможность использовать имущество в определенном месте), во-вторых, обеспечение возможности спокойно использовать вещь.¹

Исходя из сказанного, видится целесообразным сформулировать статью 606 ГК РФ следующим образом. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) пользование имуществом (предоставить имущество и обеспечить спокойное использование этого имущества) за плату на определенное время². При таком подходе к определению договора аренды реализуется позиция В.В. Витрянского относительно предмета договора аренды, что видится обоснованным.

Таким образом, несмотря на общее сходство в конструкции договора аренды, имеются доктринальные особенности в правовых системах двух стран касательно предмета договора имущественного найма. В Италии к предмету договора аренды доктрина и законодатель относят пользование, отводя имуществу роль объекта пользования в то время, как российский законодатель и доктрина в большинстве случаев к предмету договора аренды относят имущество, которое передается арендатору, при этом подразумевая (относя за скобки правоотношения), что вместе с имуществом передаются и соответствующие правомочия, ибо это непосредственно вытекает из существа обязательства. Кроме того, имущество без соответствующих правомочий в отношении него не имеет никакой ценности.

¹ Подробнее о содержании обязанности предоставить пользование рассмотрено в главе 2 настоящего исследования.

² В предлагаемом определении сознательно не указывается владение, так как, пользование арендатора не может существовать без владения (держания).

По праву Италии наниматель в силу заключенного договора найма (*la locazione*) получает пользование вещью. Содержательно такое пользование не предполагает извлечение и присвоение себе плодов, продукции и или иных доходов, которые получены или могут быть получены в связи с таким пользованием, как это предусмотрено в российском гражданском кодексе (статья 606 ГК РФ). Следовательно, в Италии наниматель по договору найма (*la locazione*) приобретает «голое», «пустое» пользование. Пользование же, сопряженное с извлечением плодов и доходов от нанятой вещи, приобретается по договору аренды (*l'affitto*). Так, в статье 1615 ГК Италии прямо указано, что арендатору принадлежат доходы и другая выгода от арендованного имущества. Анализ приведенной статьи показывает, что заключение договора аренды предопределено не только волеизъявлением сторон, но и самим имуществом (предприятие, земельный участок и т.д.).

Российским законом не предусмотрено отдельное регулирование найма и аренды.¹ Статья 606 ГК РФ носит императивный характер и не предоставляет право сторонам определить границы и пределы пользования. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, всегда являются собственностью арендатора. Однако это, конечно, не означает, что арендодатель ни при каких условиях не может получать плоды, продукцию или доходы от использования имущества, переданного в аренду. В пункте 2 статьи 614 ГК РФ прямо предусмотрена возможность установления арендной платы в виде определенной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов. Но и в этом случае плоды, продукция или доходы являются собственностью арендатора, а затем уже передаются

¹ Речь в данном случае идет о разделении договоров по аналогии с правом Италии. Выделение договора найма, как договора временного пользования жилым помещением по праву РФ не изменяет сущность и правовую природу данного института, несмотря на то, что данный договор регулируется отдельной главой.

арендодателю в виде арендной платы¹. В литературе встречается мнение, которое оспаривает императивность 606 статьи ГК РФ, при этом указывается, что в силу статьи 223 ГК РФ договором может быть предусмотрено условие, предоставляющее арендодателю право приобретать часть плодов в собственность с момента их получения арендатором².

Таким образом, по праву Италии следует различать наем от аренды. Наем предоставляет нанимателю «голое», «пустое» пользование вещью, в то время как в силу заключенного сторонами договора аренды арендатор получает в пользование вещь, во-первых, способную приносить плоды и иную выгоду, отчего не всякая вещь может передаваться в аренду, а во-вторых, приобретает в свою собственность плоды и всю другую выгоду в связи с использованием объекта аренды. Пользование же, которое приобретается арендатором по ГК РФ во всех случаях, дает арендатору право получать в свою собственность плоды, продукцию и иные доходы, за исключением, когда стороны не предусмотрели иное договором, поскольку несмотря на то, что норма статьи 606 ГК РФ сформулирована как императивная норма, она в результате взаимосвязи с другими статьями Кодекса, предоставляющими право сторонам самостоятельно определить пределы пользования, фактически приобретает диспозитивный характер.

Статьи итальянского гражданского кодекса об аренде говорят исключительно о пользовании и совершенно умалчивают о владении вещью. Такое положение дел вытекает из структуры владения по праву Италии. Согласно статье 1140 ГК Италии владение есть власть над вещью, что проявляется в деятельности, соответствующей исполнению собственности или иного вещного права. Можно владеть непосредственно или с помощью другого лица, которое имеет держание вещь. Таким образом, сохраняется древнеримская доктрина, где имеет место различие между владением и держанием. Владение нанимателя

¹ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под. ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. С. 13.

² См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий. / Под.ред. А.П. Сергеева. М., 2010. С. 210.

(арендатора) предполагается как косвенное владение – *possesso indiretto*. Здесь нет материального контакта владельца и вещи. Поэтому в статье 1140 ГК Италии наблюдаются два различных отношения лиц к одной и той же вещи, одно называется владением, другое – держанием¹.

Держание нанимателя (арендатора) подлежит защите, и именуется соответственно такие держатели, как *detentori autonomi* (автономные держатели), которые противопоставляются держателям несамостоятельным (*detentori nonautonomi*)². Практика и доктрина в числе автономных держателей различают квалифицированных держателей (*detentori qualificati*) или тех, кто использует обладание в собственном интересе (квартиросъемщик, наниматель, арендатор, ссудополучатель) и неквалифицированных (*detentori nonqualificati*) или тех, кто осуществляет обладание в интересах другого лица (управляющий, хранитель)³.

Таким образом, держание нанимателя (арендатора) по заключенному договору найма или аренды predeterminedено структурой владения по праву Италии. Наниматель (арендатор) всегда будет считаться держателем вещи вне зависимости от свойств самой вещи и условий договора. Держание нанимателя или арендатора квалифицируется как автономное квалифицированное держание, то есть держание в своем собственном интересе с возможностью защиты. Стороны в договоре определяют содержание пользования (*la locazione; l'affitto*). Держание всегда будет за нанимателем (арендатором).

Если вопросы предмета договора аренды, вопросы содержания правомочий нанимателя (арендодателя) в российском и итальянском гражданском праве решаются по-разному, то в вопросе об обязательственной природе арендных отношений доктрина и законодатели двух стран едины. В гражданском праве Италии и России договор аренды⁴ представляет собой обязательственные

¹ См.: *Синицын С.А.* Владение и владельческая защита в гражданском праве государств континентальной Европы. М., 2012. С. 59; См.: *Bianca C. Massimo.* Diritto civile. Titolo 6: La proprietà. Milano, 2014. P. 724

² См.: *Синицын С.А.* Указ. Соч. С. 59.

³ См.: Там же. С. 59.

⁴ Применительно к праву Италии речь одновременно будет идти и о договоре найма и о договоре аренды.

правоотношения. В ГК Италии раздел о найме содержится в книге 4 «Об обязательствах», аналогичное место занимает договор аренды и в ГК России.

Можно констатировать, что классический древнеримский принцип *emptio tollit locatum*, указывающий на исключительно обязательственную природу арендных отношений, уступил место прочно укрепившемуся в континентальном гражданском праве принципу *emptio non tollit locatum*. Статья 1600 ГК Италии прямо указывает, что, если держание нанимателя предшествует продаже, покупатель не обязан соблюдать договор найма, кроме как на период, соответствующий установленному для найма на неопределенное время. Данное обстоятельство дает повод характеризовать право нанимателя (арендатора) как абсолютное.

Тезис об абсолютном характере права пользования нанимателя (арендатора) находит свое подтверждение также в теории защиты права владельца вещи, сочетающейся с защитой прав нанимателя (арендатора) и его правопреемников, учитывая хотя бы иск о восстановлении в правах (о восстановлении владения) в силу статьи 1168 ГК Италии, который прямо дозволен, в том числе и держателю вещи¹.

Основываясь на сказанном, ряд итальянских ученых стал развивать концепцию, согласно которой наем (аренду) следовало бы относить к вещным правам.² Отправной точкой на пути квалификации найма (аренды) как вещного права послужило утверждение о том, что во время передачи вещи, а значит, в момент исполнения обязанности наймодателя (арендодателя) происходит также передача права пользования этой вещью от наймодателя (арендодателя) к нанимателю (арендатору), поскольку первый теряет любые права, переходящие ко второму, без необходимости каких-либо последующих действий наймодателя (арендодателя), направленных на гарантирование нанимателю (арендатору)

¹ См.: *Augusto Thon*. Norma giuridica e diritto soggettivo: indagini di teoria generale del diritto. Padova, 1939. P. 291

² См.: *Trimarchi M*. La locazione. Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato. Napoli, 2013. P. 116.

постоянства его юридического положения пользователя вещи, которое он получает именно в момент передачи вещи¹.

После передачи имущества право пользования нанимателя (арендатора) реализуется вне зависимости от сотрудничества со стороны должника, поскольку последний ограничен обязанностью воздержаться от любых действий, которые могли бы помешать или поставить под угрозу право нанимателя (арендатора) на пользование вещью².

Таким образом, согласно высказанной концепции с момента передачи вещи наниматель (арендатор) становится автономной фигурой и приобретает абсолютное право на вещь, включая право на защиту своего владения как в отношении собственника, так и других третьих лиц.

В.А. Умов, отечественный дореволюционный ученый, фундаментально исследовавший договор найма по римскому праву, справедливо отмечал: «Существо найма состоит не в установлении для нанимателя права на известную вещь, а в известной совокупности действий, которыми устанавливается для нанимателя известное пользование в размере, определенном договором. Сама вещь на втором месте»³.

В поддержку обязательственной природы арендных отношений уместно говорить о тезисе, согласно которому право пользования арендованным благом реализуется только через выполнение наймодателем (арендодателем) обязательства – принятого как основное – «предоставить пользование» арендатору благом каждодневно и в каждый отдельный момент, а значит, через выполнение единого и длящегося обязательства⁴. Кроме выполнения наймодателем (арендодателем) основного обязательства, на наймодателе (арендодателе) также лежит обязанность производить ремонт вещи, обязанность гарантировать арендатору отсутствие пороков вещи, которые могли бы

¹ См.: *Franzi M.* Sulla natura giuridica del diritto del locatore. Napoli, 1949. P. 26.

² См.: *Natoli U.* Il conflitto dei diritti e l'art. 1380 Codice civile. Milano, 1950. P. 102.

³ *Умов В.А.* Договор найма имущества по Римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. I. М., 1872. С. 11

⁴ См., например: *Barassi L.* La teoria generale delle obbligazioni. Milano, 1946. P.87.

затруднить пользование, обязанность гарантировать спокойное пользование вещью¹. Нарушение обязанностей со стороны наймодателя (арендодателя) является основанием его договорной ответственности, а значит, впоследствии приведет к расторжению договора ввиду его неисполнения, а такое расторжение идет вразрез с возможностью судебной защиты права нанимателя (арендатора) против неопределённого круга лиц².

Вместе с тем дискуссия о природе арендных отношений вышла за пределы спора только о вещных или обязательственных правах. В итальянской доктрине принято выделять реальное право пользования (*diritto reale di godimento*), то есть пользование вещного свойства и личное право пользования (*diritto personale di godimento*), основанное на субъективном праве. Арендные отношения, как уже было отмечено, имеют свою собственную специфику. С одной стороны, они содержат вещно-правовые свойства, с другой, основаны на обязательстве и осуществление субъективных прав арендатора зависит от исполнения арендодателем лежащих на нем субъективных обязанностей. В этой связи в Италии, учитывая юридическую реальность, высказываются о третьем самостоятельном виде права пользования. Тем самым делаются попытки преодолеть вечный спор о природе права нанимателя (арендатора), квалифицируя его как обязательственное право, обладающее как характером незамедлительности, так и абсолютности³.

В России также встречаются схожие мнения. По мнению В.В. Витрянского: «Обременение нового собственника сданного в аренду имущества правами арендатора, а также наделение последнего вещно-правовой защитой представляют собой лишь результат использования законодателем отдельных элементов вещных правоотношений для регулирования договора аренды, в целом сохраняющего свою обязательственно-правовую природу»⁴. Следовательно,

¹ См.: *Enciclopedia del diritto*. Milano, 2009. P. 922.

² См.: *Guarino A. Locazione*. Milano, 1965. P. 9.

³ См.: *Trimarchi M. Op. cit.* P. 123.

⁴ *Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий*. М., 2000. С. 77.

возможно утверждать, что арендные отношения являются особым типом (разновидностью) обязательственных правоотношений.

Вместе с тем нельзя не отметить, что в российской цивилистике имеет развитие еще одна теория, согласно которой арендные отношения следует считать смешанными. По мнению К. Кавелина, для найма характерно совмещение прав вещных и обязательственных, поскольку одна и та же «реальная вещь» находится и в обладании одного лица и становится «предметом употребления» других лиц¹. Часть складывающихся в гражданском обороте правовых связей отвечает вещным или обязательственным признакам, размышляет М.И. Брагинский, и все же едва ли не большинство гражданских правоотношений являются смешанными «вещно-обязательственными»². О.С. Иоффе считал, что деление на абсолютные и относительные правоотношения носит в высшей степени условный характер³. Е.В. Вавилин считает, что арендные отношения представляют собою совокупность вещных и обязательственных отношений⁴. Нельзя не отметить, что, основываясь на приведенной выше теории, высказывалась точка зрения, согласно которой определять арендные правоотношения как смешанные (вещно – обязательственные) не верно, поскольку арендные правоотношения представляют особое правовое состояние⁵. Исключительность же правового состояния, по мнению Л.Т. Кокоевой, заключается в том, что в аренде следует видеть две группы разных (но не смешанных) правоотношений. Во-первых, это обязательства по поводу предоставления объекта аренды, обязательства по уплате арендной платы, являющиеся исключительно обязательственными. Во-вторых, правоотношения в связи с обладанием вещью⁶. В основании высказанной автором

¹ Цит. по: *Кокоева Л.Т.* Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2003. С. 86.

² См.: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Кн. 1: Общие положения. М., 2001. С. 160.

³ Цит. по: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Указ. соч. С.159.

⁴ См.: *Вавилин Е.В.* Содержание договора аренды: арендная плата и пользование арендованным имуществом // Вестник Саратовской государственной академии права. 2011. № 3. С. 60 – 64.

⁵ См.: *Кокоева Л.Т.* Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2003. С. 95.

⁶ См.: Там же. С. 92 – 93.

позиции лежит суждение М.М. Агаркова, который считал, что различие абсолютных и относительных правоотношений является различием именно правоотношений, а не институтов. В пределах одного и того же института могут быть правоотношения как абсолютные, так и относительные. Так, например, институт имущественного найма охватывает как вещные правомочия, так и чисто обязательственные¹.

Но все вышеприведенные точки зрения фактически констатируют юридическую реальность, закрепленную в нормах, ее внешнее проявление, однако не учитывают природу арендных отношений, особенности оборота, в силу которых арендные отношения обогатились вещными свойствами.

По своей природе наем имущества есть пользование вещью большей частью физическое: это предполагает известное физическое же отношение к вещи, делающее доступным пользование. Такое физическое отношение к вещи, сходное с таковым же в вещных правах², и является предпосылкой к развитию теорий, в силу которых имущественный наем либо относят к вещным правам³, либо видят в нем смешанные отношения или вовсе иное правовое состояние.

В дореволюционной России наниматель приобретал на нанятое имущество отдельное владение⁴, то есть иное по своему содержанию и природе нежели имеет собственник имущества. Такому подходу строго придерживалась практика кассационного департамента правительствующего сената. Так, правительствующий сенат признавал невозможным иск о восстановлении нарушенного владения между арендатором и собственником, потому что ввиду несамостоятельности владения арендатора и зависимости его от владения

¹ Цит. по: *Кокоева Л.Т.* Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2003. С. 95.

² См.: *Умов В.А.* Договор найма имуществ по Римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. I. М., 1872. С. 9.

³ См., например: *Буш И.А.* Защита прав участников арендных отношений по Российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. Наук. Саратов, 2011; *Белов В.А.* Право пользования чужой вещью // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2010. № 1. С. 8.

⁴ См.: *Гуляев А.М.* Русское Гражданское право. Обзор Гражданского законодательства и проекта гражданского уложения. СПб., 1911. С. 333.

собственника нельзя выяснить и установить факт владения без проверки прав на таковое¹. В другом деле Реш. 1878 № 160 был высказан вывод, что арендатор владеет арендуемой землею не от своего имени, а от имени собственника, представителем которого он и является в исках в восстановлении нарушенного владения, посему таковые иски арендатора к собственнику допускаемы быть не могут, по сим основаниям представляется невозможным и иск арендатора к арендатору, если оба арендатора арендуют имение, принадлежащее тому же собственнику².

Таким образом, приведенные решения показывают, что в дореволюционной России далеко не всякое владение защищалось владельческим иском, а только владение, проникнутое характером самостоятельности³. Арендатор же не имел такого самостоятельного владения, его владение имело другую природу, свойства, и не могло приравняться к владению собственника.

По римскому праву владение собственника отличалось от владения нанимателя, поэтому последнее именовалось *detentio* (держание). Известно, что владение по римскому праву есть фактическое отношение к вещи, которое включает в себя *corpus* – телесное обладание и *animus* – воля (намерение присвоить вещь себе). При возникновении аренды двойственный элемент владения разделяется, и арендатор приобретает только *corpus*, в то время как *animus* остается за наймодателем. Следовательно, настоящим владельцем вещи будет лицо, имеющее намерение присвоить ее себе, и его владение не противоречит держанию (детенции) вещи другим лицом, потому что это лицо держит вещь от имени владельца, и для него, следовательно, имеющий намерение присвоить себе вещь сохраняет власть над вещью; детентор является не более, как его представителем⁴.

¹См.: Гуляев А.М. Иски о восстановлении нарушенного владения в практике гражданского кассационного департамента правительствующего сената. СПб., 1911. С. 13.

²См.: Там же. С. 13.

³См.: Там же. С. 14.

⁴См.: Умов В.А. Указ. соч. С. 242.

В действительности же теория владения римского права, особенно применительно к вопросу владения арендатора, не оспорена до настоящего времени, несмотря на все попытки пересмотреть ее. Арендатор относится к арендуемой вещи иным образом нежели собственник. Вряд ли найдется лицо, имевшее опыт арендных отношений, которое оспорило бы тот факт, что отношение к арендованной вещи есть отношение как к чужой вещи, даже несмотря на все старания аккуратного пользования, сокращений относительно поломки вещи меньше, ежели такое случилось с вещью собственной. При этом у арендодателя отношение к вещи остается как к своей собственной вещи, другими словами, элемент *animus* никуда не исчезает. При выполнении договорной обязанности, к примеру, проведение ремонта вещи, уход за вещью осуществляется не только как голое исполнение договорной обязанности под страхом привлечения к гражданской правовой ответственности, но так же, как и забота о своей вещи. Арендодатель ремонтирует свою вещь, проводит осмотр своей вещи, и судьба имущества арендодателю, как правило, безразлична. По этой причине арендодатель зачастую заключает договоры страхования вещи, которая передается в аренду, включает в договор условия об ответственности за порчу вещи, оставляет за собой право контроля за состоянием вещи и т. д.

Таким образом, владение (держание) арендатора, его физическое отношение к вещи имеют схожие черты с владением собственника, но по своей природе и содержанию иное, нежели владение собственника. Последний, даже несмотря на заключенный договор аренды, по-прежнему считает вещь своей и продолжает владеть ею. Арендатор лишь держит вещь от имени собственника, поскольку это необходимо для реализации пользования.

Но если владение собственника и владение арендатора нельзя признать равными, то по какой причине и действующее законодательство Италии, и действующее законодательство России придают арендатору способы защиты его владения (держания), аналогичные способам защиты владения, которыми наделен собственник вещи.

В статье 1168 ГК Италии указано, что каждый, кто был насильно или тайно лишен владения, может в течение года с момента лишения требовать против виновника восстановления того же владения. Такое действие также отдается тем, кто имеет право держания вещью, кроме случаев, когда оказываются услуги или гостеприимство.

Таким образом, право на восстановление владения отдается также и держателям вещи, в том числе и нанимателям (арендаторам).

В римском праве в случае посягательств на обладание (держание) держатель мог обратиться к владельцу с просьбой охранить его держание¹.

Результатом эволюции правосознания стало вначале предоставление держателю права защиты своего держания средствами интредиктов, а впоследствии предоставления иска против любого виновного лица, нарушившего владение, ибо держатель действует от имени собственника и защищает владение собственника. Проблема возникает при иске арендатора к собственнику вещи. Как уже было отмечено, кассационный департамент правительственного сената признавал такой иск неправомерным, ибо как может собственник подать иск против самого себя? Но в силу статьи 1168 ГК Италии объектом защиты выступает любое владение, а при таких обстоятельствах иск нанимателя к собственнику следует квалифицировать по типу посессорного иска, где защищается фактическое владение (держание), и в таком случае доказывать природу основания владения не представляется необходимым, достаточно доказать факт произвольного нарушения владения.

В России согласно ст. 305 ГК РФ право на защиту владения принадлежит лицу, хотя не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника. В отличие от ГК Италии статья 305 ГК РФ защищает исключительно титульное владение. Следовательно, если при иске нанимателя к

¹ См.: *Ефимов В.В.* Догма Римского права: Лекции проф. В.В. Ефимова. СПб., 1895. С. 293.

любому третьему лицу в защиту своего владения действия нанимателя можно квалифицировать как действия от имени собственника, то иск к собственнику по смыслу 305 Кодекса может иметь место только тогда, когда истцом по такому требованию выступает не лицо, которое прямо связано с собственником договорными правоотношениями, а иное лицо, к примеру субарендатор, поскольку субарендатор держит вещь от имени арендатора и для субарендатора арендодателем выступает арендатор по первоначальному договору. Следует в таком случае согласиться с С.А. Сеницыным, утверждавшим, что «по смыслу статьи 305 ГК РФ характер и юридическая природа исков о защите титульного владения, направленных против собственника, предопределены двумя ситуациями: 1) когда собственник и титульный владелец связаны договором; 2) когда основанием возникновения титульного владения не является непосредственно договор с собственником (владение субарендатора, субкомиссионера, субподрядчика)»¹. В этой связи только в последнем случае можно говорить о применении статьи 305 ГК РФ в отношении собственника, в первом же случае речь можно вести о требовании исполнения обязательства в натуре, а не о вещном требовании².

Таким образом, предоставление арендатору вещных способов защиты его владения не следует расценивать как атрибут вещного свойства аренды, ибо арендатор в случае с исками против лиц, нарушивших его владение (держание), действует от имени собственника, защищая владение собственника и, как следствие, свое держание. Конструкция статьи 1168 ГК Италии позволяет предъявлять вещный иск и к собственнику по типу посессорного иска, в котором не подразумевается спор о праве. По ГК РФ статьей 305 ГК РФ также дозволен арендатору иск против собственника в случае нарушения владения первого. Однако конструкция названной статьи подразумевает две ситуации: 1) когда собственник и титульный владелец связаны договором; 2) когда основанием

¹ Сеницын А.С. Защита титульного владения несобственника: опыт российского и германского права // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / под. ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко. М., 2013. С. 80.

² См.: Там же. С. 80.

возникновения титульного владения не является непосредственно договор с собственником. В последнем случае арендатор вправе предъявить иск о защите нарушенного владения собственнику, поскольку не связан договором с ним, и тем самым защищает владение лица, с которым состоит в договорных отношениях. Когда собственник и титульный владелец непосредственно связаны договором, нарушенное собственником владение последнего может быть восстановлено, в том числе по правилам посессорного процесса, когда объектом защиты выступает фактическое владение¹. Но поскольку действующий ГК РФ такого механизма не предусматривает, следовательно, требования арендатора к собственнику о восстановлении владения арендатора должны осуществляться по правилам статьи 398 ГК РФ. Вместе с тем, если исходить из буквальной трактовки статьи 305 ГК РФ, то она не запрещает иск нанимателя к собственнику, а значит, такие требования возможны, хоть и теоретическое обоснование найти сложно. В этой связи следует частично согласиться с С.А. Сеницыным: «Объектом правовой охраны в этих условиях выступает не владение арендатора как доказательство вещиности в этих его правах, а сам статус или правовая позиция титульного владения как субъекта имущественных отношений вообще, гарантирующая неприкосновенность его интересов и правомочий. Соответствующие притязания в порядке статьи 305 ГК РФ являются особыми исковыми требованиями о выдаче вещи или о прекращении влияния на нее и не могут квалифицироваться как виндикационные или неготорные в чистом виде»².

Другим атрибутом арендного правоотношения является так называемое право следования. По римскому праву купля-продажа прекращала найм. Однако такое положение дел, очевидно, не устраивало арендатора, который в любой момент мог лишиться своего права пользоваться вещью, что делало его лицом беззащитным по отношению к собственнику. В этой связи уже в римском праве

¹ Следует отметить, что в юридической литературе высказывались точки зрения в поддержку введения посессорной защиты. См, например: *Буш И.А.* Защита прав участников арендных отношений по Российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. Наук. Саратов, 2011; Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 11. С. 6 – 99.

² *Сеницын А.С.* Указ. соч. С. 81.

стали предусматриваться механизмы защиты арендатора. Обычно стороны специально предусматривали ответственность за несохранение договора, так что в случае продажи вещи арендодатель был обязан уступить арендатору свои иски из купли покупателю¹. По Гражданскому уложению Итальянского Королевства 1865 года, «если хозяин не выговорил себе право уничтожить договор найма в случае продажи, он продаст отданную в наймы вещь, то покупатель обязывается сохранить договор найма, если заключен прежде покупки и явствует из публичного акта или частного документа с обозначением времени его совершения (статья 1597)»². А если у покупателя есть право выгнать нанимателя, то сделать это он может, прежде уведомив нанимателя в срок, принятый местными обычаями. Арендатор сельскохозяйственной земли должен быть предупрежден за год вперед (статья 1600)³. Статьей 1599 действующего ГК Италии предусматривается, что договор сдачи внаём может быть противопоставлен третьему лицу – покупателю, если имеет удостоверенную дату, предшествующую дате продажи объекта. Однако такое правило не применяется к договорам сдачи внаём движимого имущества, не зарегистрированном в государственных реестрах, если покупатель получил во владение объект добросовестно. Если же договор найма не имеет удостоверенной даты, но держание (*detenzione*) арендатора предшествует продаже, покупатель не обязан соблюдать аренду, кроме как на период, соответствующий установленному для аренды на неопределенное время (статья 1600 ГК Италии). В силу статьи 1601 ГК Италии, если наниматель был выселен покупателем, поскольку договор сдачи внаём не имел удостоверенной даты предшествующей продаже, наймодатель обязан возместить ему убытки. При этом статьей 1603 ГК Италии закрепляется следующее правило. В случае, когда сторонами согласовано, что договор найма может быть расторгнут в случае отчуждения арендованного имущества,

¹ См.: *Дождев Д.В.* Римское частное право. Учебник для вузов / под. ред. В.С. Нерсеянца. М., 1996. С. 525.

² *Зарудный С.И.* Гражданское уложение Итальянского королевства и русские гражданские законы. Ч. 1. СПб., 1869. С. 403.

³ См.: Там же. С. 404.

покупатель, который хочет воспользоваться таким правом, обязан уведомить нанимателя в отведенные законом сроки, а наниматель вправе требовать уплаты ему убытков.

Таким образом, по итальянскому гражданскому праву совершенно четко прослеживается последовательность законодателя и преемственность правовых эпох и традиций, когда от древнеримских источников права до современного кодекса договор аренды сохраняет и подчеркивает свою обязательственную правовую природу, поскольку, во-первых, «право следования» не является императивно установленным кодексом условием арендного отношения, во-вторых, в случае невозможности установить факт того, что арендный договор заключен до даты продажи объекта аренды, как, например, незарегистрированные в реестре движимые вещи или договор без точной установленной даты, «право следования» в таком случае не возникает. Наделение арендных отношений «правом следования» было обусловлено защитой слабой стороны в обязательстве, а именно арендатора, когда последний мог быть выгнан собственником в любой момент. Отчего особая категория арендаторов защищалась в большой степени, к примеру, арендаторы сельскохозяйственных имений.

ГК РФ против семи статей итальянского кодекса, «посвящённых праву следования» имеет только одну статью 617, состоящую из трех небольших абзацев. В силу названной статьи переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Таким образом, норма отечественного гражданского кодекса императивным образом сохраняет арендный договор (пользование нанимателя) в силе при смене собственника объекта аренды и не предоставляет права сторонам договора аренды самостоятельно определить судьбу арендного правоотношения при отчуждении арендованного имущества, что не отвечает природе отношений.

В дореволюционной России отчуждение вещи прекращало найм, так как он

не может быть обязательным для не участвующего в нем приобретателя¹. Однако, как совершенно четко было подмечено Г.Ф. Шершеневичем: «Жизнь противится этому логическому заключению, опасаясь за интересы арендаторов и квартирантов, которые при таком последовательном проведении юридических начал, могут быть во всякое время лишены крова и насиженного гнезда, земли обработанной тщательным трудом»². Первыми шагами на пути к защите арендатора было включение в устав гражданского судопроизводства норм, которыми устанавливались исключения из общего правила. Процессуальными нормами предусматривалось, что при продаже имущества с публичных торгов арендные договоры сохраняют силу, если были заключены до получения повестки и до обращения на него взыскания³. Также на защиту арендатора встала судебная практика, которая стала устойчиво придерживаться положений, что арендный договор и при отчуждении вещи сохраняет свою силу до назначенного в нем срока, хотя был он или не был известен приобретателю. (кас. реш. 1875 № 144)⁴.

Советский период уже строго и безальтернативно определил за арендой право следования, что не стало предметом изменений при составлении действующего гражданского кодекса.

Такой подход не видится оправданным с точки зрения природы отношений, однако обеспечивает защиту арендатора от возможных злоупотреблений арендодателя. На первый взгляд проблема могла бы быть решена установлением законной неустойки, которую арендатор вправе был бы взыскать с арендодателя в случае досрочного прекращения арендного договора, вызванного отчуждением арендуемой вещи. Предложенное как раз обеспечивало бы защиту арендатора, что, в свою очередь, одновременно могло бы послужить к отказу от вещно-правовых способов защиты в арендных отношениях и сняло бы дискуссионный

¹ См.: *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. Казань, 1894. С. 399.

² Там же. С. 399.

³ См.: *Гуляев А.М.* Русское Гражданское право. Обзор Гражданского законодательства и проекта гражданского уложения. СПб., 1911. С. 334.

⁴ См.: *Шершеневич Г.Ф.* Указ. соч. С. 399.

вопрос о необоснованном придании аренде вещных свойств. Следует отметить, что ранее высказывались подобные предложения¹.

При сравнении двух способов защиты арендатора при отчуждении нанятого имущества можно прийти к выводу, что сохранение за арендатором прав пользоваться и владеть (держать) имуществом при смене собственника является, очевидно, куда более эффективным способом защиты, нежели наделение его правом требования неустойки.

Таким образом, по гражданскому праву Италии нельзя говорить о вещном характере найма (аренды), поскольку установление «права следования» может быть отрегулировано посредством волеизъявлений сторон, что при вещных отношениях исключается. Следует согласиться с Е.А. Сухановым, что «возможность сохранения арендных отношений при смене собственника арендованной недвижимости сама по себе не представляет изменения юридической (обязательственно-правовой) природы арендных отношений и уж во всяком случае не должна влиять на природу арендного договора в целом»². Отсутствие в ГК РФ у сторон возможности отказаться от «права следования» в совокупности с другими признаками, указывающими на строго обязательственную природу, не порождает вещные отношения из арендного договора. Сохранение договора аренды при смене собственника не есть результат придания аренде вещных свойств, а есть следствие того, что отечественный оборот еще не готов к либерализации и наличие в Кодексе норм, позволяющих сторонам отказаться от «права следования», не сможет обеспечить главную цель – защиту арендатора при нынешней правовой порядочности участников оборота. Говоря о сохранении в силе арендного договора, подразумевается классическая схема реализации «права следования», а не сохранение в силе только обязательственного правоотношения между арендодателем и арендатором. Видится, что ГК РФ говорит именно о «праве следования», поэтому нельзя

¹ См.: *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. Казань, 1894. С. 399.

² *Суханов Е.А.* Еще раз о различиях вещных и обязательственных прав // Частное право. Преодолевая испытания: к 60-летию Б.М. Гангало. М., 2016. С. 43.

согласиться с позицией ученых, в частности с В.А. Беловым¹, Д.В. Дождевым², что кодекс сохраняет договор (обязательство), при этом в общем, и в целом поддерживая указанный подход.

Резюмируя, можно сделать следующие выводы.

Договор аренды (найма) по действующему законодательству России и Италии имеет одинаковую конструкцию, но вместе с тем имеются доктринальные особенности.

По праву Италии предметом договора аренды выступает пользование, которое уступается арендодателем арендатору в то время, как имущество является объектом приобретенного пользования.

Согласно законодательству России предметом договора аренды является имущество (слова объект и предмет используются как синонимы). Однако не все ученые соглашались с подобным подходом. Превалирующая часть определяет предмет договора аренды в одних случаях как действия лиц по передаче имущества, в других случаях, выделяя в предмете два объекта: непосредственно имущество и действия лиц по его передаче.

Итальянское гражданское право имеет раздельное регулирование арендных отношений. В одном случае следует говорить о найме (*la locazione*), когда наниматель получает «пустое» (голое) пользование без права на получение плодов и иных доходов от нанятой вещи. В другом случае речь следует вести об аренде (*l'affitto*), когда пользование арендатора подразумевает приобретение всех выгод от полученной в аренду вещи.

Владение арендатора (нанимателя) в итальянском праве именуется держанием и всегда подразумевается в арендных отношениях.

В российской цивилистике отсутствует раздельное регулирование. Согласно ГК РФ по договору аренды имущество может передаваться либо в

¹ См.: Белов В. А. Право пользования чужой вещью // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2010. № 1. С. 15.

² См.: Дождев Д.В. Самой идеей вещного права мы преодолеваем зависимость от материальных вещей. URL: https://zakon.ru/discussion/2016/7/1/samoj_ideej_veschnogo_prava_my_preodolevaem_zavisimost_ot_materialnyh_veschej__intervyu_dmitriya_doz (дата обращения – 05.05.2017).

пользование, либо пользование и владение. Пользование, приобретаемое по договору аренды, всегда подразумевает, кроме всего прочего, получение плодов, доходов и иных выгод от арендованного имущества.

Несмотря на различные подходы, следует констатировать, что арендные отношения и по праву Италии, и по праву России являются обязательственными правоотношениями. Следует согласиться с Е.А. Сухановым, что реализация вещного права не зависит от действий других лиц¹, в то время как в арендных отношениях реализация прав владения (держания) и пользования напрямую зависит от сторон и в особенности от арендодателя. Действия арендодателя не исчерпываются одним актом – передать вещь и правомочия пользования и владения (держания) ею, они (действия) подлежат выполнению каждодневно и в каждый отдельный момент.

В арендных отношениях правомочия арендатора (содержание пользования – «полное» или «голое», «пустое») определяются в зависимости от содержания конкретного договора аренды, когда в вещных отношениях участники не могут своими соглашениями сузить или расширить содержание таких прав².

Наличие у арендатора вещных средств защиты владения не может рассматриваться как признак (свойство) вещи арендных отношений, поскольку арендатор фактически является представителем собственника и защищает владение собственника и собственное владение (держание), позволяющее реализовать правомочие пользования.

Несмотря на то, что российское гражданское законодательство и доктрина не разделяют право держания и право владения, держание фактически предопределено структурой владения арендатора по праву России, в том числе по той причине, что вещные иски дозволены арендатору (как представителю арендодателя), когда арендные отношения есть только обязательственные отношения. К аналогичному выводу, но используя другую мотивировку и доказательства пришел А.Д. Рудоквас. «Гражданское право не может обойтись

¹ См.: Суханов Е.А. Гражданское право России – частное право. М., 2008. С. 290.

² См.: Там же. С. 290.

без конструкции «опосредованного» владения, осуществляемого через зависимого непосредственного владельца (держателя), обладающего вещью не как своей, а на чужое имя. В латентной форме эта конструкция присутствует и в действующем законодательстве России, поскольку в противном случае выделение законодателем владения «как своим» в качестве отдельной категории не имело бы смысла»¹, – утверждает ученый.

Так называемое «право следования» по Гражданскому кодексу Италии не является императивно закрепленным законодателем. Данное, во-первых, существенно отличает арендные отношения от вещных отношений, когда право следования невозможно установить или отказаться от него по договору, а во-вторых, несет в себе доктринальную особенность, отличающую подход итальянского гражданского права от гражданского права России, в котором право следования является безусловным и императивно установленным, что видится ошибочным. «Право следования», закрепленное в статье 617 ГК РФ, должно пониматься сквозь призму обязательственных отношений, в связи с чем оно может быть исключено из отношений путем установления соответствующего условия в договоре.

§ 2. Классификация договоров аренды (Виды договоров аренды)

Обращаясь к Гражданскому кодексу Италии, следует отдельно выделить договор найма (*la locazione*) и договор аренды (*l'affitto*). Согласно статье 1615 ГК Италии, когда наем имеет предметом пользование вещью продуктивной, движимой или недвижимой, наниматель обязан заботиться о нем и управлять в соответствии с хозяйственным назначением имущества и производственной выгодой. Ему принадлежат доходы и другая выгода от арендованного имущества. Как вытекает из легального определения, объектом пользования по договору аренды выступает исключительно «производственная вещь». В отличие от ГК РФ, ГК Италии выделяет «гражданские плоды» и «натуральные плоды» вещи. В силу статьи 820 кодекса натуральные плоды те, которые происходят непосредственно

¹ Рудоквас А.Д. Приобретательная давность и давностное владение: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук. Санкт - Петербург, 2011. С. 15.

от вещи с содействием или без содействия человека. Такие плоды, как сельскохозяйственные продукты, продукты рудников, карьеров и торфяников. До момента отделения плоды являются частью вещи. Тем не менее ими можно распоряжаться в качестве будущей вещи. Гражданские плоды те, которые извлекаются из вещи как плата за пользование, которая другим не принадлежит. Такими плодами являются проценты от капиталов, плата за эмфитевзис, плата за пожизненную или иную ренту, арендная плата. Следовательно, чтобы имущество имело свойство «производственной вещи», оно должно по своим характеристикам иметь способность к воспроизводству «натуральных плодов», а пользование арендатора – приносить экономическую выгоду. Как указывает Джузеппе Провера, «если вещь передана другим в пользование для производства плодов, то речь необходимо вести об аренде (l'affitto)»¹. К самым распространенным договорам аренды в Италии следует отнести аренду предприятия и сельскохозяйственного фонда. Такие договоры имеют в качестве объекта пользования «производственную вещь» и заключаются в целях продуктивности. Однако объектом пользования по договору аренды может быть не только та вещь, которая непосредственно производит «натуральные плоды», но также та, которая способствует их производству. Как отмечено Джузеппе Провера, «кроме сельского фонда и предприятия, объектом аренды могут выступать вещи, абстрактно производящие другие вещи, такие как леса, пастбища, сады, при условии, что договор предусматривает их конкретное производственное назначение»². Не говорится, однако, об аренде, а говорится о найме, когда предоставлено нанимателю пользование садом, который присоединен к дому³. Но говорилось бы об аренде, если бы сад был предназначен для производства цветов и последующей их торговли⁴. Лес – это не производственная вещь, но она может

¹ Provera G. Monografia locazione: disposizione generali: art.1571-16061. Bologna, 1980. P. 106.

² Ibid.

³ См.: Cass. 18 ottobre 1954, n. 2550. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁴ См.: Provera G. Op. cit. P. 106.

стать таковой, если стороны в договоре укажут, что такое имущество передается в аренду для производства дров¹.

Таким образом, особенности договора аренды (*l'affitto*) в праве Италии следующие. Во-первых, арендатор обязан управлять вещь в соответствии с ее хозяйственным назначением. Следовательно, принимая вещь в аренду, арендатор изначально представляет, какой хозяйственной деятельностью он будет заниматься, используя арендованное имущество. Иными словами, невозможно взять в аренду сельскохозяйственный фонд для производства вина и использовать его в качестве загородной резиденции. Во-вторых, арендатор обязан использовать арендованное имущество с производственной выгодой, а, следовательно, целью аренды всегда должна быть экономическая доходность, и любые действия арендатора должны быть экономически целесообразны и обоснованы. В-третьих, имущество, которое передается в аренду, должно иметь свойство «продуктивной вещи», то есть способной к воспроизводству «натуральных плодов» или способной к использованию в качестве средства производственной деятельности.

Таким образом, ГК Италии выделяет два разных по своему содержанию и экономическому обоснованию вида договоров, которые имеют общую юридическую природу и конструкцию, но выполняют разные функции и имеют отличные друг от друга цели.

Положения ГК Италии относительно договора найма достаточно скудны. Кодекс выделяет договор найма движимой и недвижимой вещи. Что касается движимого имущества, то ГК Италии, в отличие от ГК РФ, отдельно не выделяет ни одного вида договора. Относительно недвижимого имущества упоминается лишь о договоре найма городского фонда (*fondo urbano*).

Ни в одном законодательном акте в Италии не содержится легального определения понятия «городской фонд». Как утверждает Марио ди Марцио: «Содержащееся в Гражданском кодексе выражение «городской фонд» как устойчивое законодательное выражение, без всякого сомнения, означает здание

¹ Ibid.

или его часть»¹. В действительности же стоит согласиться с указанным высказыванием, поскольку кодекс оперирует в основном таким понятием, как дом. К примеру, в статье 1607 ГК Италии говорится, что наем дома для проживания может быть установлен на период всей жизни квартиросъемщика (нанимателя) и на следующие два года после его смерти. Аналогичное указание именно на здание как объект пользования содержится и в ряде других статей Кодекса, как, например, в статье 1611, где указано, что, если речь идет о доме с большинством нанимателей, все они несут ответственность по отношению к наймодателю за ущерб, вызванный пожаром, соразмерно стоимости занятой части.

Помимо ГК Италии правовое регулирование договоров найма осуществляется посредством специальных законов. Если ГК Италии оперирует понятием «городской фонд», то специальное законодательство использует термин «городская недвижимость», что, безусловно, вызывает множество вопросов о соотношении данных понятий.

Анализ законодательства, литературы и правоприменительной практики показал, что термины «городская недвижимость» и «городской фонд» должны пониматься с единым значением и обнимают не только здания и части зданий, но также и любое иное недвижимое имущество². Договоры найма городского фонда могут включать в себя также земельные участки, и вовсе не обязательно, чтобы обозначенные объекты недвижимости находились в границах города. Квалифицирующий признак отнесения имущества в категории «городской фонд» – неиспользование данного имущества как объекта аграрного контракта. Отдельно стоит подчеркнуть, что когда речь заходит об аграрных контрактах, то их следует понимать как договоры аренды (*l'affitto di fondi rustici*).

¹ *Di Mazio M., Falabella M. La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino, 2010. P. 319.*

² См: *Di Mazio M., Falabella M. Op. cit. P. 319; Trimarchi M. Op. cit. P. 59; Gabrielli G., Padovini F. Monografia. La locazione di immobili urbani. Padova, 2005. P. 18; Cass. 19 aprile 1986 n. 2775 Cass. 18 ottobre 1954, n. 2550. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017); Cass. 15 aprile 1999 n. 4157. Cass. 18 ottobre 1954, n. 2550. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).*

Анализ закона п. 392 от 1978 года «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*)¹ показал, что названным законодательным актом выделяется два вида договора найма городской недвижимости: 1) договор найма для жилищного использования (*ad uso abitativo*); 2) договор найма не для жилищного использования (*ad uso diverso di abitativo*).

Таким образом, имеются все основания заключить, что договоры найма жилого помещения в Италии являются разновидностью договора найма (*la locazione*) и в отличие от правовой системы России не регулируются отдельной отраслью законодательства.

Так, учитывая положения закона п. 431 от 9 декабря 1998 года «Положения о найме и уступки недвижимости, предназначенной для проживания» (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), можно выделить следующие отдельные типы договоров найма для проживания (*ad uso abitativo*): 1) договор найма основного жилого помещения со свободной ценой (*locazione abitative primarie a canone libero*); 2) договор найма основного жилого помещения с установленной ценой (*locazione abitative ad a canone concertato*); 3) договор найма для временного пользования (*locazione per esigenze di natura transitoria*); 4) договор найма для удовлетворения потребностей в жилом помещении студентов университетов (*locazione per soddisfare esigenza abitative di studenti universitati*); 5) договор найма ограниченной в обороте недвижимости, а также недвижимости, включенной в категории А/1 (проживание элитного типа), А/8 (проживание в вилле), А/9 (замки и дворцы высокой ценности); 6) договор найма жилого помещения, построенного для проживания государственных служащих (*locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica*); 7) договор найма жилого помещения исключительно для туристических целей (*locazione di alloggi locate esclusivamente per finalita turistiche*); 8) договоры найма, заключенные с местными организациями в качестве арендаторов для удовлетворения

¹ См.: Legge n.392 del 27 luglio 1978 // Gazzetta Ufficiale. 1978. n. 211.

потребностей в жилых помещениях для временных нужд (*locazione dagli enti locali in qualita di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio*).

При этом следует отметить, что часть из указанных выше договоров найма хоть и входит в группу договоров «для проживания», но их регулирование не осуществляется нормами специального законодательства. В частности, гражданским кодексом регулируются договоры найма ограниченной в обороте недвижимости, а также недвижимости, включенной в категории A/1 (проживание элитного типа), A/8 (проживание в вилле), A/9 (замки и дворцы высокой ценности).

Таким образом, большинство договоров найма жилых помещений регулируется нормами специального законодательства, однако имеются исключения из данного правила. Следовательно, в Италии среди договоров найма жилых помещений можно выделить две группы. В первую следует включать договоры, которые регулируются нормами гражданского кодекса, вторую будут составлять договоры, которые регулируются специальным законодательством.

Из указанного выше перечня договоров отдельно можно выделить договоры найма со свободной ценой (*a canone libero*) и договоры с установленной ценой (*a canone concertato*).

Если в отношении положений, регулирующих договоры найма для жилищного использования (*uso abitativo*), следует учитывать положения закона n. 431 от 9 декабря 1998 года «Положения о найме и уступки недвижимости, предназначенной для проживания» (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), который в части жилищного найма изменил положения прежнего закона n. 392 от 27 июля 1978 года «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*), то относительно других договоров, не относящихся к найму жилого помещения, продолжают действовать положения закона 1978 года.

Согласно статье 27 названного закона срок найма или субнайма городской недвижимости не может быть менее 6 лет, если недвижимость предназначена для индустриальной, коммерческой и ремесленной деятельности в интересах

туристов, а также для деятельности туристических агентств, спортивных и развлекательных предприятий, предприятий гостиничного типа и иных туристических учреждений. Положения, указанные в предыдущем абзаце, также применяются к действующим контрактам найма недвижимости, предназначенной для обычного и профессионального использования в какой-либо частной автономной деятельности.

Таким образом, договоры найма недвижимости, не связанные с проживанием, выделяются исходя из деятельности нанимателя, а не объекта пользования. Так, можно выделить следующие договоры найма недвижимости для целей, отличных от проживания: 1) договоры найма недвижимости, используемой в индустриальной деятельности (*un attività industriale*); 2) договоры найма недвижимости, используемой в коммерческой деятельности (*un attività commerciale*); 3) договоры найма недвижимости, используемой в ремесленной деятельности (*un attività artigianale*); 4) договоры найма недвижимости, используемой в туристической деятельности (*un attività turistica*); 5) договоры найма недвижимости для обычного и профессионального использования в какой-либо частной автономной деятельности (*un attività di lavoro autonomo*).

Следует обратить внимание, что закон отличает «индустриальную деятельность» от «коммерческой деятельности», не давая при этом никаких законодательных дефиниций названным понятиям.

По мнению Джулио Кателани, «положения ГК позволяют сделать вывод, что «индустриальная деятельность» направлена на производство товаров и услуг, в то время как «коммерческая деятельность» направлена на обмен этими товарами и услугами»¹. По мнению Мауро Ди Марцио, «формулировки статьи 27 анализируемого закона не особенно удачные и не отражают обычно используемую терминологию. Ученый предлагает не разделять понятия «коммерческая деятельность» и «индустриальная деятельность», а использовать в законе следующий термин: «наем городской недвижимости, предназначенной для

¹ *Catelani G. Manuale della locazione. Milano, 2001. P. 540.*

использования в предпринимательской деятельности»¹. Позиция процитированного ученого видится более убедительной, поскольку введение в специальный закон терминов, которые не имеют определений, не представляет возможности унифицировать категориальный аппарат, что представляет собою самостоятельную проблематику любого правопорядка.

Помимо уже обозначенных договоров найма недвижимости закон п. 392 от 27 июля 1978 года «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*) также выделяет договоры найма недвижимости, используемой в гостиничной деятельности, театральной деятельности и в другой, приравненной к названным, деятельности. Говоря о другой приравненной деятельности, закон делает ссылку на статью 1786 ГК Италии, положения которой содержат указания на предпринимательскую деятельность по содержанию санаториев, общественных учреждений по осуществлению представлений (спектаклей), купальных предприятий, пансионатов, трапезных, спальных вагонов. Думается, что законодатель, объединяя данные виды деятельности в одну группу, исходил из их социальной направленности, а значит, имеются основания объединить данные виды деятельности в одну группу и именовать ее «социальная деятельность» (*attività sociale*).

В абзацах 5 и 6 статьи 27 указанного выше закона содержатся следующие положения: договор найма может быть заключен на меньший срок в случае, если осуществляемая деятельность или недвижимость по своей природе имеют временный характер. Если наем имеет характер сезонный, то наймодатель обязан сдавать в найм недвижимость на тот же сезон в следующем году, если наниматель направил заказным письмом запрос до момента прекращения договора. Обязанность наймодателя имеет срок максимум 6 лет подряд или 9 лет, если имеет место гостиничное использование.

Таким образом, Закон «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*), кроме всего прочего, отдельно выделяет договоры найма городской недвижимости, имеющие временный

¹ *Di Mazio M., Falabella M. Op. cit. P. 322.*

характер (*carattere transitorio*), и договоры найма городской недвижимости, имеющие сезонный характер (*carattere stagionale*). Такие договоры имеют самостоятельное регулирование. Однако анализ положений закона показал, что критериев, по которым можно было бы разграничить договоры, имеющие временный характер от всех остальных, включая договоры, имеющие сезонный характер, закон не содержит.

Статья 42 указанного выше закона выделяет отношения найма, при которых недвижимость, являющаяся объектом пользования, должна использоваться в особенных деятельности, отличных от тех, которые указаны в статье 27 названного закона. Так, согласно 42 статье, договоры найма и субнайма недвижимости, предназначенной для деятельности развлекательной, благотворительной, культурной и обучающей, а также для размещения политических партий и профсоюзов, а также те, которые заключены с государством или с другими территориальными государственными учреждениями, выступающими в качестве арендаторов, имеют срок, как указано в первом пункте статьи 27.

Таким образом, закон по существу выделяет группы «деятельностей», в которых используется нанятое имущество. Первая группа «деятельностей» поименована в статье 27, вторая в статье 42 закона п. 392 от 27 июля 1978 года «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*).

Закон и в данном случае не указывает оснований, по которым осуществляется такое разделение, следовательно, остается без законодательного разъяснения мотивы и причины, по которым законодатель вынес в отдельную группу поименованные в статье 42 «деятельности». В данном случае, как впрочем и во всех остальных, когда имеет место правовая неопределенность, регулирование осуществляется посредством судебных актов. Так, Конституционный суд указывал, что «деятельности, поименованные в статье 42 закона п. 392 от 27 июля 1978 года «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*), должны входить в

сферу действия этой статьи только тогда, когда деятельность в отношении данного имущества не предполагает получение прибыли»¹. По-иному осуществляется регулирование отношений, когда развлекательная деятельность приобретает характер коммерческой деятельности, то есть цель которой получение прибыли. В этом случае применению подлежит норма статьи 27².

Анализ статьи 42 показал, что среди деятельностей, которые в ней поименованы, можно выделить две группы отношений. Первую будут составлять договоры найма недвижимости, предназначенной для использования в развлекательной, благотворительной, культурной и обучающей деятельности, а также в отношении помещений, предназначенных для размещения политических партий и профсоюзов. Вторую группу составляют договоры, заключенные с государством и иными территориальными государственными учреждениями. Марио Тримарки указывает, что выделение договоров в отдельную группу, в которых нанимателями выступают государственные учреждения и государство, осуществляется по субъектному составу. Марио Тримарки подчеркивает: «Договоры, заключенные с нетерриториальными государственными учреждениями, коммерческими отделениями, организациями по развитию аграрного производства, портами и всеми государственными организациями, имеющими конкретные ограниченные районы деятельности, не определяются как территориальные. Договоры, заключенные с нетерриториальными органами, могут быть отнесены к сфере применения статьи 42 только в случае, если они относятся к первой группе»³.

Таким образом, в итальянской правовой системе закон n. 392 от 1978 года «Положения о найме городской недвижимости» (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*) и закон n. 431 от 9 декабря 1998 года «Положения о найме и уступки недвижимости, предназначенной для проживания» (*Disciplina delle*

¹ Cass. 20 agosto 1985, n. 4449. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

² См.: Cass. 28 marzo 2003, n. 4690. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

³ *Trimarchi M.* Op. cit. P. 103.

locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), регулирует отношения вытекающие из договоров найма любого недвижимого имущества, будь то земельные участки, здания, строения, сооружения или квартиры. Термин, содержащийся в законе «городская недвижимость», не означает географической принадлежности недвижимости, а охватывает всю недвижимость, которая, во-первых, не относится к объекту пользования по договору аренды, а, во-вторых, используется в конкретных деятельности нанимателя, которые поименованы в указанных законах. Во всех остальных случаях регулирование осуществляется нормами гражданского кодекса. Договоры найма недвижимости разделяются не по объекту пользования, а исходя из конкретной деятельности, в которой такое имущество используется.

Общие положения о договоре аренды содержатся в статьях 1615 - 1627 ГК Италии. Отдельно ГК выделяет сельскохозяйственную аренду (*fondi rustici*) и аренду сельскохозяйственного фонда, где участки обрабатываются собственными силами арендатора и силами своей семьи.

Гражданский кодекс и специальные законы¹ не раскрывают понятие «сельскохозяйственный фонд» (*fondo rustico*). По мнению Джузеппе Провера, «термин не должен пониматься как местность на внегородской территории, а скорее недвижимость, предназначенная для производства сельскохозяйственной продукции и сданная в аренду с этим назначением»². Джузеппе Провера указывает: «Так если бы сельскохозяйственный фонд был предоставлен в пользование с другим назначением, договор не относился бы к аренде, а его следовало бы относить к найму (договор найма имущества, предназначенного для коневодства с бегом, или договор найма недвижимости для промышленной

¹ См: Norme in materia di affitto di fondi rustici. Legge 12 giugno 1962, n. 567 // Gazzetta Ufficiale. 1962. n. 163; Disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti. Legge 22 luglio 1966, n. 606 // Gazzetta Ufficiale. 1966. n. 195; Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici. Legge 11 febbraio 1971, n. 11 // Gazzetta Ufficiale. 1971. n. 46; Modifiche alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, concernente la disciplina dell'affitto dei fondi rustici. Legge 10 dicembre 1973, n. 814 // Gazzetta Ufficiale. 1973. n. 331; Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. 1982. n. 121.

² Provera G. Monografia locazione: disposizione generali: art.1571-16061. Bologna, 1980. P. 105.

цели)»¹. Следует отметить, что аренда (*l'affitto*) в общем и сельскохозяйственная аренда в частности представляют собою аренду «аграрного предприятия», а значит, объектом пользования может выступать как единый индивидуально определенный объект, так и совокупность объектов, составляющих такое предприятие (имущественный комплекс и/или сложная недвижимость)².

Кроме обозначенных договоров аренды ГК Италии выделяется также договор аренды предприятия. Кодекс не содержит норм, которые бы регулировали аренду предприятия, он фактически указывает на возможность такой аренды, о чем свидетельствует то, что о договоре аренды предприятия кодекс упоминает лишь в одной статье 2562, где сказано: положения предыдущей статьи применяются также в случае аренды предприятия. Статья же 2561 не содержит норм, регулирующих аренду.

Касательно найма движимых вещей следует отметить, что ГК Италии не выделяет нормы, которые регулировали бы отдельные виды договоров найма или аренды, где объектом пользования выступали какие-либо движимые вещи по образу и подобию ГК РФ. ГК Италии ограничивается исключительно указанием на то, что объектом пользования по договору найма могут быть движимые вещи. К примеру, в статье 1574, регулирующей срок договора найма, указано, что если речь идет о движимом имуществе, то срок найма соответствует единице времени, которая соразмерна оплаченной цене. Упоминания о движимом имуществе также встречаются в статье 1615 ГК Италии.

Таким образом, ГК Италии не содержит специальных норм, регулирующих договор найма движимого имущества, однако гражданское право Италии допускает, что движимое имущество может быть объектом пользования по договору найма и договору аренды.

¹ Ibid.

² Об особенностях правового режима и регистрации прав на имущественные комплексы и сложную недвижимость см.: *Синельникова В.Н.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // *Право и государство.* 2015. № 1. С. 74 – 80.

По итальянскому праву к договорам найма движимого имущества следует относить договор найма водного судна (*la locazione di nave*) и воздушного судна (*la locazione di aeromobili*). Нормы, регулирующие данные виды договоров, содержатся в Навигационном Кодексе (*Codice della navigazione*)¹.

В силу ст. 376 Навигационного кодекса договор найма водного судна есть договор, по которому одна сторона обязуется предоставить в пользование другой на определенное время судно за определенное вознаграждение. Согласно ст. 939 Навигационного кодекса к договору найма воздушного судна применяются нормы, регулирующие наем водного судна. При этом следует отметить, что привычного российскому праву разделения договоров аренды транспортных средств на договоры аренды транспортных средств с экипажем и без него нормы итальянского законодательства не содержат.

Следует подчеркнуть, что ГК Италии в отношении договора найма водного или воздушного судна применяется только в случае отсутствия соответствующих норм в Навигационном кодексе или невозможности применения их по аналогии, о чем прямо указано в статье 1 Навигационного кодекса.

Помимо Навигационного кодекса положения о договоре найма водного судна содержатся в Кодексе прогулочного мореплавания, который утвержден законодательным декретом от 18 июля 2005 года. Согласно названному декрету полное наименование документа следующее: «Кодекс прогулочного мореплавания и исполнение директивы 2003/44/СЕ, нормы статьи 6 закона n. 172 от 8 июля 2003 года»².

Согласно ст. 42 Кодекса прогулочного мореплавания наем прогулочного судна есть договор, в котором одна сторона обязуется за плату уступить пользование прогулочным судном на определенный период времени.

¹ См.: *Codice della navigazione*. Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327 // *Gazzetta Ufficiale*. 1942. n. 93.

² См.: *Codice della nautica da diporto ed attuazione della direttiva 2003/44/CE, a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 2003, n. 172*. Decreto Legislativo 18 luglio 2005, n. 171 // *Gazzetta Ufficiale*. 2005. n. 202.

Таким образом, следует отметить, что по природе отношений договор найма, нормы которого содержатся в Навигационном кодексе, и договор найма, регулирующийся посредством Кодекса прогулочного мореплавания, идентичны. Различие между двумя договорами состоит лишь в том, что один регулируется нормами Навигационного кодекса и применяется в области коммерческой навигации, другой же в области туристической и прогулочной навигации.

Отдельно следует отметить, что законодательство Италии не относит договор лизинга (финансовой аренды) к группе договоров найма или аренды. Однако в теории и практике сложилась тенденция рассматривать лизинг как особенность аренды, находя в своеобразии этого механизма саму сущность данного экономического феномена¹. Вместе с тем, несмотря на указанную выше тенденцию, договор лизинга следует относить к группе инвестиционных или финансовых договоров, а не к договорам найма (аренды), поскольку он несет в себе инвестиционную функцию.

Таким образом, по законодательству Италии следует выделять договор найма и договор аренды.

А. Договор найма.

1. Договоры найма, исходя из источника регулирования, делятся на договоры найма, которые имеют специальное регулирование, и договоры найма, регулирование которых осуществляется посредством исключительно Гражданского кодекса.

2. Исходя из свойств вещи, могут быть договоры движимой и недвижимой вещи.

Среди договоров недвижимой вещи выделяются договоры найма жилого помещения и договоры найма недвижимости для использования с иной целью, не связанной с проживанием.

Среди договоров найма жилого помещения выделяются договоры:

- договор найма основного жилого помещения со свободной ценой;

¹ См.: *Имбренда М.* Проблемы финансовой аренды (лизинга) в законодательстве и судебной практике Италии // *Предпринимательское право.* 2009. № 2. С. 35 – 39.

- договор найма основного жилого помещения с установленной ценой;
- договор найма для временных потребностей;
- договор найма для удовлетворения потребностей в жилом помещении студентов университетов;
- договор найма ограниченной в обороте недвижимости, а также недвижимости, включенной в категории А/1 (проживание элитного типа), А/8 (проживание в вилле), А/9 (замки и дворцы);
- договор найма жилого помещения, построенного для проживания государственных служащих;
- договор найма жилого помещения исключительно для туристических целей;
- договоры найма, заключенные с местными организациями в качестве арендаторов для удовлетворения потребностей в жилых помещениях для временных целей.

Среди договоров найма недвижимости, заключенных с иной целью, не связанной с проживанием, выделяются договоры найма недвижимости, которая используется в сферах деятельности, предполагающих получение прибыли, и договоры найма недвижимости, которая используется в сферах деятельности, не предполагающих получение прибыли.

Среди договоров найма недвижимости, которая используется в сферах деятельности, предполагающих получение прибыли, выделяются:

- договоры найма недвижимости, используемой в индустриальной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в коммерческой деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в ремесленной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в туристической деятельности;

- договоры найма недвижимости для обычного или профессионального использования в какой-либо частной автономной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в страховой деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в аграрной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в гостиничной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в театральной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в деятельности по содержанию санаториев, общественных учреждений по осуществлению представлений (спектаклей), купальных предприятий, пансионатов, трапезных, спальных вагонов;
- договоры найма недвижимости, используемой в сезонной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемые во временной деятельности.

Среди договоров найма недвижимости, которая используется в сферах деятельности, не предполагающих получение прибыли, выделяются договоры:

- договоры найма недвижимости, используемой в развлекательной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в благотворительной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в культурной деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой в обучающей деятельности;
- договоры найма недвижимости, используемой для размещения политических партий и профсоюзов;
- договоры найма недвижимости, которые заключены с государством или с территориальным государственным учреждением, выступающим в качестве арендатора.

Среди договоров движимой вещи выделяются договоры:

- договор найма водного судна;

- договор найма воздушного судна;
- договор найма прогулочного судна.

Б. Договор аренды.

Исходя из особенностей объекта пользования выделяют:

- договор сельскохозяйственной аренды.
- договор аренды предприятия.

Исходя из субъектного состава на стороне арендатора выделяется:

- договор аренды сельскохозяйственного фонда, который возделывается непосредственно арендатором или членами его семьи.

ГК РФ, кроме общих положений о договоре аренды, содержит специальные положения, касающиеся отдельных видов договоров аренды.

Статья 625 ГК РФ сформулирована следующим образом: «К отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах». Следовательно, возникает вопрос о соотношении понятий «отдельные виды договора аренды» и «договоры аренды отдельных видов имущества».

Как указывает А.А. Иванов: «Виды аренды – это те наиболее важные социально значимые случаи аренды, которые специально урегулированы в § 2-6 главы 34 ГК. Аренда отдельных видов имущества в ГК в форме самостоятельных параграфов не урегулирована. Могут существовать только отдельные нормы, которые применительно к тем или иным видам имущества изменяют общие правила § 1 главы 34. Причем эти нормы должны касаться лишь таких видов имущества, которые не служат основанием для выделения самостоятельных видов договора аренды (то есть любых видов имущества, кроме транспортных

средств, зданий и сооружений, предприятий)»¹. С.Н. Мызров, не соглашаясь с А.А. Ивановым, указывает, что, «исходя из объекта аренды к аренде отдельных видов имущества, следует относить аренду транспортных средств, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий, которые особо урегулированы в Гражданском кодексе. Для проката, финансовой аренды основанием обособления, по мнению указанного автора, служит не конкретный вид имущества, а специфика регулируемых отношений»². Аналогичную позицию занимают В.А. Вятчин и Т.А. Еремкина, указывая: «Выделение отдельных видов договора аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) произведено в ГК РФ не на основе какого-либо классифицированного критерия, а в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества»³. В.В. Витрянский также указывал на отсутствие единого критерия для разграничения отдельных видов договора аренды. По мнению ученого: «Глава 34, регламентирующая договор аренды и его отдельные виды, строится по другому принципу: в отношении отдельных видов договора аренды определяется набор характерных особенностей (квалифицирующих признаков), выделяющих соответствующий договор в отдельный вид аренды либо аренду отдельного вида имущества при сохранении с договором аренды отношений рода и вида. Применительно к различным видам договора аренды квалифицирующие признаки обнаруживаются в самых разных элементах договора: его субъектах, предмете, существенных условиях и т.п.»⁴. Фактически ученый не проводит границ между отдельными видами договора аренды и договорами аренды отдельного вида имущества, относя все договоры аренды, поименованные в ГК РФ, к отдельным видам. Такой подход роднит его с подходом А.А. Иванова, который указывался выше. Вместе с тем можно сделать иной вывод, что договоры аренды, которые имеют специальное регулирование, исключительно исходя из особенностей объекта аренды, следует относить к

¹ Гражданское право. Ч. 2 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2012. С. 173.

² Мызров С.Н. Договор аренды. Ульяновск, 2001. С. 27.

³ Вятчин В.А., Еремкина Т.А. Роль и значение аренды в гражданском обороте. М., 2010. С. 33.

⁴ Витрянский В.В. Договора аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М., 2000. С. 142.

договорам аренды отдельного вида имущества. В то же время, когда договор аренды имеет совокупность характерных (квалифицирующих) признаков не только касательно объекта аренды, его следует относить к отдельному виду договора аренды. Особенности исключительно объекта аренды В.В. Витрянский находит в договоре аренды зданий и сооружений. Утверждение ученого в отношении договора аренды зданий и сооружений следующее: «В отличие от ранее рассмотренных договоров проката и аренды (фрахтования на время) транспортного средства данный договор выделен в отдельный вид договора аренды исключительно по признакам особенностей передаваемого имущества: зданий и сооружений, требующих установления специальных правил, регламентирующих правоотношения, связанные с арендой указанных объектов»¹. Во всех иных отдельно выделенных кодексом договорах аренды ученый видит совокупность (набор) квалифицирующих признаков, в связи с чем относит их к отдельным видам договора аренды.

В частности, договор проката выделяется им в качестве отдельного вида договора аренды исходя из того, что, во-первых, в качестве арендодателя по договору проката могут выступать не любые коммерческие организации, а только те из них, которые осуществляют сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, во-вторых, имущество, приобретенное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей, в-третьих, договор проката является публичным договором, в-четвертых, договор проката не может носить бессрочный характер, а максимальный срок действия такого договора – один год, в-пятых, к обязательствам, возникшим из договора проката, не подлежат применению предусмотренные общими положениями об аренде правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора, в-шестых, договор проката может быть расторгнут по инициативе арендатора в любое время².

¹ Витрянский В.В. Указ. соч. С. 178.

² См.: Там же. С. 149.

Как указывалось выше, договор аренды транспортных средств многими учеными относится к договору аренды отдельного вида имущества. Однако В.В. Витрянский считает иначе. «На первый взгляд, – утверждает ученый, – кажется, что договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства не представляет собою отдельного вида аренды, а выделяется по признаку особого вида арендуемого имущества – транспортного средства. Однако более внимательное рассмотрение данного договора приводит к выводу о том, что речь идет об отдельном виде договора аренды со специфическим предметом вытекающего из него обязательства, который не сводится только к арендуемому имуществу»¹. Особенностью предмета данного вида договора, по мнению ученого, является то, что он включает в себя, кроме всего прочего, объект третьего рода, а именно действия сторон по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации². Данное утверждение видится достаточно спорным, поскольку в данном случае имеет место как раз особенность передаваемого в аренду имущества, а именно транспортного средства. Сам ученый также указывает на особенность объекта и видит ее в том, что по договору аренды транспортного средства передается не просто транспортное средство (как особый вид имущества), а такое транспортное средство, владение и пользование которым требует управления им и обеспечения его надлежащей технической эксплуатации. При этом В.В. Витрянский полагает, что сказанное в равной мере относится ко всем разновидностям данного вида договора. Разница только в том, кто из сторон осуществляет эксплуатацию и управление³. Налицо имеет место некоторое противоречие.

Видится, что договор аренды транспортного средства следует относить к категории договоров аренды отдельного вида имущества, исходя из особенностей объекта предоставления. Говоря об особенности объекта предоставления, то в данном случае следует согласиться с В.В. Витрянским, который видит ее в том,

¹ См.: Там же. С. 158.

² См.: Там же.

³ См.: Там же.

как уже указывалось, что по договору аренды транспортного средства передается не просто транспортное средство (как особый вид имущества), а такое транспортное средство, владение и пользование которым требует управления им и обеспечения его надлежащей технической эксплуатации. В качестве альтернативной позиции можно привести ту, согласно которой договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по его управлению и эксплуатации следует относить к категории договоров аренды отдельного вида имущества, в то время как договор аренды транспортного средства с предоставлением соответствующих услуг есть отдельный вид договора аренды. Подобного похода, к примеру, придерживаются В.А. Вятчин, Т.А. Еремкина¹.

Вместе с тем вряд ли вопрос отнесения того или иного договора аренды, включая договоры аренды транспортных средств как с предоставлением соответствующих услуг, так и без, к категории отдельного вида договора аренды или к категории договора аренды отдельного вида имущества, имеет принципиальное значение. ГК РФ не просто декларативно указывает на наличие отдельных видов договоров аренды, как это имеет место в ряде случаев по гражданскому законодательству Италии, но и содержит нормы специального регулирования относительно конкретно выделенного договорного вида. При таких обстоятельствах не имеет правового значения, к какой категории договоров следует относить тот или иной специальный вид договора, регулирование в любом случае будет осуществляться специальными нормами, а в отсутствие специальных – общими.

Отдельного внимания заслуживает вопрос классификации договоров аренды транспортных средств. Д.С. Левенсон, например, среди договоров аренды транспортных средств выделял договоры смешанного характера (с предоставлением услуг и без предоставления). К смешанным договорам он относил такие договоры, как договор тайм-чартер и договор о предоставлении в пользование транспортных средств на условиях повременной оплаты².

¹ См.: Вятчин В.А., Еремкина Т.А. Указ. соч. С. 47.

² См.: Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств. М., 1979. С. 6.

Е.В. Вавилин полагал, что «главные содержательные условия, разграничивающие два вида договора аренды транспортных средств, могут комбинироваться сторонами исходя из конкретной практической целесообразности и необходимости»¹. Исходя из сказанного, ученый выделял договоры аренды транспортных средств с предоставлением только услуг по управлению, договоры аренды транспортных средств с предоставлением услуг по эксплуатации (без управления), договоры аренды транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и эксплуатации и соответственно договоры аренды транспортных средств без предоставления каких-либо услуг². Ю.Н. Игнатова предлагала классифицировать договоры аренды транспортных средств, в том числе исходя из вида транспортного средства и выделяла: а) аренду морского судна (с экипажем и без экипажа); б) аренду речного судна (с экипажем и без экипажа); в) аренду воздушного судна (с экипажем и без экипажа); г) аренду железнодорожного транспорта (с экипажем и без экипажа); д) аренду автомобильного транспорта (с экипажем и без экипажа)³.

Среди специальных договоров аренды ГК РФ также выделяет договор аренды зданий и сооружений (помещений, частей помещений и зданий, сооружений), договор аренды предприятия и договор лизинга. Последний вид договора целесообразно оставить за пределами настоящего исследования исходя из специфики данного вида договора, ограничившись лишь упоминанием о нем.

В литературе предлагают выделять договоры аренды, подлежащие государственной регистрации и не подлежащие государственной регистрации. Также предлагается выделять договоры аренды, заключаемые с указанием срока и без указания такового⁴. В.А. Белов предлагал выделять вещную и обязательственную аренду⁵. А.В. Гунин договор субаренды относил к

¹ Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М., 2009. С. 10.

² См.: Вавилин Е.В. Указ. соч. С. 10.

³ См.: Игнатова Ю.Н. Договор аренды транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2014. С. 53.

⁴ См.: Мызров С.Н. Указ. соч. С. 27.

⁵ См.: Белов В.А. Указ соч. С. 25.

самостоятельной разновидности договора аренды¹. В отдельную группу можно отнести договоры аренды (найма) жилого помещения, но исследование данных видов договоров не входит в предмет настоящей работы.

Кроме гражданского кодекса существуют иные нормативные правовые акты, которые прямо или косвенно регулируют арендные отношения.

Видится, что предложенное законодателем разделение договоров аренды на отдельные виды договоров аренды и договоры аренды отдельных видов имущества по сути своей сводится исключительно к отдельному регулированию ряда договоров выделенных кодексом. В этой связи уместно говорить о следующей классификации договоров аренды по Российскому праву.

Исходя из свойств объекта пользования следует выделять договоры аренды движимого и недвижимого имущества.

Исходя из правового регулирования можно выделить: 1) договоры аренды, имеющие отдельное регулирование. В данную группу входят договоры, которые выделены Гражданским кодексом РФ. 2) Договоры аренды, имеющие специальное регулирование. К таким договорам следует относить договоры, которые отрегулированы иными законами, например, договор аренды земельных участков (регулирование осуществляется нормами Земельного Кодекса РФ), договоры аренды, выделяемые по КТМ, ВК РФ и т.д., охотхозяйств, водных объектов, недр и др. 3) Договоры аренды, имеющие общее регулирование. Дополнительно можно выделить группу договоров, которые имеют одновременно отдельное и специальное регулирование. Примером таких договоров являются договоры аренды транспортных средств. Данные договоры отрегулированы как отдельными нормами Гражданского кодекса РФ, так и специальными законами.

Исходя из предназначения заключаемого договора, следует выделить договоры аренды, заключаемые в предпринимательской деятельности и договоры аренды, заключаемые с иной целью, не связанной с предпринимательской².

¹ См.: *Гунин А.В.* Договор субаренды в Российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Курск, 2011. С. 7.

² Об особом характере предпринимательской деятельности и отрасли законодательства см., например: *Попондопуло В.Ф.* Предпринимательское законодательство и проблемы его

Необходимо обратить внимание, что тенденция отечественного законодателя последнее время направлена на раздельное регулирование отношений предпринимателей и потребителей. Уместно привести точку зрения В.В. Витрянского, утверждавшего: «Конструкции предпринимательского договора в законодательстве нет, а практическое значение имеет дифференцированное регулирование обязательств, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; все особенности регулирования определяются не договором, а указанной деятельностью»¹.

Таким образом, можно утверждать, что предпринимательская деятельность имеет свою специфику, что обуславливает необходимость особого регулирования. Поскольку отношения обличаются в форму договора, уместно говорить именно о предпринимательском договоре.

Как верно отмечено М.А. Пазыной «Учет специфики правового регулирования договорных отношений с участием субъектов предпринимательской деятельности позволяет выделить среди договоров аренды «предпринимательский договор» и «потребительский договор». К предпринимательскому договору аренды относится договор, заключаемый субъектами предпринимательской деятельности, действующими в одинаковом правовом режиме. Правовое регулирование такого договора осуществляется не только нормами об аренде, но и специальными нормами о предпринимательских обязательствах (ст. 310, 315, 322 ГК РФ и др.)»².

Внутри института предпринимательского договора как договора между предпринимателями (субъектами) должны располагаться подинституты, разделение которых следует осуществлять на основе конкретной деятельности.

совершенствования // Бизнес, менеджмент и право. 2006. № 3. С. 19 – 23; Попондопуло В.Ф. Проблемы правового регулирования малого и среднего предпринимательства // Российский ежегодник предпринимательского (коммерческого) права. 2008. № 2. С. 54 – 68; Попондопуло В.Ф. Проблемы совершенствования предпринимательского законодательства // Предпринимательское право. 2004. № 1. С. 18 – 24.

¹ Витрянский В.В. Особенности ответственности за нарушение «предпринимательского договора» // Журнал российского права. 2008. № 1. С. 20 – 26.

² Пазына М.А. Особенности правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2013. С. 9.

К примеру, дифференцированное регулирование предпринимательского договора аренды возможно осуществлять исходя из объекта аренды и деятельности арендатора.

Классическим примером предпринимательского договора аренды является договор аренды предприятия (ст. 656 ГК РФ). Особенности предприятия, его сферы деятельности, места расположения должны обуславливать дифференцированное регулирование (торговля, производство, услуги). К примеру, территориальное расположение торгового дела часто является определяющим фактором спроса на товары и услуги, и утрата его повлечет не только существенные убытки для бывшего арендатора, но и необоснованное обогащение собственника помещения, обусловленное тем, что благодаря эффективной работе предприятия, стоимость самого помещения повышается¹. Следовательно, для защиты соответствующих интересов сторон, необходима тонкая надстройка при регулировании отношений.

Дифференцированное регулирование следует осуществлять не только, когда природа объекта аренды явно указывает на предпринимательский характер (например, объекты торговли, предприятие), но и когда сам по себе объект аренды не является явно предпринимательским, но используется в предпринимательской деятельности. В зависимости от вида деятельности должно осуществляться дифференцированное регулирование. Специфика деятельности арендатора может служить основанием для законодательного закрепления минимальных и максимальных сроков аренды, максимальных величин платы за аренду, что обеспечивало бы предпринимателю стабильное пользование и возможность прогнозирования расходов и определения рентабельности.

Сам по себе статус предпринимателя или коммерческой организации не должен означать, что договор аренды, заключенный в отношении определенного объекта, следует относить к предпринимательскому договору аренды в концепции дифференцированного регулирования предпринимательских договоров. Для

¹ См.: *Овчинникова К.Д.* Предприятие как объект гражданских прав в Германии, Италии, Франции, Англии и России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 22.

дифференцированного регулирования предпринимательских договоров аренды необходимо, чтобы объект аренды выступал в качестве средства труда в деятельности арендатора.

В настоящее время в Российской Федерации практика выработала самостоятельный вид предпринимательского договора аренды земельного участка, используемого в жилищном строительстве. Особенность данного вида договора, которая отличает его от других договоров аренды земельного участка, используемых в иных «деятельностях», заключается в том, что по окончании строительства арендодатель прекращает быть собственником данного земельного участка, а собственником становится лицо, право собственности которого зарегистрировано на объект недвижимости, построенном на данном земельном участке. И не во всех случаях таким лицом является арендатор.

Отсюда делается вывод, что предпринимательский договор аренды представляет собою самостоятельный подинститут института аренды. Он существует и развивается параллельно с ординарным договором аренды. Внутри системы предпринимательского договора аренды можно выделить свои самостоятельные группы договоров и отдельные виды предпринимательских договоров аренды.

Резюмируя, можно сделать следующие выводы. В основе разделения (классификации) договоров аренды (найма) по праву Италии лежит деятельность нанимателя, в которой тот или иной объект аренды (найма) используется. Совершенно противоположный подход наблюдается в гражданском праве России. В качестве критерия разделения договоров аренды выступает непосредственно объект предоставления. В то же время отечественному законодателю в ряде случаев следовало бы заимствовать «итальянский» подход и отдельно регулировать предпринимательскую аренду, внутри которой отдельно выделять договоры аренды исходя из деятельности нанимателя.

Законодательный смысл разделения договоров по сферам деятельности в основном сводится к регулированию защиты прав арендаторов. Так, для разных групп договоров найма устанавливаются различные минимальные сроки договора

найма, максимально предельные величины платы за наем. Кроме того, выделение договоров в различные группы по единым социально-правовым или экономическим основаниям дает законодателю возможность регулировать схожие отношения средствами «одной нормы», поскольку ее действие автоматически распространяется на соответствующую категорию отношений.

Отличительной особенностью Итальянского права является разделение договоров аренды и договоров найма, чего в отечественном праве нет.

Особое внимание итальянский законодатель уделяет сельскохозяйственной аренде, в то время как в российском гражданском праве отсутствует такой вид договора аренды. Все случаи сельскохозяйственной аренды ограничиваются либо арендой земельного участка соответствующего назначения, либо арендой предприятия. Последний случай представляет собою скорее теоретическую модель и на практике встречается редко.

§ 3. Субъекты и объекты договора аренды

Всех участников арендных правоотношений можно разделить на две группы. Первую группу будут составлять лица непосредственно вступающие, учреждающие арендное правоотношение (стороны договора аренды). Такими лицами являются наймодаделец (арендодатель) и наниматель (арендатор). Ко второй группе субъектов арендного правоотношения следует относить лиц, которые прямо или косвенно вступают или санкционируют арендное правоотношение. К таким лицам относятся наследники, опекуны, попечители, кураторы (в Итальянском законодательстве), акционеры, учредители, супруги (если сделка по заключению договора аренды (найма) требует согласия и/или соответствующего одобрения), управляющие в делах о банкротстве, залогодержатели, кредиторы, когда объект аренды одновременно является предметом залога и т.д.

К субъектам первой группы, как уже было отмечено, следует относить наймодадела (арендодателя) и нанимателя (арендатора). Договор найма (аренды) является заключенным, если лица, его заключившие, обладали на момент сделки дееспособностью и правоспособностью на заключение договора. Данные правила

действуют в обоих правопорядках и являются общими для всех субъектов данной группы, поскольку распространяются в равной степени как на арендодателя, так и на арендатора.

Что касается физических лиц, то они приобретают полную дееспособность в 18 лет. Данное правило также предусмотрено в обоих правопорядках. Однако в отличие от гражданского законодательства России, согласно которому эмансипированные лица приобретают полную дееспособность, итальянское гражданское законодательство разрешает эмансипированным самостоятельно заключать договоры найма на срок не более 9 лет (то есть договоры, которые попадают под акты обычной администрации). Для заключения договора найма, срок которого превышает 9 лет, помимо согласия попечителя необходимо разрешение соответствующего органа, занимающегося вопросами опеки и попечительства (статья 394 ГК Италии). Итальянское законодательство разрешает ограниченно дееспособным самостоятельно заключать договоры найма на срок до 9 лет¹.

Кроме физических лиц, к субъектам первой группы относятся юридические лица. Относительно указанных лиц каких-либо ограничений по поводу вступления в арендные правоотношения ни итальянский, ни российский закон не содержат. Главное условие, чтобы такие субъекты обладали правоспособностью. К примеру, согласно законодательству Российской Федерации правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении (статья 49 ГК РФ).

Приведенные выше требования к субъектам первой группы являются общими требованиями и распространяются в равной степени как на арендодателей, так и на арендаторов. Кроме общих требований, следует выделять специальные требования и специального субъекта.

По Российскому гражданскому праву особые требования предъявляются к арендодателю, в случае заключения договора проката. В силу статьи 626 ГК

¹ См.: *Visco A. Le case in locazione. Trattato teoretico-pratico. Milano. 1973. P. 15.*

арендодателем может выступать лицо, сдача имущества в аренду для которого является постоянной предпринимательской деятельностью. К арендатору в договоре проката также могут предъявляться особые требования, поскольку в силу той же 626 статьи ГК РФ имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

ГК Италии наделяет государственных служащих отдельным правом расторгнуть договор найма жилого дома в случае их переезда, если такой переезд не был вызван их личной просьбой (статья 1613), выделяя тем самым государственных служащих нанимателей в качестве самостоятельных субъектов арендных отношений с отдельным правом, присущим только им. Кроме государственных служащих ГК Италии в качестве особых субъектов арендных отношений указывает на наследников. В частности, в случае смерти нанимателя жилого дома, и если договор найма продолжает свое действие еще более года, и одновременно имеется запрет передачи имущества в субнайм, то наследники вправе расторгнуть договор в течение трех месяцев с момента смерти (статья 1614). В отношении аренды (*l'affitto*) действует следующее общее правило. В случае смерти арендатора право на расторжение договора, кроме наследников, имеет и арендодатель. Указанные лица могут воспользоваться своим правом в течение трех месяцев с момента смерти арендатора (статья 1627). Российское гражданское законодательство также разрешает наследование арендных прав (статья 617), однако не выделяет наследников в качестве самостоятельных субъектов арендных отношений и не предоставляет им исключительных, присущих только им прав. Права наследников в арендном правоотношении аналогичны правам умершего арендатора, поскольку имеет место универсальное правопреемство.

По законодательству двух стран каких-либо специальных требований в отношении арендаторов как субъектов арендного правоотношения не имеется. Следовательно, арендаторами могут выступать любые лица, отвечающие общим

требованиям и признанные законом способными к получению во временное возмездное пользование определённого конкретного имущества¹.

Специальные требования имеются в отношении арендодателей. Согласно статье 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Одновременно в силу статьи 606 ГК РФ арендодатель (наймодатель) – лицо, которое обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Сопоставление и анализ положений двух приведенных статей показывает следующее. Во-первых, арендодатель – это лицо, которое вначале обязуется передать вещь в наем и впоследствии передающее данное имущество арендатору. Во-вторых, обязаться передать вещь в наем и впоследствии непосредственно передать ее может только собственник или иное лицо, уполномоченное собственником. Однако лежащий на поверхности вывод ни в коей мере не сопоставляется с природой обязательственных отношений. Суть обязательственных отношений, порождаемых договором аренды, сводится к тому, что их предметом служит действие определённого лица (должника), они являются относительными, следуют за должником и предполагают активность последнего, противостоящего уполномоченному лицу – кредитору². При этом следует обратить внимание, что договор аренды есть классический консенсуальный договор. Консенсуальный характер договора указывает на то, что момент передачи вещи не обязательно должен совпадать с моментом заключения договора. Объект аренды может быть передан в указанный в договоре срок либо в пределах этого срока. Следовательно, чтобы обязаться по договору передать какую-либо вещь в будущем, вовсе не обязательно иметь право

¹ См.: *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. Отдельные виды обязательств. Ленинград, 1961 г. С. 73.

² См.: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Указ. соч. С. 278; См., например: *Попондопуло В.Ф.* Обязательственное право: общая характеристика и проблемы // Ленинградский юридический журнал. 2009. № 1. С. 7 – 38; *Попондопуло В.Ф.* Договор – средство частноправового регулирования // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14. Право. 2009. № 3. С. 5 – 20.

собственности на эту вещь, поскольку предметом такого договора будут исключительно действия обязанного лица. Учитывая это, на момент заключения договора арендодатель может и не являться собственником вещи или не быть уполномочен собственником на передачу вещи арендатору. К примеру, вещь может быть приобретена или создана арендодателем в будущем.

Следует отличать ситуации, когда договор аренды заключается в отношении вещи, собственность на которую не принадлежит арендодателю или он не уполномочен на соответствующие действия законом или собственником от ситуаций, когда арендодатель по заключенному договору исполнил обязанность по передаче в аренду имущества при том, что собственностью на переданный объект не обладал (аренда чужой вещи) и не был уполномочен на это законом или собственником.

Практика отечественных судов как арбитражных, так и судов общей юрисдикции практически единогласно признает такие договоры недействительными¹.

Так в одном из дел Хабаровский краевой суд в кассационном определении от 07.07.2010 года по делу № 33-4516/2010 пришел к выводу, что администрация г. Хабаровска не имела право перезаключать договор аренды земельного участка на новый срок, поскольку на момент продления действия договора аренды администрация г. Хабаровска не являлась собственником спорного земельного

¹ См., например: Постановление Президиум Волгоградского областного суда от 8 декабря 2010 г. по делу № 44г-170/10 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Обзор судебной практики Верховного Суда Республики Мордовия по гражданским делам (2-е полугодие 2010 года) // Бюллетень Верховного Суда Республики Мордовия. 2001. № 20; Апелляционное определение Омского областного суда от 10.07.2013 по делу № 33-4233/13 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Верховного суда Республики Алтай от 28.08.2013 по делу № 33-617 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 13.08.2015 по делу № 33-5184/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Омского областного суда от 12.08.2015 N 33-5358/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Московского городского суда от 04.06.2015 по делу N 33-13785/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение ВАС РФ от 28.02.2011 N ВАС-1648/11 по делу N А40-141313/09-49-691 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

участка¹. В деле № А32-21632/2009 ВАС РФ установив, что являющийся предметом договора аренды от 31.10.2000 N 2002 земельный участок на момент подписания договора относился к федеральной собственности и муниципальному образованию город Сочи, не были предоставлены полномочия по распоряжению федеральными землями, суд признал данный договор ничтожной сделкой в связи с несоответствием его требованиям положений пункта 1 статьи 125, пункта 3 статьи 214 и статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации)².

В качестве еще одного примера можно привести судебный акт по делу № А35-8417/2009, где суд указал, что «поскольку в соответствии со статьями 209, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации комитет по управлению имуществом не обладал полномочиями по передаче в аренду земельного участка, на который в спорный период уже было зарегистрировано право собственности Российской Федерации, заключенный договор аренды N 1353-08 от 21.05.2008 является ничтожной сделкой в силу статьи 168 названного Кодекса»³.

В приведенных выше судебных актах прослеживается одна, как кажется, юридическая ошибка. Договоры, по которым неуполномоченный арендодатель передает в наем чужую вещь, признаются недействительными сделками, в то время как недействительность самого обязательства здесь не наблюдается.

Арбитражная практика впоследствии исправила подобный казус и признала легитимность аренды чужой вещи⁴.

¹ См.: Кассационное определение Хабаровского краевого суда от 07.07.2010 по делу № 33-4516/2010 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Определение ВАС РФ от 20.03.2013 N ВАС-2630/13 по делу № А32-21632/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Определение ВАС РФ от 23.12.2010 № ВАС-17226/10 по делу № А35-8417/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 5257/13 по делу № А07-5384/2012 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 2; Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Таким образом, в практике арбитражных судов устранены имеющиеся противоречия, и договоры аренды, в которых неправомочным арендодателем передана вещь в пользование арендатору, признаны действительными. Добросовестный арендодатель – не собственник – на законных основаниях должен присваивать себе арендную плату до момента, когда узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду.

Позиция Высшего Арбитражного Суда также указывает на то, что арендатор не является самостоятельным владельцем имущества, полученного во исполнение договора аренды. Владельцем вещи является арендодатель, арендатор только держит вещь от имени его владельца. Исходя из этого, иски о неосновательном обогащении за счет пользования имуществом подлежат удовлетворению с владельца (неуполномоченного арендодателя), а не с арендатора.

ГК Италии, в отличие от отечественного ГК, не содержит норм, которые бы обязывали арендодателя иметь право собственности на объект, предоставляемый в наем (аренду), либо быть уполномоченным собственником на передачу его имущества. Доктрина и вовсе полагает, что для заключения договора найма (аренды) не обязательно, чтобы лицо являлось собственником вещи или было им уполномочено на это. Как указывает Марио Тримарки: «Не может быть сомнений, что любой может обязаться, чтобы обеспечить другим пользование вещью независимо от права, которое он имеет на нее, потому что предмет договора есть личные действия обязавшихся сторон»¹. Аналогичного мнения придерживается Мауро ди Мацио, который высказывался следующим образом: «При аренде, когда она признается обязательственной, и право арендатора понимается как личное право, любой может взять на себя обязательство о предоставлении другим пользования вещью на конкретное время за плату, без наличия титула на вещь, и, следовательно, нужно только определить, является ли

¹ *Trimarchi M. La locazione. Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato. Napoli, 2013. P.17*

действительным обязательство арендодателя, предоставляющее исполнение»¹. Троплонг, признавая правомочность аренды чужой вещи, в отличие от продажи чужой вещи, считал, что одно противоположность другому, поскольку аренда не предполагает отчуждение², а, следовательно, права на вещь не передаются, а остаются за собственником. Арендатор же удовлетворяется не в связи с наличием прав на вещь, а в связи с фактической возможностью использовать вещь. Как отмечено Джузеппе Мирабелли, «аренда выполняет свою функцию, когда арендатор арендованной вещи использует арендованное имущество, и такое использование осуществляется не с предоставлением «права» использовать, а только с «эффектом» пользования или с «эффектом» возможности пользоваться. Когда предполагается, что объект предоставления арендодателя есть право пользования, и, следовательно, утверждается, что этого права не существует, если арендодатель не уполномочен передавать его, это искажает экономическое-социальное содержание аренды. Интерес арендатора удовлетворяется действительно не с правом, а с материальным наслаждением, и, следовательно, предоставление является содержанием пользования, а не правом»³.

Судебная практика итальянских судов также признает действительность аренды чужой вещи, переданной неуполномоченным арендодателем. К примеру, суд в своем акте от 18.05.1985 (Conf. Cass. 18 maggio 1985 n. 3060) сделал вывод, что «арендатор не может противостоять с иском против арендодателя по уплате платежей, только отрицая право собственности последнего на объект аренды»⁴. Кроме того, суды в Италии признают легитимными договоры найма (аренды), заключенные лицом, имеющим фактическую возможность пользоваться вещью на основании титула, который не противоречит законодательству.

Так, суд в Сентенции от 1 декабря 1994 года № 10270 указал, что «свойство арендодателя не обязательно требует, учитывая личный характер арендных

¹ *Di Mazio M., Falabella M. La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino, 2010. P. 158.*

² Цит. по: *Di Mazio M., Falabella M. La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino, 2010. P. 158.*

³ *Mirabelli G. La locazione. Torino, 1972. P. 59.*

⁴ Cass. 18 maggio 1985 n. 3060. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

отношений, чтобы он был собственником, достаточно наличие материальной возможности использования вещи»¹. К примеру, «голый собственник», передавший все права на вещь узупфруктарию, был признан законным арендодателем, поскольку имел фактическую возможность использовать вещь. Суд обосновал свое решение следующим образом: «Отношения, которые порождает аренда и которые устанавливаются между арендодателем и арендатором, имеют личный характер в том значении, что любой, имея возможность фактически использовать вещь, основываясь на титуле, не противоречащем правопорядку, может законно передать ее в аренду, так что легитимность применима также в отношении голого собственника вещи, который имеет в своем распоряжении ту же самую вещь одновременно с узупфруктарием и без сопротивления последнего»². Кроме того, узупфруктарий сам правомочен передать за плату пользование вещью, которая является объектом его права (в силу которой он может получать «плоды» также посредством договора аренды)³, при этом в качестве арендатора может выступать тот же самый «голый собственник»⁴. Судебная практика итальянских судов признавала права на сдачу в аренду также за лицами, владеющими вещью на правах эмфитевзиса или суперфиция⁵.

Таким образом, в Италии суды допускают возможность сдачи в аренду имущества лицами не собственниками, а также закрепляют такое право за лицами, обладающими вещным правом на сдаваемое имущество, содержание которого подразумевает пользование имуществом с возможностью получения плодов.

¹ Cass. 1 dicembre 1994, n. 10270. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

² Cass. 20 aprile 2007, n. 9493. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

³ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 19.

⁴ См.: Cass. 20 aprile 2007, n. 9493. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁵ См.: *Tabet A.* La locazione-conduzione. Milano, 1972. P. 1005.

Если при аренде чужой вещи, переданной арендатору неуполномоченным арендодателем (недобросовестным или добросовестным), на стороне последнего имеет место владение (недобросовестное или добросовестное), и договор при этом считается действительным, то следует признать, что договоры аренды, заключенные¹ давностными владельцами, также законны, при этом на стороне арендаторов не возникает неосновательного пользования (неосновательного обогащения), а имеет место законное пользование.

При передаче в аренду имущества несобственником следует различать два, казалось бы, похожих, правовых состояния. Первое, когда в аренду передается имущество законным владельцем (давностным владельцем, добросовестным владельцем). Второе, когда в аренду передается имущество квази-собственником, то есть лицом, которое еще не зарегистрировало право собственности на передаваемую вещь, но владеет ею как собственник и имеет все законные основания считать данную вещь своею собственностью и имеет основания для регистрации данной собственности в реестре (наследник, лицо, получившее во владение по договору купли-продажи имущество, лицо, построившее объект недвижимости и т.д.). В первом и во втором случаях лицо, владеющее имуществом, правомочно передавать его в аренду. Однако правовые основания реализации «правомочия аренды» разные. В первом случае лицо реализует правомочие пользования, основываясь на владении, во втором – на праве собственности.

Кроме того, следует выделять случаи 1) когда договор аренды заключен в отношении чужой вещи, но такая вещь не передана арендатору; 2) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель сознательно передает чужую вещь в аренду (к примеру, вор); 3) когда договор аренды в отношении чужой вещи заключен, и такая вещь передана арендатору, при этом арендодатель является владельцем вещи на основании обязательственного договора.

¹ В рассматриваемом примере речь также идет о договорах аренды по которым вещь передана в аренду арендатору.

По праву двух стран арендодателем может также выступать лицо, уполномоченное собственником на заключение и передачу имущества в аренду. Полномочия на передачу имущества по договору аренды могут вытекать, к примеру, из договора доверительного управления, агентирования, а также на основании доверенности и иных сделок. В Российском праве имеют место случаи, когда полномочия на право заключения договоров аренды и передачи имущества могут вытекать из закона (право хозяйственного ведения или оперативного управления). Последние случаи являются примером того, что не любой собственник имеет «правомочия аренды». В некоторых случаях собственник вправе выступать в качестве наймодателя (арендодателя) только при наличии согласия владельца вещного права (к примеру, в случаях эфитевзиса, узуфрукта, суперфиция), как это имеет место в праве Италии.

Таким образом, к субъектам договора аренды можно отнести лиц, которые непосредственно учреждают арендные отношения, и лиц, которые его санкционируют или вступают в уже учрежденное отношение (наследники). Учредителями арендного правоотношения выступают арендодатель и арендатор. Арендодателями и арендаторами могут выступать как физические, так и юридические лица, государственные органы. Поскольку договор аренды порождает исключительно обязательства, то его следует считать заключенным в каждом случае, когда он соответствует закону по форме и содержанию. Отсутствие у арендодателя на момент заключения договора права собственности на передаваемое в аренду имущество не является основанием к признанию договора незаключенным или ничтожным. Отсутствие у арендодателя права собственности на имущество, которое непосредственно передано арендатору по договору не должно служить основанием к признанию такого действия и договора недействительным. В случае установления факта неправомерного владения, имущество может быть виндицировано собственником, при этом договор между неуполномоченным арендодателем и арендатором не может быть признан незаключенным или ничтожным.

Судебная практика в Италии вывела в 1985 году правило, согласно которому арендатор не может противостоять с иском против арендодателя по уплате платежей, только отрицая право собственности последнего на объект аренды. Аналогичное правило действует в Российской Федерации. Оно закреплено на уровне Постановления Пленума ВАС РФ только в 2013 году, которым фактически легализована аренда чужой вещи. Указанное правило не распространяется на суды общей юрисдикции. Объединенный Верховный Суд до сегодняшнего момента возможность аренды чужой вещи не подтвердил, но и не оспорил.

Право на сдачу имущества в аренду должно принадлежать также лицам, законно владеющим имуществом (давностные владельцы, лица, владеющие на основании вещного права, если из содержания вещного права не следует иного). Указанного правила в законодательстве России нет, однако его следует закрепить.

К объектам аренды принято относить непосредственно имущество, не потребляемое в процессе использования так, чтобы оно могло быть возвращено арендодателю после окончания срока аренды. Вместе с тем, если ГК РФ содержит отдельную статью, посвящённую объектам аренды, относя к ним, кроме всего прочего, и земельные участки, недра, водные объекты, то ни ГК Италии, ни специальные законы, регулирующие отношения найма или аренды, не выделяют специально какие-либо объекты права как возможные объекты договора найма или аренды. Однако это не означает, что по договору аренды (*l'affitto*) или найма (*la locazione*) могут передаваться любые, в том числе расходуемые или потребляемые вещи. Предоставление арендодателя не предусматривает переход права собственности на объект предоставления, как это характерно для договора займа, а значит расходуемые вещи не могут передаваться в аренду, поскольку свойство таких вещей исключает возможность их возврата арендодателю по окончании срока аренды.

Не исключены случаи, когда вместе с объектом найма (аренды) арендатор получает потребляемые вещи как составная часть арендованного имущества, например, при найме (аренде) автомобиля наниматель (арендатор) получает также

топливо, которое необходимо для использования основной вещи. По мнению Джузеппе Провера, «наниматель (арендатор) становится собственником дополнительного объекта аренды. Он может быть обязан вернуть те же вещи в первоначальном состоянии»¹. Густаво Романелли полагает, что «обязательство возврата дополнительного объекта может быть исключено. Арендатор становится полным собственником дополнительного объекта на основании документа, составленного отдельно от договора аренды основного объекта. Речь идет о договоре купли-продажи, при которой к обязательству оплаты, установленной суммы за аренду, добавляется обязательство оплаты стоимости расходуемых вещей»². При аренде земельных участков арендатор приобретает в собственность дополнительные объекты в виде инвентаря только в случае его передачи с указанием стоимости (ст. 1640 ГК Италии). В любом ином случае наниматель (арендатор) вправе только использовать дополнительный объект. Следовательно, договор найма (аренды) в зависимости от объекта аренды (основного объекта) может обогащаться обязательствами иной правовой природы (купля-продажа, заем, дарение, ссуда и т.д.).

При аренде имущества дополнительный объект, если он существует, не всегда должен иметь также овеществленный характер. К примеру, согласно ГК РФ при аренде транспортного средства с экипажем дополнительным объектом выступают работы (услуги) арендодателя, что также обогащает арендные отношения обязательствами иной правовой природы. Договор аренды транспортного средства смешивается с договором оказания услуг, а сами услуги в данном случае будут носить характер дополнительного объекта.

Дополнительный объект (вещи либо услуга) следует за основным, как видится, в подавляющем большинстве случаев аренды имущества. Анализируя российское законодательство, можно указать, что при аренде здания или сооружения, земельный участок, занятый таким зданием или сооружением, предоставляется арендатору, например, в ссуду либо в аренду как

¹ Provera G. Monografia locazione: disposizione generali: art.1571-16061. Bologna, 1980. P. 101.

² Gustavo R. La locazione di nave e di aeromobile. Milano, 1965. P. 218.

дополнительный объект, необходимый для эксплуатации главного (статья 653 ГК РФ). При аренде недвижимого имущества, расположенного в многоквартирном доме либо в торговом центре, право эксплуатации общего имущества всех собственников такого дома или торгового центра уступается на время аренды также арендатору как дополнительный объект. При аренде земельного участка сооружения, находящиеся на земельном участке и необходимые для его использования по назначению, к примеру, помещения для складирования сельского инвентаря, гараж для хранения техники, предоставляются как дополнительный объект.

Появление в ГК РФ единого недвижимого комплекса как объекта права дает возможность правообладателю формировать объект права для его предоставления в аренду путем включения в единый объект главного объекта и дополнительного либо несколько главных объектов объединить в одно целое. При этом сложный объект (сложная вещь или единый недвижимый комплекс) для целей аренды должен включать в себя только непотребляемые вещи. Объединение нескольких вещей в составе сложного объекта не исключает предоставление дополнительного объекта в виде работ, услуг или права (к примеру, сервитут), если данное право необходимо для пользования основного объекта.

В Италии единый имущественный комплекс как объект права существует давно. К примеру, действующий ГК Италии 1942 года в качестве объекта договора аренды (*l'affitto*) выделяет аренду сельскохозяйственного фонда. Данный фонд является типичным примером единого имущественного комплекса, приближенного к предприятию. Сельскохозяйственный фонд не только участок земли, расположенный за пределами городской черты, а любая недвижимость, предназначенная для сельскохозяйственного производства и арендованная с теми же целями¹. При этом недвижимость не обязательно должна быть расположена на одном земельном участке, она может располагаться на разных земельных участках и при этом будет объединена в единый комплекс.

¹ См.: *Provera G. Op. cit. P. 105.*

Российское право не содержит прямого запрета на предоставление части имущества в аренду. Более того, ВАС РФ отдельно отмечал, что положение ГК РФ не ограничивает право сторон заключить договор аренды, по которому пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть¹.

Таким образом, объектом аренды могут выступать помещения (основной объект) с предоставлением дополнительного объекта – использование общего имущества здания. Объектом аренды может выступать часть здания (основной объект) с предоставлением дополнительного объекта в виде части здания, использование которого необходимо арендатору для осуществления пользования главным объектом, например, использование парковки, расположенной в здании. Часть земельного участка также может выступать объектом аренды. Это общее правило, которое применяется в гражданском праве России и Италии. Однако Российское гражданское право содержит исключение из данного общего правила. Заключение договора аренды, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка без предварительного кадастрового учета названной части участка, не допускается. Однако арендаторы таких участков не лишены права предоставить их часть в субаренду². Такой вывод был сформулирован ВАС РФ с учетом анализа специальных положений главы V ЗК РФ. Кроме того, ВАС РФ разъяснил, что не противоречит российскому гражданскому праву предоставление в аренду объектов незавершенного строительства и будущей вещи.

Итальянский ГК будущей вещи посвятил отдельную статью. Согласно ст. 1348 предоставление будущей вещи может быть предусмотрено договором, за исключением случаев, где это прямо запрещено законом. Относительно аренды

¹ См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Там же.

случаев запрета не установлено, в силу чего аренда будущей вещи имеет юридическую силу. Интересно отметить, что аренда будущей вещи по аналогии с куплей-продажей будущей вещи может быть двух видов. По соглашению сторон купля-продажа может осуществляться в виде *emptio spei* (покупка будущей вещи) или *emptio rei sperata* (покупка будущей вещи при условии ее появления). В первом случае приобретение товара производится, если он появился, во втором случае речь идет об алеаторном договоре, в силу которого покупатель выплачивает установленную сумму даже в том случае, если предмет купли-продажи не возник¹.

В силу норм итальянского гражданского права не может выступать объектом аренды государственное имущество общественного пользования, а также любое ограниченное в обороте имущество, принадлежащее государству или территориальному государственному учреждению (ст. ст. 823, 828 ГК Италии). Назначение государственного имущества общественного пользования несовместимо с назначением, вытекающим из частнособственнических отношений, к которым относится аренда². Следует отметить, что государственное имущество общественного пользования все же может передаваться в пользование третьим лицам по иному виду договора, а именно по договору смешанного типа одновременно частного и общественного пользования. Данный договор включает односторонний разрешающий акт и двустороннюю сделку³.

Право как объект права исходя из природы договора аренды не может служить объектом предоставления арендодателя.

Однако право как объект аренды может выступать в составе предприятия, когда предприятие является объектом аренды⁴.

В настоящее время широко распространены сервисы в интернете по предоставлению места на определенном сервере для хранения какой-либо

¹ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 104.

² См.: *Ibid.* P. 102.

³ См.: *Ibid.* P. 103.

⁴ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5, ст. 410; 2016. № 22, ст. 3094.

электронной информации. Схема предоставления такого пространства во временное пользование за плату имеет схожие черты со схемой аренды. В итальянской литературе даже встречается точка зрения отнесения таких контрактов к договорам аренды¹. Однако доктрина данную позицию не принимает и относит такие контракты к сфере договоров оказания услуг², что видится очевидным и оправданным и не требующим дополнительной аргументации.

Российскому гражданскому праву относительно недавно стал знаком еще один объект договора аренды – торговое место³.

Парковочные места также можно отнести к объектам аренды. В России вопрос отнесения парковочного места к объекту права носил дискуссионный характер. Суды в ряде случаев отказывались признавать часть помещения объектом права⁴. С введением с 01 января 2017 года изменений в статью 130 ГК РФ⁵ снимаются все существующие разногласия. Теперь закон признает за частью помещения статус самостоятельного объекта права, а, следовательно, парковочные места могут выступать в обороте как объекты аренды, а не как части помещений.

В Италии предоставление в наем (*la locazione*) машино-места (*il posto macchina*) представляет собою пользование части территории. Места, предназначенные для парковки, могут представлять собою открытые места (машино-места), закрытые с трех сторон места (боксы), а также места, закрытые с

¹ См.: *Sarzana di S. Ippolito F.* I contratti dei internet e del commercio elettronico. Milano, 2001. P.71.

² См.: *Cuffaro V.* Della locazione. Disposizioni generali. Milano, 2014. P. 50.

³ См.: Федеральный закон от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2015) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Президиума ВАС РФ от 19.11.2013 № 8668/13 по делу № А82-3890/2012 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

⁴ См.: Постановление ФАС Московского округа от 20.09.2004 № КА-А41/8159-04 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 «О рассмотрении обращения» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2015. № 9.

⁵ См.: Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4248.

четырёх сторон (гараж). Парковочные места могут располагаться внутри здания или в отдельном здании, примыкающем или стоящем отдельно от главного здания. В ряде случаев парковочные места представляют собою часть (принадлежность) основной вещи¹. Отличительной особенностью подхода итальянского законодателя до реформы 2005 года является то, что парковочные места были связаны с единицей жилой или иной площади, находящейся в здании, то есть являлись принадлежностью и следовали за основной вещью. Судебная практика указывала, что «собственник, заключивший договор найма жилого помещения, обязан предоставить арендатору также пользование парковкой с момента, когда арендатор получил имущество в пользование. Предоставление пользования парковкой может осуществляться как посредством предоставления вещного, так и обязательственного права на нее»².

Действующее законодательство Италии (начиная с 16 декабря 2005 года)³ изменило подход. Для новых построек или для тех построек, которые не были проданы до вступления в силу закона, то есть до 16 декабря 2005 года «принципа связи» парковочного места и единицы жилой или иной площади в здании не существует. Застройщик самостоятельно определяет юридическую судьбу парковочных мест. Они могут выступать в обороте как самостоятельные объекты, а могут представлять собою принадлежность главной вещи в силу ст. 817 ГК Италии. В силу ст. 817 ГК Италии вещи принадлежности – это такие вещи, которые предназначены для непрерывного пользования для обслуживания или украшения другой вещи. Назначение может быть осуществлено собственником главной вещи или тем, кто имеет вещное право на указанную вещь. Особенность действующего законодательства Италии в отношении парковочных мест заключается в том, что собственник парковочного места может распоряжаться указанным объектом по своему усмотрению, включая право на передачу в аренду, не изменяя назначение объекта. Однако его право распоряжения ограничено тем,

¹ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 66.

² *Trimarchi M.* Op. cit. P. 68.

³ См.: *Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005. Legge 28 novembre 2005, n. 246 // Gazzetta Ufficiale. 2005. n. 280.*

что передача парковочного места (отчуждение или наем) может быть осуществлена только лицам, имеющим недвижимость в границах соответствующего муниципалитета¹.

По гражданскому праву России конструктивные части зданий, такие как крыши, террасы, стены также могут выступать объектами аренды. В итальянском праве такие объекты выступают в обороте как части недвижимого имущества, правовой режим которых аналогичен правовому режиму недвижимости в смысле применения специального законодательства, то есть выбор нормы, подлежащей применению относительно найма конструктивных элементов здания, зависит от деятельности нанимателя, в которой используется такой объект².

Отличительной особенностью гражданского права Италии является то, что подвалы и погреба не рассматриваются как самостоятельные объекты права, а представляют собою вещи принадлежности, которые следуют судьбе главной вещи – квартире. Однако отношения принадлежности между погребом и квартирой – главной вещью – не исключают наличие двух автономных договоров найма с одним нанимателем³.

В итальянском праве в зависимости от свойства объекта он может выступать объектом договора найма или договора аренды, а может одновременно выступать объектом договора найма или аренды в зависимости от его назначения в деятельности арендатора. К примеру, плодоносящий земельный участок от природы является «продуктивной вещью» (*la cosa produttiva*), но в случае, когда он не используется по назначению или сторонами определено в договоре его иное производственное назначение, он может выступать объектом договора найма. Для того, чтобы вещь можно было отнести к объекту договора аренды, необязательно, чтобы арендатор использовал ее в соответствии с природной

¹ См.: Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo. Decreto-Legge 9 febbraio 2012, n. 5 // Gazzetta Ufficiale. 2012. n. 33; Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo. Legge 4 aprile 2012, n. 35 // Gazzetta Ufficiale. 2012. n. 82.

² См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 66.

³ См.: Cass. 6 marzo 1998, n. 2480. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

производительностью, стороны вправе установить иную продуктивную функцию конкретного объекта. Как отмечал Лаладже Мормиле, «имущество как вещь, потенциально продуктивная, может быть объектом в зависимости от назначения, установленного волей сторон, не совпадая со своей природой»¹. Следует отметить, что объект договора аренды в итальянском праве необходимо понимать широко и не относить к вещам, способным выступать объектом договора аренды, только «плодоносящие» вещи. Предназначение, установленное сторонами в договоре, является критерием отнесения вещи к объекту договора аренды. «В свете того, что вещи, естественно не плодоносящие, также могут выражать свою способность производить новые богатства и с учетом того, что в экономике контракта непременно имеет значение предназначение вещи, доказывает правоту превалирующей части доктрины, которая расширяет категорию вещей, годных для того, чтобы формировать объект договора аренды, до включения в эту категорию вещей, тех, которые «могут быть производительными», которые управляются, обеспечивается их рост и повышение ценности посредством человеческого труда», – утверждает Лаладже Мормиле². И наоборот, отсутствие в отношениях каких-либо элементов, свидетельствующих об ином, позволяет производственную от природы вещь, поступающую в пользование, использовать в качестве объекта договора аренды.

Классическими объектами договора аренды (*l'affitto*) выступают предприятие, карьеры, торфяники.

Таким образом, объектами аренды по праву двух стран могут выступать непотребляемые в процессе использования движимые или недвижимые вещи. Развитие современного мира образует многообразие объектов материального мира и квази-объектов, таких, например, как машино-места, торговые места, временные павильоны, торговые палатки или серверы для хранения информации в электронном виде. Появление новых объектов ставит каждый раз перед наукой и правоприменительной практикой множество вопросов, касающихся адекватного

¹ *Dei singoli contratti* / a cura di Daniela Valentino. L. 1.2. Torino, 2016. P. 368.

² *Ibid.* P. 369.

регулирования соответствующих отношений, возникающих, в частности, в связи с арендой указанных объектов. Специфика объекта, предоставляемого в аренду, обуславливает необходимость исследования правовой природы и особенностей конкретного объекта и дифференцированного регулирования с учетом выявленных особенностей.

§ 4. Форма договора аренды

Волеизъявления сторон арендного правоотношения могут фиксироваться в форме документа либо путем устных договоренностей. Российское гражданское право предъявляет следующие требования к форме договора. Если хотя бы одна из сторон является юридическим лицом, то договор аренды в обязательном порядке следует обличать в письменную форму. Физические лица вправе заключать договоры устно, за исключением договоров, срок действия которых составляет более года (ст. 609 ГК РФ). Вне зависимости от субъектного состава (физическое лицо или юридическое лицо) и срока действия договора обязательная письменная форма требуется для договоров аренды, здания или сооружения, предприятий, аренды транспортных средств, как с экипажем, так и без него. Договор проката также должен быть заключен в письменной форме. Для договоров бытового проката зачастую применяются установленные законодателем бланки.

«Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору. Такие договоры должны заключаться в форме, предусмотренной для договоров купли-продажи соответствующего имущества»¹. Что касается договоров аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделки, поскольку в главе 30 ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные правила, регулирующие форму договора

¹ *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М., 2000. С. 94.

купли-продажи движимого имущества¹. Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В этом смысле иное установлено в отношении договоров аренды таких объектов недвижимости, как здания или сооружения, которые подлежат государственной регистрации только в случае, если они заключены на срок не менее года, а в остальных случаях для вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами². Не подлежат государственной регистрации договоры аренды транспортных средств (ст. ст. 633, 643 ГК РФ), а также договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, срок которых менее года. Порядок исчисления срока действия договора, заключенного на срок менее года, разъяснил Высший Арбитражный Суд. Так, «срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 Кодекса должен признаваться равным году»³. Как следует из данного разъяснения, то оно касается договоров аренды здания, сооружения. Вместе с тем положения о необходимости государственной регистрации договора и, как следствие, о правилах исчисления годового срока необходимо распространять также на договоры аренды земельных участков, а также на помещения, находящиеся внутри зданий или сооружений. Российский законодатель до сих пор не устранил имеющийся в кодексе дефект относительно необходимости регистрации договоров аренды помещений. Статья 651 ГК РФ говорит исключительно о государственной регистрации зданий и сооружений, забывая при этом о помещениях и частях помещений. Высший Арбитражный Суд исправил подобную коллизию и указал, что поскольку нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что

¹ См.: Там же.

² См.: *Витрянский В.В.* Указ. соч. С. 95.

³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ¹.

В силу ранее действовавшей редакции ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считался заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Указанная редакция на практике вызывала немало вопросов относительно действительности (заключенности) договора аренды, государственная регистрация которого не была осуществлена, когда такая регистрация требуется по закону. Логика подсказывала, что поскольку договор аренды является консенсуальным и порождает исключительно обязательственные отношения, считать договор незаключенным в условиях отсутствия государственной регистрации – это нарушать все имеющиеся принципы обязательственного права. Разрешая подобную коллизию, Высший Арбитражный Суд в своем Информационном письме № 165 от 25.02.2014 года указал следующее: «Поскольку спорный договор не прошел необходимую государственную регистрацию, он не порождает тех последствий (статья 617 ГК РФ, пункт 1 статьи 621 ГК РФ), которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий»². Аналогичное по своему содержанию правило закреплено в ГК Италии от 1942 года. Начиная с 1 июня 2015 года оно также закреплено и в ГК РФ.

Ныне действующая редакция пункта 3 статьи 433 ГК РФ говорит о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Одновременно с этим, изменяя редакцию статьи 433 ГК РФ, законодатель оставил без изменения положения пункта 2 статьи 651, согласно которой договор аренды

¹ См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

здания или сооружения, для которого требуется государственная регистрация, считается заключенным с момента такой регистрации. Думается, что положения п. 2 ст. 651 ГК РФ являются специальными по отношению к норме 433 ГК РФ, а значит, исходя из буквальной трактовки, договор аренды здания и сооружения, заключенный на срок более года, считается заключенным с момента государственной регистрации. Аналогичная правовая неопределённость возникает и в отношении договоров аренды предприятия. На помощь практикам приходят указанные выше разъяснения Высшего Арбитражного Суда, которые даже с учетом изменений ст. 433 ГК РФ не потеряли, как видно, своей актуальности. Вместе с тем в отношении договора аренды земельного участка подобной коллизии не возникает, ибо п. 2 ст. 26 ЗК РФ говорит исключительно о необходимости государственной регистрации договора аренды земельного участка, заключенного на срок более года, и не указывает о моменте, с которого договор считается заключенным (п. 2 ст. 26 ЗК РФ). Представляется, что требуется внесение соответствующих изменений в п. 2 ст. 651 ГК РФ.

Таким образом, отсутствие государственной регистрации договоров аренды зданий, сооружений, помещений, земельных участков, предприятий, когда такая регистрация требуется в силу закона, не делает договор незаключенным. При этом права и обязанности сторон по такому договору нельзя противопоставить третьим лицам¹. Иными словами, арендатор не обладает правом на сохранение аренды при смене собственника, а также преимущественным правом на заключение договоров аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). При таких обстоятельствах в регистрации договора аренды становится заинтересован прежде всего арендатор.

В литературе встречалось мнение, что отсутствие в законе указания конкретного срока, в течение которого стороны арендного договора должны зарегистрировать договор аренды, и отсутствие указания стороны, в обязанности

¹ См., например: Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу № А71-13368/2008 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

которой входит регистрация, является пробелом и порождает неопределённость¹. С указанным мнением можно не согласиться, ведь поскольку с учетом действующего регулирования, как уже указывалось выше, скорее арендатор является заинтересованным лицом в государственной регистрации договора, а закон разрешает осуществлять государственную регистрацию договора аренды по заявлению одной из сторон², следовательно, включение в закон каких-либо предписаний, строго фиксирующих срок, в течение которого стороны обязаны зарегистрировать договор, а также возложения обязанности на одну из сторон подать соответствующее заявление на государственную регистрацию договора не имеет какого-либо юридического смысла и цели.

В гражданском праве Италии нормы, содержащие условия о форме договора, содержатся не только в ГК, но и в специальных законах. По правилам кодекса договоры найма недвижимого имущества сроком более 9 лет должны быть составлены в письменной форме (ст. 1350 ГК Италии). Для договоров, имеющих срок менее 9 лет или заключенных на неопределенный срок, законодатель не предписывает какую-либо обязательную форму, оставляя сторонам ее выбор³.

Таким образом, ГК Италии предъявляет одновременно два условия, при одновременном совпадении которых требуется письменная форма сделки, а именно срок (более 9 лет) и объект (недвижимость). Договоры найма, не подпадающие под указанные условия, могут заключаться в устной форме. Данные обстоятельства послужили тому, чтобы в доктрине договор найма именовался как договор свободной формы⁴.

¹ См.: Барановская И.Г. Указ. соч. С. 85.

² См.: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 29.07.2017) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 29 (ч. 2), ст. 4344; Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4294.

³ См.: *Benincasa M. Formalismo e contratto di locazione. Milano, 2004. P. 133.*

⁴ См.: *Codice delle locazioni / a cura di Mario Trimarchi. Milano, 2010. P. 13.*

Согласно доктрине и практике письменная форма является обязательным требованием только для договора найма недвижимости, имеющего срок более 9 лет, и не требуется для договоров, которые были заключены на срок менее 9 лет, но возобновились (не прекращались) заново по окончании срока действия¹. Аналогичное правило, но только в отношении государственной регистрации, действует в России. Договоры аренды, заключенные на срок менее года, которые впоследствии автоматически или по соглашению сторон были продлены на такой же срок, также не подлежат регистрации².

Несоблюдение условия составления договора в письменной форме в случае установления пользования на срок, превышающий девять лет, влечет за собой полное аннулирование договора³. При этом договор найма не перестает быть наймом со сроком действия свыше девяти лет только потому, что одной из сторон принадлежит право на расторжение договора до окончания девятилетнего срока. Договоры с подобными условиями также необходимо обличать в письменную форму.

Существует позиция, что необходимо говорить о частичной недействительности (1419 ГК Италии), которая касалась бы только срока, превышающего минимально разрешенный, поскольку содержание и предмет не просят письменную форму; договор оставался бы, следовательно, действительным в пределах 9 лет, за исключением, если одна из сторон докажет, что договор не заключался бы ею на меньший срок⁴. С таким подходом не согласен Джузеппе Провера, утверждавший: «Еще менее убедительным представляется мнение желающих прибегнуть к возможности частичного аннулирования, предусмотренного ст. 1419 Гражданского кодекса, так как в рассматриваемом случае речь идет об аннулировании всего договора, а не только

¹ См.: Ibid.

² См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

³ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 130.

⁴ См.: *Codice delle locazioni* / a cura di Mario Trimarchi. Milano, 2010. P. 13.

отдельной его части или пункта»¹. Следует согласиться с учеными, занимающими позицию частичной недействительности договоров, заключенных в ненадлежащей форме сроком свыше 9 лет, поскольку именно при таком подходе обеспечится реализация принципа стабильности гражданского оборота, а также прочности гражданского обязательства.

«Следует также определить, необходимо ли рассматривать в качестве договора аренды со сроком, превышающим девять лет, договор, заключенный на весь срок всей жизни арендатора согласно ст. 1607 Гражданского кодекса. Предполагается, что да, поскольку действие такого вида договора согласно принципу *id quod plerumque accidit* (то, что обычно происходит при определенных условиях) может длиться более девяти лет, следовательно, должен быть составлен в письменной форме *ad substantiam*»². Разительно отличаются от приведенного случая другие варианты договора, например, договоры с неопределенной датой окончания действия или с условием расторжения договора после окончания девятилетнего периода. По мнению Джузеппе Провера, «если срок действия договора неизвестен, речь идет об аренде с неопределенным сроком действия, в отношении которого применяется норма, содержащаяся в ст. 1574 Гражданского кодекса»³.

В Италии письменная форма не означает, что на договоре должны стоять подписи сторон. Договор должен содержать существенные условия, и из него должны вытекать обязательства сторон, и он должен быть подписан ими ниже текста документа⁴. Содержание взаимных обязательств может индивидуализироваться *per relationem* (частое повторение), то есть отсылать к какому-либо документу, где содержатся все условия договора⁵.

¹ Provera G. Op. cit. P. 131.

² Provera G. Op. cit. P. 132.

³ Ibid.

⁴ См.: Di Mazio M., Falabella M. Op. cit. P. 263.

⁵ См.: Ibid.

Письменная форма может выражаться также в виде двух различных документов, каждый из которых подписан одной из сторон¹. Также письменная форма будет считаться соблюденной, если документ составлен и подписан хотя бы одной стороной². В этом случае договор может быть признан как заключенный в письменной форме, если сторона, которая его не подписала, не отрицает факт согласования условия договора в содержании представленного документа.

Условия договора найма могут быть включены в налоговую декларацию. Такая декларация будет признаваться как договор, составленный в письменной форме, если содержит подписи двух сторон³.

Если в письменном акте отсутствует существенное условие (например, размер оплаты), аннулирования договора можно избежать в том случае, если при исполнении договора сторонами осуществлена негласная передача денег или других ценностей, что при условии согласия противоположной стороны действует в качестве восполнения недостающих условий⁴.

Составление договора в письменной форме *ad substantiam* требуется не только в отношении договора аренды со сроком, превышающим девять лет (ст. 1351), но и в отношении всех соглашений, предусматривающих изменение договора⁵.

Вместе с тем из общего правила, требующего составления договора найма недвижимости в письменной форме, когда срок найма превышает 9 лет, имеются исключения. «Так, договоры, в которых стороной являются органы публичной администрации (государственные органы и органы местной администрации) вне зависимости от срока, на который заключаются договоры найма, должны быть заключены в письменной форме⁶». Как было указано в одном из судебных актов,

¹ См.: Ibid.

² См.: Cass. 19 febbraio 1999, n. 1414. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

³ См.: Cass. 19 febbraio 1999, n. 1414. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁴ См.: Provera G. Op. cit. P. 133.

⁵ См.: Ibid. P. 131.

⁶ Codice delle locazioni / a cura di Mario Trimarchi. Milano, 2010. P. 13.

отношения найма с органами публичной администрации имеют место, если выражение воли организации обнаружится в письменной форме органом, авторизированным представлять его, и не может заключаться ни актами неуполномоченных органов, ни конклюдентными фактами или действиями¹.

Все без исключения договоры найма жилого помещения должны заключаться в письменной форме вне зависимости от срока найма. Несоблюдение данного условия влечет недействительность договора (п. 4 ст. 1 Закон 9 декабря 1998 г. № 431)². Данные правила, однако, не распространяются по аналогии закона или аналогии права на договоры аренды городской недвижимости, срок которых до 9 лет и которые не попадают под действие п. 4 ст. 1 Закона 9 декабря 1998 г. № 431³.

Относительно аграрных договоров аренды действуют следующие правила. В силу ст. 41 Закона 3 марта 1982 года № 203 «Нормы об аграрных договорах»⁴ аграрные договоры сроком более 9 лет, включая уже заключённые, также если они заключены устно и не зарегистрированы, действительны и имеют эффект относительно третьих лиц. Доказательства наличия устного договора согласно судебной практике могут быть обеспечены любыми средствами; следовательно, при помощи свидетельских показаний или из допущений, получаемых из существования конструктивных элементов таких, как пользование вещью и оплата за нее⁵. Однако в силу ст. 2721 ГК Италии доказательства свидетелей относительно договоров не допускаются, если стоимость объекта превышает € 2,58. Тем не менее, суд может разрешить доказательства сверх предела, упомянутого выше, принимая во внимание детали правоотношения, характер

¹ См.: *Ibid.*

² См.: *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Legge 9 dicembre 1998, n. 431 // Gazzetta Ufficiale. 1998. n. 292.*

³ См.: *Benincasa M. Formalismo e contratto di locazione. Milano, 2004. P. 238.*

⁴ См.: *Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. 1982. n. 121.*

⁵ См.: *Codice delle locazioni / a cura di Mario Trimarchi. Milano, 2010. P. 13.*

договора и все другие обстоятельства¹. Квитанции (расписки) на полученные суммы в оплату аренды не могут являться доказательствами, поскольку являются односторонними документами, показывающими только источник оплаты и ее получения, более того, неспособные сами по себе обеспечить существование договора аренды².

Договоры аренды недвижимого имущества сроком более 9 лет должны быть зарегистрированы (*trascrizione*) (п. 8 ст. 2643 ГК Италии)³. В силу ст. 2657 ГК Италии регистрация (*trascrizione*) не может осуществляться, если нет государственного акта или письменного договора с аутентичными подписями или установленного судом. Регистрация (*trascrizione*) сама по себе не является предпосылкой действительности договора, так как она требуется только в целях противопоставления покупателю объекта договора (ст. 1599, п. 3), приобретателю заказа на подрядные работы (ст. 2923), кредитору, описывающему имущество за долги (ст. 2915). Кроме того, регистрация (*trascrizione*) действует также в качестве критерия, необходимого для разрешения конфликта, возникшего между несколькими владельцами персональных прав на пользование (ст. 1380, п. 3). По той же причине необходима регистрация «актов освобождения или передачи платы за аренду, срок которой еще не закончен, на период более трех лет» (ст. 2643, п. 9)⁴.

Таким образом, гражданский закон Италии устанавливает своего рода две письменные формы договора. Заключение договора в «первой письменной форме» (ст. 1350 ГК Италии) не позволяет сторонам его зарегистрировать, поскольку он может не соответствовать требованиям п. 8 ст. 2643 ГК Италии. Однако такой договор не считается недействительным. Он имеет силу в

¹ Следует отметить, что в итальянской правовой системе выделяются две стадии регистрации договора найма и аренды. Первая – регистрация (фиксация) даты договора (*registrazione*). Вторая – регистрация договора в публичном реестре (*trascrizione*).

² Codice delle locazioni / a cura di Mario Trimarchi. Milano, 2010. P. 13.

³ См.: Codice Civile della Repubblica Italiana. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 // Gazzetta Ufficiale (edizione straordinaria). 1942. n. 79.

⁴ См.: Provera G. Op. cit. P. 137.

отношениях между сторонами¹. Договор, соответствующий требованиям ст. 2657 ГК Италии, может быть зарегистрирован (*trascrizione*) («вторая письменная») и противопоставлен третьим лицам².

Таким образом, по праву Италии отсутствие регистрации (*trascrizione*) договора не влечет его недействительность. Как полагает Маурицио Бенинказа, «договор, который может быть зарегистрирован, не есть тот же самый договор, действующий и имеющий силу между сторонами, а есть его повторение»³. Такую точку зрения разделяют и многие другие итальянские ученые⁴. Стороны после того, как заключили договор, действующий между ними, средствами минимальной требуемой формы его действительности, повторяют такие отношения в форме, необходимой для придания силы в отношениях третьих лиц⁵.

Договор найма и аренды может заключаться в устной или письменной форме. Российское гражданское право, помимо общих условий о форме договора аренды, содержит специальные правила в отношении конкретно определенных видов договоров аренды. По общему правилу договоры аренды заключаются в письменной форме в случае, когда: а) если хотя бы одна из сторон является юридическим лицом; б) если срок действия договора составляет более года. Специальные требования, обязывающие стороны заключить договор аренды в письменной форме, относятся к договорам: а) аренды земельных участков, зданий или сооружений (помещений); б) аренды предприятий; в) аренды транспортных средств без экипажа; г) аренды транспортных средств с экипажем; д) проката.

В Италии письменную форму требуют договоры найма недвижимости сроком более 9 лет. Данное правило, однако не распространяется на договоры найма жилья, а также на договоры, заключаемые органами публичной власти. Указанные договоры вне зависимости от срока должны быть заключены в письменной форме.

¹ См.: Benincasa M. Op. cit. P. 128.

² См.: Ibid.

³ Ibid.

⁴ См., например: Candian A. Documento e negozio giuridico. Parma, 1925; Granelli C. Riproduzione e rinnovazione del contratto. Milano, 1988.

⁵ См.: Benincasa M. Op. cit. P. 131.

Указанное выше общее правило не распространяется на аграрные договоры аренды. Данные договоры могут быть заключены в устной форме вне зависимости от срока.

Итак, отличие итальянского гражданского права от отечественного заключается в том, что договоры найма недвижимости до 9 лет могут заключаться устно (кроме жилья), даже если сторонами или хотя бы одной стороной выступает юридическое лицо. Данное правило делает правопорядок более либеральным. Письменная форма требуется только в случае длительного найма нежилой недвижимости (более 9 лет), что дает возможность юридической защиты практически в любом случае, когда имеет место пользование чужим имуществом за плату. Договоры сельскохозяйственной аренды будут считаться действительными во всех случаях вне зависимости от срока аренды и соблюдения нужной формы. Такой подход направлен на защиту сельскохозяйственного предпринимателя арендатора, поскольку указанные договоры, как правило, заключаются лицами, непосредственно занимающимися сельским хозяйством и не обладающими специальными познаниями в праве и, следовательно, способными заключить соответствующие договоры без соблюдения соответствующей формы.

Договор найма (аренды) в Италии, в отличие от России, практически в любом случае будет считаться заключенным, поскольку законодатель допускает устную форму сделки в большинстве случаев найма и аренды.

В праве Италии и в праве России закреплены институты регистрации договоров аренды. Однако отсутствие государственной регистрации не влечет недействительности договора. Реестры, в которых содержатся сведения о заключенных договорах аренды (найма), направлены на реализацию принципа внесения и публичной достоверности, что дает возможность сторонам противопоставить заключенный договор аренды (найма) третьим лицам.

§ 5. Арендная плата и срок договора аренды

Срок владения и пользования арендатором сданным внаем имуществом, всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма)¹. Как верно отметил Ренато Миччио: «Обязательство, лишенное срока (предела) и лишенное каких-либо инструментов, чтобы установить его, не является обязательством, а есть объективное лишение права с ясными акцентами на вещные права»². Марио Тримарки указывал, «что срок есть обязательное существенное условие договора (найма – *вставлено мною, Е.М. Фомин*), реализующее сущность данного вида договора»³. Однако это не свидетельствует о том, что условие о сроке в обязательном порядке должно быть отражено в договоре найма (аренды). Договор найма (аренды) может быть заключен на неопределённый срок. Данное правило действует в обоих правопорядках. Согласно статье 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Вместе с тем стоит отметить, что отсутствие в договоре условия о сроке само по себе еще не значит, что договор заключен на неопределенный срок. Необходимо, чтобы он был неопределяемым. Иными словами, необходимо, чтобы стороны также не установили условия для его установления⁴. ВАС РФ отмечал, что «условие о действии договора аренды до начала реконструкции здания, в котором расположено сданное внаем помещение, не может квалифицироваться как условие о сроке. В силу статьи 190 ГК РФ срок может определяться указанием лишь на такое событие, которое должно неизбежно наступить, то есть не зависит от воли и действий сторон»⁵.

¹ См.: *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М., 2000. С. 89.

² *Miccio R.* La locazione. Torino, 1980. P. 38.

³ *Trimarchi M.* Op. cit. P. 381.

⁴ См.: *Miccio R.* Op. cit. P. 38; Cass. 21 dicembre 1953, n. 3786. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁵ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

Антонио Виско, рассматривая вопрос о действительности условия о сроке договора аренды, заключенного на всю жизнь юридического лица, указывал, что «жизнь юридического лица не имеет тех природных ограничений, которые имеются у человека. Говоря о юридическом лице, договор найма, заключенный на всю жизнь, должен пониматься как договор, заключенный на неопределенное время»¹.

Таким образом, в случаях, когда стороны договора связывают прекращение аренды с определённым событием или иным образом определяют период пользования, они должны исходить из существования объективных оснований того, что определенное ими событие или иное обстоятельство, с которым они связали прекращение арендных правоотношений, неизбежно наступит без проявления воли какого-либо субъекта к наступлению такого события.

В Гражданском кодексе Италии, как и в ГК РФ, содержится статья, регулирующая наем без определения срока. В частности, в силу статьи 1574 ГК Италии, если стороны не определили срок договора найма, то в отношении домов, не обставленных мебелью, или в отношении помещений, предназначенных для осуществления профессиональной, промышленной или коммерческой деятельности — срок определяется равным 1 году, если иное не предусмотрено местными обычаями; если речь идет об обставленных мебелью комнатах и квартирах, то срок найма соответствует единице времени, которая соразмерна наемной плате²; если речь идет о движимом имуществе, то срок аренды соответствует единице времени, которая соразмерна наемной плате. Если речь идет о мебели, предоставленной арендодателем для обустройства муниципального жилья, — то срок найма соответствует сроку найма муниципального жилья. В силу положений статьи 1596 Гражданского кодекса Италии договор найма, заключенный без определения срока, не прекращает свое действие в случае, если до истечения срока, установленного нормами статьи 1574,

¹ *Visco A. Le case in locazione. Trattato teoretico-pratico. Milano, 1973. P. 27.*

² Данное положение применяется также не мебелированным комнатам и квартирам. Об этом подробнее см.: *Miccio R. Op. cit. P. 39.*

ни одна из сторон не уведомила другую о расторжении в сроки, согласованные сторонами или обычаями.

Касательно договора аренды (*l'affitto*) итальянский кодекс в общих положениях устанавливает правило, идентичное тому, что содержится в ст. 610 ГК РФ.

Правила статьи 610 ГК РФ разрешают сторонам расторгнуть договор аренды, заключенный без определения срока путем отправки соответствующего уведомления за один месяц до предполагаемой даты расторжения, если речь идет о договоре аренды движимого имущества, и за три месяца в случаях с арендой недвижимости. Договором можно предусмотреть иной срок для предупреждения, а также порядок осуществления соответствующих субъективных прав.

С учетом сказанного можно сделать вывод, что в Италии договор найма, заключенный на неопределенный срок, расторгается не по истечении определенного промежутка времени, который начинает течь после уведомления арендатора, как это предусмотрено в гражданском праве России, а по окончании минимального срока, установленного законом, или выплаты всей наемной платы, если срок найма поставлен в зависимость от общего размера наемной платы, на которую претендует наймодатель, и только при условии, что наниматель уведомил наймодателя о желании расторгнуть договор, а точнее о нежелании заключать новый договор.

Таким образом, можем говорить об отсутствии в праве Италии возможности заключения договора найма (*la locazione*) на неопределенный срок. Какой-либо минимальный срок все же присутствует, на него стороны ориентируются в арендных отношениях.

В отношении аренды (*l'affitto*) принимаются правила аналогичные тем, что содержатся в Российском гражданском праве, дающие возможность сторонам заключить договор аренды на неопределенный срок и расторгнуть его, предварительно уведомив сторону о своем намерении в сроки, установленные законом или договором. Однако в отношении договора аренды сельскохозяйственного фонда данное правило не применяется. В силу статьи 1630

ГК Италии аренда участка, подверженного севообороту культур, на неопределенный срок считается заключенной на время, необходимое для того, чтобы арендатор мог осуществлять и выполнять нормальный цикл севооборота культур на участке. Если земельный участок не подвержен севообороту культур, аренда считается заключенной на время, необходимое для сбора плодов. Аренда не прекращается, если до прекращения ни одна из сторон не дала отказ с предварительным уведомлением за шесть месяцев. Как следует из приведённого положения статьи 1630 ГК Италии, закон фактически устанавливает минимальные сроки сельскохозяйственной аренды (сезонные).

Представляется, что установление минимального срока аренды обеспечивает возможность полностью извлечь из вещи те плоды, ради которых такая вещь была получена в пользование и является важнейшей гарантией реализации прав арендатора. Подобный подход, кроме всего прочего, обеспечивает арендатору защиту от злоупотреблений арендодателя, который при ином подходе имел бы возможность расторгнуть договор в любой момент по собственному усмотрению либо не заключать его вообще на условиях, не позволяющих ему отказаться от договора в любой момент, тем самым вынуждая арендатора заключать договор на изначально невыгодных для него условиях.

Установление минимальных сроков найма является характерной чертой, отличающей итальянское гражданское право от гражданского права России. Как указывал Марио Тримарки: «В случаях, направленных на защиту предпринимательства, легальное установление срока в отсутствие его согласования сторонами усматривается как обязательное, что закон специально и предписывает (ст. 1630 ГК Италии относительно сельскохозяйственного фонда)»¹. Потребность обеспечения стабильности арендных отношений возводится на уровень социальный в виде постепенного усиления. Специальное законодательство развивается в логике усиления защиты арендатора, рассматривая его как слабую сторону². В докладе министра Гуардарсильи,

¹ *Trimarchi M.* Op. cit. P. 387.

² См.: *Ibid.*

посвящённому гражданскому праву, сказано, что «предусмотренные сроки (минимальные сроки – *вставлено мною, Е.М. Фомин*), которые применяются в условиях молчания сторон, направлены на гарантирование устойчивых отношений, соответствующих своему экономическому содержанию»¹.

Таким образом, устанавливая минимальные сроки найма или аренды, итальянский законодатель фактически провозглашает принципы стабильности оборота и защиты слабой стороны в обязательстве как первостепенные, реализация которых неизбежно приводит к ограничению свободы сторон в определении условий сделки. С учетом данного обстоятельства принцип свободы договора занимает последующее место. В Гражданском праве Италии выставляется старшинство принципов, реализация которых указывает на то, что во главу угла ставятся такие главенствующие правовые цели, как справедливость и недопущение нарушения баланса интересов сторон, достижение которых осуществляется путем установления известных законодательных пределов реализации принципа свободы договора. Как указывал Винченцо Роппо: «Идея договора как чистой и полной субъективности индивида не имеет отношения к объективной фактической и правовой реальности; эта идея абстрактна и никогда не находила точек соприкосновения с действительностью»².

Рассматривая договор найма жилого помещения, законом № 431 от 1998 г. установлена та же логика, которая была закреплена в законе № 392 от 1978 г. и состоит она в том, что срок соизмеряется с потребностями проживающего³. При найме «основного жилья» минимальный срок устанавливается в 4 года, который может быть продлен на тот же срок. Право наймодателя расторгнуть договор после первого истечения срока может быть реализовано только в случаях, прямо предусмотренных в законе⁴. Договоры найма жилья «на льготных условиях» (*agevolato*) могут заключаться на минимальный срок 3 года с возможностью

¹ *Romagnoli E.* Affitto. Disposizioni generali. Art. 1615-1627. Roma, 1978. P.126.

² Цит. по: *Сергачева О.А.* Воплощение принципа свободы договора (договорной автономии) и его ограничения в итальянском гражданском праве // *Гражданское право.* 2016. N 2.

³ *Trimarchi M.* Op. cit. P. 387.

⁴ См.: *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.* Legge 9 dicembre 1998, n. 431 // *Gazzetta Ufficiale.* 1998. n. 292.

продления еще на 2 года¹. В отношении договоров найма «не основного жилья» (для студентов университетов или временного проживания) закон существенно сокращает минимальные сроки².

Минимальные сроки также установлены специальным законодательством в отношении договоров найма недвижимости, не предназначенной для проживания (Закон № 392 от 1978 г. и закон № 431 от 1998 г.). Как указывает Марио Тримарки: «Закон охраняет стабильность, стимулируя арендатора инвестировать в деятельность, которой он занимается, гарантируя ему и рынку возможность осуществлять с хорошей отдачей (эффективно) производственную деятельность»³. Под термином производственная деятельность, который использовал Марио Тримарки, следует понимать коммерческую деятельность безотносительно к ее виду.

Так, закон устанавливает следующие минимальные сроки. Для договоров найма, когда имущество используется арендатором в индустриальной, коммерческой, ремесленной деятельности и в деятельности для удовлетворения интересов туристов, автономный минимальный срок устанавливается в 7 лет. А для гостиничной деятельности в 9 лет⁴.

Закон по-разному регулирует связь сторон договора найма недвижимости, не предназначенной для проживания. Как сказано в статье 28 Закона № 392 от 1978 г., договоры найма могут быть продлены автоматически на 6 лет, за исключением договоров найма недвижимости, используемой в гостиничной деятельности. Такие договоры продлеваются автоматически на 9 лет. При этом наниматель вправе расторгнуть договор, уведомив об этом наймодателя за 12 или 18 месяцев до истечения срока. Наймодатель же таким правом не наделен и может просить расторжения договора только по окончании второго цикла (второго

¹ См.: *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*. Legge 9 dicembre 1998, n. 431 // *Gazzetta Ufficiale*. 1998. n. 292.

² См.: *Ibid.*

³ *Trimarchi M.* Op. cit. P. 388.

⁴ См.: *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*. Legge 27 luglio 1978, n. 392 // *Gazzetta Ufficiale*. 1978 n. 211; *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*. Legge 9 dicembre 1998, n. 431 // *Gazzetta Ufficiale*. 1998. n. 292.

договора), за исключением особых случаев, указанных в статье 29 названного закона. К таким случаям, в частности, относятся использование имущества для собственного проживания или для проживания родственника второй степени по прямой линии; использование имущества самостоятельно или супругой, или родственником второй степени по прямой линии для осуществления одним из видов деятельности, указанных в статье 27 закона, или в случае размещения государственных учреждений, государственных органов или иных публичных учреждений; реконструкция здания или осуществление сноса в целях его восстановления, а также в случаях реализации муниципальной программы в соответствии с действующим законодательством; осуществление ремонта здания в целях его воссоздания для последующей продажи согласно положениям, содержащимся в статье 12 закона 11 июня 1971 года № 426, а также в соответствии с действующими муниципальными программами, при условии, что работы, которые будут проводиться, несовместимы с тем, чтобы оставить нанимателя¹.

Таким образом, по общему правилу наймодаделец становится связанным договором с нанимателем 12-18 лет, а наниматель – 6 - 9 лет.

Что касается договоров найма с неустановленным сроком, то в отношении договора найма имущества, не предназначенного для проживания, регулирование осуществляется следующим образом. Если срок в договоре не установлен, то срок пользования считается равным минимальному сроку, предусмотренному законом (ст. 27 и п. 4 ст. 42 Закона № 392 от 1978). Данное правило не действует в отношении договоров найма жилых помещений. При отсутствии в договоре указания на срок аренды подлежит применению ст. 1574 Гражданского кодекса Италии. В случаях, когда срок в договоре аренды найма установлен ниже минимального, автоматически считается, что срок пользования равен минимальному сроку, установленному в законе². В отношении договора аренды

¹ См.: *Disciplina delle locazioni di immobili urbani. Legge 27 luglio 1978, n. 392 // Gazzetta Ufficiale. 1978 n. 211.*

² См.: *Trimarchi M. Op. cit. P. 394; Disciplina delle locazioni di immobili urbani. Legge 27 luglio 1978, n. 392 // Gazzetta Ufficiale. 1978. n. 211.*

кодекс не устанавливает минимальных сроков, за исключением уже упомянутых сезонных сроков и «фермерской аренды» (*l'affitto a coltivatore diretto*). Положения о минимальных сроках «фермерской аренды» содержатся в статье 1 Закона 606 от 22 июля 1966 года, которая изменена ст. 17 закона 11 от 11 февраля 1971 года¹, а также в законе № 203 от 3 мая 1982 г. (ст. ст. 1, 3, 52 названного закона)². Так, минимальный срок «фермерской аренды» устанавливается в 15 лет³ или 6 лет, если речь идет о парцелярных договорах аренды⁴ и договоров аренды высокогорных пастбищ⁵. Джузеппе Бевона отмечал, что «установление минимальных сроков в 15 лет направлено на обеспечение единого продуктивного процесса, который реализуется через сохранение управления под контролем конкретного арендатора. Тем самым также выделяется социально-экономический аспект, относящийся к предпринимательству арендатора»⁶.

В России законодатель не вмешивается в частноправовые отношения и не устанавливает минимальные сроки аренды имущества. Установление сроков пользования имуществом лежит полностью в плоскости договоренностей сторон с учетом ограничений и пределов свободы договора, выведенных практикой⁷. Вместе с тем утверждать, что российское законодательство совсем не содержит минимальных сроков аренды было бы не верно. Из общего правила имеется исключение. Федеральным законом от 02.12.2013 N 327-ФЗ «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статье 22 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального

¹ См.: Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici. Legge 11 febbraio 1971, n. 11 // Gazzetta Ufficiale. 1971. n. 46.

² См.: Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. 1982. n. 121.

³ См.: Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici. Legge 11 febbraio 1971, n. 11 // Gazzetta Ufficiale. 1971. n. 46.

⁴ См.: Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. 1982. n. 121.

⁵ См.: Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. 1982. n. 121.

⁶ Bivona G. Monografia. Affitto di fondi rustici: affitto a coltivatore diretto. Milano, 1995. P. 31.

⁷ См., например: Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что «договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом»¹. В отношении аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются минимальные сроки аренды в три года в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ), в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ)².

В Италии договор найма (*la locazione*) не может быть заключен на срок более 30 лет (статья 1573 ГК Италии). Данное правило действует для всех договоров найма, как общее правило, из которого можно найти исключения. К примеру, в силу ст. 1607 ГК Италии договоры найма жилого имущества могут заключаться на весь срок жизни нанимателя и будут действовать еще 2 года после его смерти. Статья 1629 ГК Италии устанавливает максимальный срок пользования по договору аренды сельскохозяйственного фонда и лесонасаждений в 90 лет.

По мнению ряда ученых, правила о максимальном сроке, содержащиеся в ст. 1573 ГК Италии, указывают, главным образом, на защиту публичных

¹ Федеральный закон от 02.12.2013 № 327-ФЗ «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статью 22 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 49 (ч. 1), ст. 6328.

² См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147; 2016. № 1 (ч. 1), ст. 51; 2016. № 26 (ч. 1), ст. 3875; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4306; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4294.

интересов в свободном обороте вещей¹. Есть и другое мнение, которое не опровергает первое, а скорее дополняет его. «Установление в законе максимальных сроков направлено на защиту интересов арендодателя, который ограничивается на время, слишком длинное, отдавая свои вещи на такое длинное время без возможности предусмотреть неожиданные случаи, которые могут наступить»². Также практика подтвердила принцип, согласно которому согласования, касающиеся пользования вещью, не могут иметь срок, «идущий в разрез с экономикой и быть антисоциальными» (невыгодными – *вставлено мною, Е. Фомин*), потому что чрезмерное увеличение срока средствами договора влекло бы за собой истощение продуктивных источников³.

Установление в договоре срока более 30 лет не влечет признание всего договора ничтожным или конкретного пункта, так как в силу императивной нормы срок, установленный свыше 30 лет, автоматически снижается до 30 лет⁴. Автоматическое сокращение срока ни в какой мере не должно рассматриваться как действие механизма п. 1 ст. 1419 ГК Италии и не должно, следовательно, предоставлять право стороне ссылаться на полную недействительность договора.

По праву России законом также предусматриваются максимальные сроки (предельные сроки) в отношении ряда специальных договоров аренды (договоров аренды отдельного вида имущества и отдельных видов договоров аренды). В частности, договор проката может заключаться на срок до одного года (статья 627 ГК РФ). В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия (пункт 10 статья 22 ЗК РФ). Договор аренды земельного участка, предоставленного для

¹ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 382; *Provera G.* Op. cit. P.169; *Dogliotti M., Figone A.* La locazione: disciplina generale. Le locazioni abitative. Milano, 1993. P. 37.

² *Gabrielli G., Padovini F.* Monografia. La locazione di immobili urbani. Padova, 2005. P. 478.

³ Cass. 31 gennaio 2006, n. 2137. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁴ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 383.

жилищного строительства, может быть заключен на срок не более, чем пять лет¹. Предельный срок договор аренды водных объектов составляет 12 лет (статья 14 Водного кодекса РФ)². В силу Федерального закона «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» срок аренды находящегося в государственной собственности и расположенного в морском порту имущества составляет сорок девять лет, если более короткий срок не будет заявлен арендатором такого имущества³. Количество ссылок на законы, которыми установлены предельные сроки договора аренды, можно без труда увеличить. Договор аренды, заключенный без указания срока, прекращается по истечении предельного срока, при этом стороны не лишены права расторгнуть договор до истечения предельного срока, уведомив друг друга.

Тем не менее следует признать, что большинство заключаемых договоров аренды не попадает под отдельное регулирование и, следовательно, не имеет законодательного ограничения в установлении максимального срока аренды. По мнению И.Г. Барановской предельный срок аренды необходимо устанавливать только в отношении земли и природных ресурсов. «В ГК РФ», – утверждает ученый, – «речь идет об обычных вещах, которые имеют естественный срок износа в своем потреблении, а поэтому нет необходимости устанавливать в законе предельный срок аренды. Представляется, что в отношении земли и других природных ресурсов законодатель не должен допускать такую неопределенность»⁴.

¹ См.: Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. ст. 4148; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4267; 2016. № 2016. № 26 (ч. 2), ст. 4294.

² См.: Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 23, ст. 2381; 2016. № 45 (ч. 2), ст. 6203.

³ См.: Федеральный закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 46, ст. 5557; 2016. № 27 (ч.1), ст. 4215.

⁴ Барановская И.Г. Договор аренды земельного участка как проблема науки гражданского права. Южно-Сахалинск, 2010. С. 87.

По мнению Антонио Виско, «если договор содержит положения об автоматическом продлении по истечении 30 лет, то такие условия должны считаться недействительными. Также недействительными должны считаться условия, включенные в договор, которые возобновляют его действие на тех же условиях после истечения 30 лет»¹. Иной позиции придерживается Марио Тримарки, утверждающий: «Предусмотренный статьей 1573 Гражданского кодекса Италии максимальный срок аренды не ограничивает стороны в согласовании условий о его автоматическом продлении с молчаливого согласия всех сторон. В данном случае будет иметь место заключение нового договора с идентичными условиями, и, следовательно, положения ст. 1573 ГК Италии не применяются».² Однако, если в договоре, заключенном на срок менее 30 лет, стороны предусмотрели условие об определенном количестве раз автоматической пролонгации, и одновременно с этим наймодатель лишен права расторгнуть договор, то такая автоматическая пролонгация возможна на срок до 30 лет, а если отношения возобновились на последующее время, то договор может быть расторгнут вне зависимости от указанной необходимости³, иными словами, договор в таком случае продолжает действовать как договор на неопределенный срок. Представляется, что позиция Антонио Виско видится достаточно консервативной или скорее архаичной, в то время как позиция Марио Тримарки выражает современные тенденции частного права, направленные на большую реализацию принципа автономии воли.

Не будет считаться незаконным условие, когда автоматическое продление договора поставлено в зависимость от воли одной из сторон. Как подтвердил Верховный суд Республики Италии, договор аренды не должен рассматриваться как противоречащий положениям ст. 1573 ГК Италии, если возможность возобновления договора зависит от воли одной стороны. К примеру, в отсутствие уведомления о расторжении договора со стороны арендатора договор

¹ *Visco A.* Op. cit. P. 26.

² *Trimarchi M.* Op. cit. P. 384.

³ См.: Cass. 31 gennaio 2006, n. 2137. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

возобновляется. В данном случае речь не идет об автоматическом продлении договора, а имеет место соглашение (согласие) сторон по схеме, вытекающей из института опциона¹.

В случае же, когда договор аренды не содержит условий об автоматическом продлении, а арендатор продолжает пользоваться имуществом, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок, и условия прекращения договора регулируются ст. 1574 и 1597 п. 2 ГК Италии². Норма аналогичного содержания имеется в ГК РФ (п. 2 ст. 621 ГК РФ). Следует отдельно отметить, что только наличие или отсутствие возражений арендодателя против продолжающегося использования арендованного имущества арендатором по истечении срока договора аренды являются юридически значимыми для решения вопроса о возобновлении или невозобновлении договора на прежних условиях на неопределенный срок.³

В российской юридической литературе и законодательстве можно встретить следующие исключения из общего правила, содержащегося в п. 2. ст. 621 ГК РФ о возобновлении договора на неопределенный срок. Так, если законом предусмотрены максимальные (предельные) сроки аренды, то пользование арендатора имуществом по истечении такого срока и отсутствие возражений арендодателя не возобновляют договор на неопределённый срок⁴. В силу прямого указания ст. 632 и ст. 642 ГК РФ в отношении договоров аренды транспортных средств как с экипажем, так и без него не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок. В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, ст. 30-30.2 Земельного кодекса РФ, ст.74 Лесного кодекса РФ договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. К

¹ См.: Cass. 4 novembre 1996, n. 9545. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

² См.: *Tabet A.* Op. cit. P. 281.

³ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. С. 60.

⁴ См.: Там же. С. 27.

заключенным на торгах договорам аренды положения п. 2 ст. 621 ГК РФ о возобновлении договора на неопределённый срок не должны применяться¹.

Важное значение следует уделять моменту, с которого следует считать начало течения срока аренды. Госарбитраж РСФСР в своей практике исходил из того, что срок аренды и срок действия договора аренды являются одним и тем же². По мнению ВАС РФ, если «законодательством РФ установлен максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды, он исчисляется с даты заключения (статья 443 ГК РФ) договора аренды»³. Антонио Виско, не соглашаясь с Апелляционным судом Рима, указывал: «Мне кажется, неверно исчислять начало срока аренды с даты договора, как полагает Апелляционный суд Рима в сентенции № 23 от июля 1912, – потому что имеет значение передача вещи, только тогда можем говорить, что аренда началась»⁴. Указанное мнение следует признать полностью верным. К примеру, в Законе Республики Италия № 203 от 03.03.1982 года в отношении сельскохозяйственной аренды предусматривается особое правило. В силу закона срок отношений (договора) сельскохозяйственной аренды начинает течь с момента передачи имущества и с начала аграрного года. Дата начала аграрного года 11 ноября⁵.

Таким образом, согласно общему правилу по праву двух стран договор аренды (найма) может заключаться как с указанием конкретного срока аренды, так и без указания на него. Существенные условия следует понимать в узком и в широком смысле. В узком смысле срок не является существенным условием, поскольку несогласованность срока сторонами договора не делает договор незаключенным. В широком смысле срок является существенным условием

¹ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. С. 61.

² См.: Практика применения хозяйственного законодательства. Предпринимательство, отношения собственности, аренда, договора: Вопросы и ответы / В.В. Витрянский. М., 1991. С. 23.

³ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ *Visco A. Op. cit. P. 26.*

⁵ См.: *Bivona G. Monografia. Affitto di fondi rustici: affitto a coltivatore diretto. Milano, 1995. P.34.*

договора, поскольку природа арендных отношений не предполагает бессрочное пользование. С учетом особенностей гражданского права Италии, где имеет место закрепление в законе максимальных сроков аренды, договоры аренды с условием пользования навечно не должны признаваться ничтожными, как противоречащие природе договора. Такие договоры признаются заключенными на максимальный предусмотренный законом срок. По итальянскому законодательству стороны хоть и свободны в установлении сроков аренды, но должны осуществлять реализацию принципа автономии воли, учитывая максимальные и минимальные сроки, предусмотренные законом. Данное правило существенно отличает договор аренды по праву Италии от договора аренды, нормы о котором закреплены в ГК РФ. В Италии ГК и специальные законы устанавливают единые максимальные и минимальные сроки аренды для всех арендаторов вне зависимости от его профессиональной деятельности. В отношении договора найма регулирование сроков найма осуществляется исходя из деятельности нанимателя, в которой используется чужое имущество или его предназначения, если речь идет о жилом помещении.

Установление максимальных сроков аренды земельного участка, который возделывается собственными руками (*coltivaro diretto*), является результатом реализации принципа защиты имущества от истощения и обеспечения свободного оборота вещей. Установление минимальных сроков аренды обеспечивает защиту труда и стабильность отношений.

Исходя из законодательного определения договора найма, содержащегося в ГК Италии, плата за пользование должна быть установлена. Следовательно, в договоре найма необходимо указывать размер наемной платы или механизмы ее определения. По мнению Джованни Габриэлли и Фабио Падовини, «лингвистический оборот, используемый законодателем, указывает, что наемная плата есть сумма денег»¹. Судебная практика придерживается того, что «плата может включать в себя любую воспринимаемую единицу, имеющую экономическую стоимость, и может выражаться также в работе или в услугах,

¹ *Gabrielli G., Padovini F. Op. cit. P.141.*

оказываемых арендодателю»¹. В отношении договора аренды (*l'affitto*) закон прямо указывает, что арендная плата может быть выражена в виде доли или в виде фиксированного или нефиксированного количества плодов арендуемого участка (ст. 1629 ГК Италии).

Наемная плата арендатора может состоять также в осуществлении рабочей деятельности арендодателю². Однако следует отличать случаи, когда пользование недвижимым имуществом предоставляется в качестве вознаграждения за работу. В этом случае, по мнению Джулио Кателани, «регулирование осуществляется нормами о трудовом договоре и не о договоре аренды»³.

Для удовлетворения требования возмездности, что обязательно для отношений найма, необязательно, чтобы размер платы был пропорционален стоимости пользования⁴. Таким образом осуществляется автономия воли сторон в вопросе установления платы.

Минимальный размер платы за пользование законом не установлен. Как указывает Марио Тримарки, «в установлении минимального размера наемной платы потребности нет, так как нет необходимости защищать арендодателя, гарантируя ему адекватную арендную плату. Напротив, ограничения установлены для договоров найма жилого помещения в целях защиты арендатора и обеспечения жильем»⁵.

По российскому праву арендная плата, как и по итальянскому праву, кроме классической формы в виде твердой денежной суммы, может выражаться, кроме всего прочего, в установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на

¹ Cass. 9 agosto 1988, n. 4897. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

² См.: Cass. 11 febbraio 2011, n.3383. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

³ *Catelani G.* Op. cit. P. 265.

⁴ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 26.

⁵ *Trimarchi M.* Op. cit. P. 27.

арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды (статья 614 ГК РФ). В отличие от итальянского законодательства указание на возможность использования различных форм арендной платы, причем даже тех, которые не поименованы в законе, содержится непосредственно в тексте Гражданского кодекса.

Размер арендной платы может устанавливаться в виде фиксированной суммы или путем включения в договор механизма ее исчисления, также путем ссылки на нормативный документ, устанавливающий ставки аренды. Выбор того или иного способа исчисления арендной платы, порядка и условий ее внесения обусловлен социально-экономическими показателями (уровень инфляции, состояние спроса и предложения на рынке, методы начисления амортизации и т.д.), особенностями некоторых видов аренды или аренды отдельных видов имущества, сроком и др¹. Как правило, при длительной эксплуатации имущества арендатор вынужден нести затраты на улучшение арендованного имущества, в том числе производить капитальный или текущий ремонт. Следовательно, рационально предусмотреть в договоре сочетание некоторых форм арендной платы². Стороны могут предусмотреть в договоре переменную часть арендной платы и постоянную. В переменную часть арендной платы могут включаться расходы арендодателя, направленные на поддержание объекта аренды в надлежащем состоянии. Изменение переменной части арендной платы не будет считаться изменением платы. Однако в переменную часть арендной платы должны включаться такие расходы, которые прямо указаны в договоре. В одном из дел суд отказал во включении в переменную часть арендной платы расходов по ремонту крыши, так как к эксплуатационным расходам могли быть отнесены только работы по текущему ремонту, в то время как ремонт кровли крыши

¹ См.: *Вавилин Е.В.* Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. С. 68.

² См.: Там же.

представлял собою капитальный ремонт¹. Между тем, если из условий договора следует, что арендная плата состоит исключительно из оплаты коммунальных услуг и прочих целевых платежей, то следует считать, что условия о размере и форме арендной платы не согласованы, поскольку арендодатель фактически не получает встречного предоставления за переданное в аренду здание. Оплата арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды².

Одновременно с этим отсутствие в договоре условий о форме и размере арендной платы не делает договор незаключенным. Считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах³. Это общее условие. Исключение имеется в отношении договора проката и договора аренды недвижимости. По договору аренды зданий, сооружений, помещений условие о размере арендной платы является обязательным условием заключённого договора. По договору проката арендная плата должна выражаться в виде определенных в твердой сумме платежей⁴.

Законодательство РФ не устанавливает ни минимальные, ни максимальные размеры аренды. В то же время при аренде муниципального и государственного имущества, в особенности земельных участков, размер арендной платы и (или) способы (механизмы) ее исчисления определяются государством. Таковую

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.04.2016 № Ф05-3474/2016 по делу № А40-194588/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

³ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5, ст. 410; 2016. № 22, ст. 3094.

⁴ См.: Там же.

арендную плату принято называть регулируемой¹. Между тем, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов, то по смыслу п. 4 ст. 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым. Исходя из этого в тех случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется². В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды не проводились, условия договоров аренды государственного или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной плате платы за право на заключение договора аренды, являются ничтожным³.

Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает с момента фактической передачи ему объекта аренды⁴. Однако, если объект аренды был передан, но арендатор фактически был лишен возможности пользоваться вещью, то арендодатель не вправе требовать арендной платы с арендатора⁵. Арендная

¹ Так например, в Постановлении Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 установлены четыре способа определения размера арендной платы за федеральные земли: на основании кадастровой стоимости земельных участков; по результатам торгов (конкурсов, аукционов); в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации; на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

² См.: *Вавилин Е.В.* Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. С. 68.

³ См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3; Постановление Президиума ВАС РФ от 09.04.2013 N 13689/12 по делу N А67-3141/2011 // Вестник ВАС РФ. №. 2013. № 8; Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 N 2123/11 по делу N А40-14800/10-23-96 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 10.

⁵ См.: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 10.

плата также не взимается за период просрочки возврата имущества, связанной с уклонением арендодателя от его приемки после прекращения договора¹.

В силу п. 3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Буквальное прочтение вышеуказанной статьи дает все основания полагать, что законодатель ограничивает принцип свободы договора, защищая арендатора, относя его тем самым, к слабой стороне обязательства. Законодатель не разграничивает арендатора потребителя от арендатора предпринимателя или арендатора субъекта публичной власти. Это говорит о том, что вне зависимости от статуса субъекта – арендатор всегда выступает слабой стороной в арендном обязательстве. О том, что субъект предпринимательской деятельности может выступать в качестве слабой стороны в обязательстве, уже упоминалось в юридической литературе. Как было отмечено А.А. Волосом: «Лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью, может в некоторых случаях признаваться слабой стороной в договоре, но только в том случае, если данное лицо имеет существенно меньше возможностей (ресурсного, экономического, организационного и иного характера) для реализации своего права, а также обладает меньшим набором ресурсов для осуществления и защиты своих субъективных прав в сравнении с контрагентом. Причем, думается, сказанное выше касается не только физических лиц (индивидуальных предпринимателей), но и юридических лиц»². Следует добавить, что не только предприниматели могут выступать в качестве слабой стороны в обязательстве, при определенных обстоятельствах, к слабой стороне следует относить государственные и муниципальные образования

¹ См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

² Волос А.А. К вопросу о признании субъекта предпринимательской деятельности слабой стороной в договоре // Юрист. 2014. № 13. С. 27.

Арендодатели вне зависимости от статуса (физическое лицо, индивидуальный предприниматель, некоммерческое и коммерческое юридическое лицо, государственные органы) в большинстве случаев выступают сильной стороной. «К сильной стороне в обязательстве можно отнести тех хозяйствующих субъектов, которые могут объективно обусловленным образом диктовать, навязывать свои условия любым контрагентам по определенному предмету соглашения»¹.

Анализ судебной практики показал, что предусмотренная пунктом 3 статьи 614 ГК РФ возможность пересмотра арендной платы, в том числе по соглашению сторон, не влечет для арендатора безусловной обязанности заключить впоследствии соглашение об изменении договора в обязательном порядке, а значит, он ни при каких обстоятельствах не может быть принужден к заключению такого соглашения судом по иску арендодателя, поскольку вмешательство суда в правоотношения сторон в отсутствие прямого указания закона и без выражения стороной своего волеизъявления на изменение условий договора, является недопустимым². Аналогичная трактовка указанной статьи у судов общей юрисдикции³. Суды указывают, что в связи с отсутствием согласования сторонами договоров аренды возможности передачи на рассмотрение суда спора по вопросу об изменении размера арендной платы недопустимо внесение в судебном порядке соответствующих изменений в договоры по правилам подпункта 2 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ⁴.

¹ *Вавилин Е.В.* Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав. Саратов, 2012. С. 67.

² См.: Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 12.04.2016 № Ф03-1269/2016 по делу № А51-1763/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7.

³ См.: Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 15.06.2016 № 33-3961/2016 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.07.2015 № Ф04-20962/2015 по делу № А45-17338/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2015 № Ф04-13032/2014 по делу № А46-4639/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Изменение арендной платы возможно по соглашению сторон в любой момент после возникновения арендного правоотношения, однако такое изменение должно выражать общую волю двух сторон. Арендатор не связан обязательствами с арендодателями подписать соответствующее соглашение об изменении размера арендной платы. Вместе с тем, если стороны специально оговорили, что не урегулированный во внесудебном порядке спор относительно размера арендной платы может быть урегулирован судом, то заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с соответствующими требованиями. В отсутствие такой оговорки в договоре судебное внесение соответствующих изменений в договор недопустимо¹.

Отсутствие между арендодателем и арендатором заключенного соглашения само по себе еще не свидетельствует о том, что между сторонами не достигнуто консенсуса по поводу изменения арендной платы. Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в пункте 5 Информационного письма Президиума от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» разъяснено, что «совершение конклюдентных действий может рассматриваться при определенных условиях как согласие на внесение изменений в договор, заключенный в письменной форме»². Так, суд в одном из дел признал состоявшимся факт согласования изменения арендной платы на основании конклюдентных действий. ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» в письме от 19.09.2013 N 10988 выразило согласие на изменение стоимости арендной платы в размере 800 рублей за 1 кв. м, одновременно заявив о желании пролонгировать договор. Кроме того, арендатором были внесены платежи по вновь установленному размеру арендной платы. Таким образом, после получения от арендодателя уведомления об изменении арендной платы и дополнительного соглашения арендатор возражений

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2015 № Ф04-13032/2014 по делу № А46-4639/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Информационного письма Президиума от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

не предъявлял, результаты оценки не оспаривал, а, напротив, посредством направления письма, своими фактическими действиями выразил согласие на измененный размер арендной платы. Следовательно, у арендатора имелась обязанность вносить арендные платежи за спорный период в измененном размере¹. В другом деле суды также пришли к выводу о наличии достигнутого сторонами соглашения об изменении размера арендной платы в отсутствие подписанного дополнительного соглашения. При этом суды исходили из того, что предложение ответчика об изменении размера арендной платы акцептовано истцом посредством направления письма от 19.09.2013 № 10988 о согласии на установление предложенного ответчиком размера арендной платы и совершения фактических действий, свидетельствующих о принятии предлагаемых условий (внесение арендной платы в новом размере, отсутствие возражений по новому размеру арендной платы и достоверности оценки рыночной стоимости права аренды, продолжение использования имущества)².

Если размер арендной платы меняется на основании механизма ее исчисления, предусмотренного договором, такое изменение не является изменением договора и не нарушает запрета изменять размер арендной платы чаще одного раза в год³. Аналогичным образом не следует считать изменением размера арендной платы установление новой ставки арендной платы на основании нормативных актов, принятых уполномоченными органами⁴. Если стороны в договоре аренды государственного или муниципального имущества

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.12.2014 № Ф02-5873/2014 по делу № А33-3832/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 05.12.2014 № Ф02-5527/2014 по делу № А33-3691/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: Определение Конституционного Суда РФ от 29.09.2011 № 1313-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «Русская транспортная компания» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3

⁴ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11487/09 по делу № А59-3535/07-С9(С-5) // Вестник ВАС РФ. 2010. № 5.

указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении указанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически и не требует изменения договора аренды¹. В то же время изменение методики расчета арендной платы является изменением условий договора. В отсутствие согласия одной из сторон на изменение соответствующей методики ее изменение не допускается².

Анализируемые положения Гражданского кодекса РФ говорят исключительно о праве сторон изменить размер арендной платы и ничего не говорят об изменении условий о форме арендной платы. Представляется, что допустимо в любой момент после возникновения арендного правоотношения изменить по соглашению сторон и условия договора аренды о форме арендной платы. Исключения должны касаться договоров, заключённых с победителем торгов, а также договоров, в которых размер и форма арендной платы являются регулируемыми.

В силу разъяснений Высшего Арбитражного Суда РФ норма, содержащаяся в пункте 3 статьи 614 ГК РФ, является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год. При этом, как было отмечено тем же Высшим Арбитражным Судом РФ, если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (статья 310 ГК РФ), то по смыслу пункта 3 статьи 614 ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год³. Впоследствии Высший Арбитражный Суд предложил считать, что установление соглашением сторон

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.01.2015 № Ф04-14109/2014 по делу № А46-4640/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.08.2016 № Ф05-10327/2016 по делу № А41-72682/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

условия об изменении арендной платы в одностороннем порядке чаще одного раза в год возможно только в случае ее уменьшения.¹ Тем не менее кажущийся разумным подход высшего суда не нашел своего официального закрепления в соответствующем разъяснении.

Само по себе включение в договор условия о возможности арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы еще не означает, что такое право не имеет пределов реализации. Гражданский кодекс содержит правило, в силу которого сторона, имеющая право на одностороннее изменение условий договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором². Таким образом, в случаях, когда будет доказано, что в результате одностороннего изменения арендная плата увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, это свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом, и суд вправе отказать во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки³.

Закрепление в договоре права арендодателя на одностороннее изменение арендной платы еще недостаточно для реализации такого права. Так, Федеральный Арбитражный Суд Дальневосточного округа указал, что, «если договором аренды предусмотрена возможность одностороннего изменения арендодателем арендной платы, но не определен порядок оформления такого

¹ См.: Проект Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» (по состоянию на 15.11.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Подробнее о правовых проблемах реализации права на односторонний отказ от договора или изменение его условий См.: *Санникова Л.В.* О прекращении договора возмездного оказания услуг // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2008. № 2. С. 55 – 59.

³ См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

изменения, арендодатель не вправе повысить плату без согласования с арендатором»¹. В другом деле суд пришел к выводу, что, если договором аренды предусмотрена возможность одностороннего изменения арендодателем арендной платы, но не определены основания такого изменения и его допустимый размер, арендодатель не вправе повысить плату без согласования с арендатором².

При таких обстоятельствах следует признать, что в условиях, когда договором предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, она может быть изменена арендодателем в одностороннем порядке, но только в случаях, когда сторонами определен порядок ее изменения, и только в разумных пределах, имеющих под собой определённые основания, а не произвольно. Такой подход кажется совершенно оправданным и согласуется с общим подходом законодателя, направленным на защиту арендатора как слабой стороны в арендном обязательстве.

ГК РФ ровно, как и ГК Италии, не содержит легального определения арендной платы. Также отсутствует указанное определение в специальных законах. По мнению Е.В. Вавилина, «арендная плата – это денежная сумма или иное имущество, которую арендатор обязан уплачивать арендодателю за предоставленное в пользование и владение или в пользование имущество»³. С таким определением можно полностью согласиться. Вместе с тем, думается, что оно требует дополнения в части отнесения к арендной плате предоставления в виде действия в форме процесса по оказанию услуги, поскольку не всегда в результате оказания услуг имеет место их результат.

Итак, можем сделать следующие выводы. По праву Италии и России срок является институтообразующим элементом договора аренды (найма). По гражданскому праву России допустимо заключение договоров найма аренды на

¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.08.2010 № Ф03-5292/2010 по делу № А59-6902/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.11.2013 по делу № А46-3808/2013 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. С. 69.

неопределенный срок, то есть без определения срока вообще. Такой договор расторгается по истечении определенного времени после соответствующего уведомления, которое может направить любая сторона. По праву Италии договора найма (*la locazione*) без определения срока не существует. Закон содержит механизмы, позволяющие определить минимальный срок найма, а в определенных случаях устанавливает конкретные минимальные сроки. Что касается аренды (*l'affitto*), то специальными законами также устанавливаются минимальные сроки в отношении конкретно определённых объектов аренды, однако общее правило допускает аренду на неопределенный срок, и положения ГК Италии в этой части аналогичны положениям ГК РФ в отношении аренды на неопределенный срок.

Законодательство Италии предполагает установление минимальных и максимальных сроков аренды и найма. В РФ минимальные сроки устанавливаются, в том числе земельным законодательством, в частности в отношении аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности. При этом минимальный срок установлен в три года, в то время как в Италии минимальные сроки, в особенности, касающиеся найма или аренды объекта, используемого в производственной, коммерческой или иной профессиональной деятельности, устанавливаются в разы больше (12-18 лет). Если в Италии установление минимальных сроков в отношении найма недвижимого имущества или аренды направлено на предоставление арендатору возможности инвестировать в деятельность, которой он занимается, обеспечивая тем самым стабильность и устойчивость отношений и защищая его как слабую сторону обязательства, то установление в РФ минимальных сроков аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, например для строительства, направлено на стимулирование арендаторов к своевременному, добросовестному и надлежащему освоению такого участка в соответствии с градостроительной документацией.

В отношении иных случаев аренды, когда объектами аренды не выступают земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, минимальных сроков пользования арендованным имуществом не предусмотрено, за исключением найма жилых помещений (глава 35 ГК РФ). Тем самым в обозначенном вопросе российский законодатель не ограничивает автономию сторон, что делает договор аренды в России более либеральным по отношению к договору аренды (найма) по итальянскому праву.

Условие о сроке в договоре аренды (найма) необязательно должно содержать в себе указание на конкретную дату прекращения договора или на период времени. Сторонам достаточно указать на событие, с наступлением которого они связывают прекращение договора. Однако такое событие должно неизбежно наступить вне зависимости от воли сторон или третьих лиц.

Гражданский закон России и Италии не содержит легального определения арендной платы. Предложенное Е.В. Вавилиным определение в равной степени может быть применимо к правовым порядкам обеих стран. Арендная плата – это денежная сумма или иное имущество, а также процесс оказания услуги, которую арендатор обязан уплачивать арендодателю за предоставленное в пользование имущество.

Исходя из буквального прочтения статей ГК Италии в договоре найма (аренды) необходимо указывать размер арендной платы, однако доктринальное толкование указанных положений позволяет применять к договорам аренды нормы статьи 1474 ГК Италии¹. Аналогичный подход имеется в праве России. Однако ГК РФ в общих положениях об аренде, в отличие от итальянского кодекса, напрямую разрешает не указывать в договоре размер, порядок, форму и срок оплаты. В этом случае условия оплаты устанавливаются такие, которые обычно применяются при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

¹ См.: *Di Mazio M., Falabella M. La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino, 2010. P. 1142.*

Арендная плата, помимо денежных средств, может предоставляться посредством осуществления работы (услуги). В договоре аренды плата может быть предоставлена плодами, полученными от использования арендуемого объекта. Данное правило действует в обоих правопорядках. Применительно к российскому законодательству, А.В. Ёрш считает, что «в договоре аренды зданий и иных сооружений обязательно должна быть предусмотрена денежная оценка неденежной формы арендной платы»¹.

Отличительная особенность итальянского гражданского права выражена в том, что специальными законами в отношении найма жилья устанавливаются максимальные размеры арендной платы в целях защиты арендатора. Минимальный размер платы за пользование итальянским законом не установлен. В российском гражданском праве стороны договора аренды во всех случаях самостоятельно определяют размер платы за пользование. Исключение составляют договоры аренды земельных участков с регулируемой арендной платой. В этом случае ставки арендной платы устанавливаются государством или муниципальным органом. Особенностью данного порядка установления платы за пользование является то, что, во-первых, установленные ставки одинаковы и обязательны для всех лиц, желающих заключить договор аренды земельного участка, а, во-вторых, регулируемые ставки применяются только к аренде публичных земель.

Помимо регулируемой арендной платы законодательство России допускает определение ставки арендной платы на торгах. К таким договорам правила о регулируемой арендной платы не применяются.

Анализируя положения закона и доктрины Италии и России, можно сделать вывод, что арендатор в обоих правопорядках признается слабой стороной в обязательстве. Тем не менее защита арендатора обеспечивается в большей степени в праве Италии. «Свободная форма» договора, установление в ряде случаев законодательного предела размера арендной платы, предоставление

¹ Ёрш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2003. С. 9.

возможности противопоставить договор третьим лицам даже в условиях отсутствия письменной формы и регистрации договора, как в случае с аграрной арендой, свидетельствует об этом. Интересы арендодателя так же подлежат защите в праве Италии, в том числе посредством установления максимальных сроков аренды. Российский правопорядок особых механизмов защиты арендодателя не предусматривает, за исключением разве что случаев аренды публичных земель.

ГЛАВА 2. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ: СРАВНИТЕЛЬНО - ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРАВА РОССИИ И ИТАЛИИ

§ 1. Права, обязанности и ответственность наймодателя (арендодателя)

Согласно статье 1575 ГК Италии наймодатель обязан передать нанимателю имущество внаем в надлежащем состоянии, содержать имущество для возможности его использования согласно цели договора, гарантировать беспрепятственное пользование в течение всего срока аренды.

Фактически данная статья раскрывает содержание предоставления нанимателя, которое выражается в трех действиях. Первое – предоставить, второе – содержать, третье – гарантировать. По мнению Джузеппе Мирабелли: «из трех действий, указанных в норме (*ст. 1575 ГК Италии – вставлено мною Е.М. Фомин*), которые представляют собою объекты обязанности наймодателя (арендатора), только одно из них составляет неустранимый элемент предоставления и объект обязанности в собственном смысле – передача вещи. Другие два действия, одно из которых содержание или текущий ремонт, рассматриваются исключительно как обязанности и предоставления, носящие вероятный характер, возникновение которых обусловлено выявлением события, которое может причинить неудобства или неполноценность пользования нанимателя (арендатора), в то время как гарантия не составляет ни обязанности, ни предоставления, а фиксируется только в содержании и ограничении ответственности наймодателя (арендодателя) в вероятности, которая обнаруживается в событиях, которые сказываются на пользовании нанимателя (арендатора) или воздействуют на него и не могут быть устранены с предоставлением со стороны наймодателя (арендодателя)»¹.

Кодекс указывает в статье 1575 на основные обязанности наймодателя и называет их «принципиальными» обязанностями. При этом, по мнению Джузеппе Провера, «стороны могут договориться, что, к примеру, эксплуатация вещи будет

¹ *Mirabelli G. La locazione. Torino, 1972. P.235.*

осуществляться за счет нанимателя (арендатора), или же вообще исключить текущий ремонт и гарантию спокойного пользования. Однако невозможно исключить соглашением сторон обязанность передать вещь. Данная обязанность обязательна к исполнению для того, чтобы приобрести держание и пользование»¹.

Ренато Миччио полагает, что «передачу как обязанность необходимо рассматривать как находящуюся за пределами типичного предоставления наймодателя (арендодателя) и составляющую общее обязательство похожее на то, которое должно быть защищено, и понимаемое теорией как исключаемое из синаллагмы»². Основанием к такому выводу послужило рассуждение о том, что право пользования возникает из факта заключения договора, что делает обязанность наймодателя (арендодателя) передать вещь самостоятельным обязательством³.

Данную позицию разделяет ряд ученых, указывая, что обязанность принять вещь есть автономная по отношению к другим обязанностям нанимателя (арендатора) и по отношению к корреспондирующим в связи с этим обязанностям наймодателя (арендодателя): это вытекает из общего принципа исполнения обязательств. В случае отсутствия акцепта принять вещь применяются общие правила *mora cipiendi* (просрочка принятия исполнения). В частности, если наниматель (арендатор) не принял вещь, действующая оферта будет считаться обязывающей компенсировать наймодателю (арендодателю) расходы на содержание, и хранение, и возмещение понесенных убытков⁴.

Вместе с тем существует иное мнение, согласно которому передача выражается как типичный акт исполнения обязанности, не имеющей природы сделки⁵. Обязанность принять есть необходимое для хранения и возвращения, и отсутствие акцепта принять вещь со стороны нанимателя (арендатора), следовательно, не дает наймодателю (арендодателю) право на расторжение

¹ Provera G. Op. cit. P. 183.

² Miccio R. La locazione. Torino, 1980. P. 243.

³ См.: Ibid.

⁴ См.: Trimarchi M. Op. cit. P. 162

⁵ См.: Ibid.

договора, за исключением случаев, когда наниматель (арендатор) не оплачивает причитающиеся платежи в счет арендной платы¹.

Таким образом, единого мнения относительно природы акта, содержанием которого является передача вещи, нет. Часть ученых относит акт передачи вещи к сделке, другие, напротив, видят в этом неделочный характер исполнения. Тем не менее факт передачи вещи является основной обязанностью наймодателя (арендодателя), поскольку с исполнением данной обязанности у нанимателя (арендатора) возникает держание вещью. В ином случае необходимо было вести речь о договоре оказания услуг, а не о договоре найма (аренды)².

Обычно передача вещи происходит материально (из рук в руки), когда объект есть вещь движимая или символично, когда вещь недвижимая (передача ключей). Стороны вправе договориться также о иной форме передачи³. К примеру, будет считаться, что вещь передана, если наймодатель (арендодатель) сделает такую фактическую ситуацию, в которой наниматель (арендатор) сможет удовлетвориться конкретным использованием вещи⁴. Также передача вещи может осуществляться посредством поручения службе доставки передать вещь или посредством разрешения использовать вещь при наймодателе (арендодателе). Стороны могут предусмотреть уступку нанимателю (арендатору) права, причитающегося наймодателю (арендодателю), получить вещь от третьих лиц, которые должны вернуть ее. Но если третьи лица отвергают ее передачу (нанимателю, арендатору), такой отказ расценивается как неисполнение наймодателем (арендодателем) обязанности предоставить пользование⁵.

Для того чтобы определить конкретное время и место передачи, эти условия должны быть согласованы в договоре, и очень часто это регулируется обычаями, в случае отсутствия – применяются общие нормы ГК Италии⁶. По общему

¹ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 161; *Mirabelli G.* Op. cit. P. 362.

² См.: *Miccio R.* Op. cit. P. 245.

³ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 186.

⁴ См.: *Ibid.* P. 183.

⁵ См.: *Ibid.* P. 186.

⁶ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 162.

правилу вещь должна быть передана в месте, в котором заключен договор (ст. 1182 п. 2 ГК Италии), за исключением, если иное не оговорено соглашением и за исключением применения условия по использованию. Если говорить о передаче судна, то природа предоставления и другие обстоятельства могут указать на разумное место передачи, когда соглашением сторон не оговорено данное условие¹.

Касательно срока передачи, то он должен предполагаться таким, чтоб учитывал интересы двух сторон. Передача, срок которой не обусловлен соглашением, не будет удовлетворять наймодателя (арендодателя) в случае досрочного исполнения. Когда имеет место досрочное исполнение, наймодатель (арендодатель) может претендовать на оплату за период, предшествующий истечению срока на передачу, если наниматель (арендатор) на самом деле пользовался вещью².

В случае отсутствия в договоре условий о расходах, то подлежит применению общее правило, установленное ст. 1196 ГК Италии, согласно которой расходы возлагаются на должника.

Арендодатель по договору аренды передает вещь, пользование которой было согласовано сторонами в договоре. В силу статьи 1617 ГК Италии арендодатель обязан передать имущество с соответствующими принадлежностями и комплектациями в состоянии, в котором оно может принести пользу в использовании и в производстве в соответствии с его назначением³. Данная норма является специальной по отношению к общим нормам, регулирующим наем. Однако то, что законодатель специально указывает, что вместе с вещью главной передаются также все принадлежности и комплектации, не должно означать, что по договору найма вещь передается голая. Этот тот редкий случай, когда специальная норма в отношении договора аренды применима и к общим положениям (аналогия закона).

¹ См.: *Provera G. Op. cit. P. 188.*

² См.: *Ibid.*

³ См.: *Ibid.*

Анализируемая норма не раскрывает содержание законодательного оборота «в состоянии, в котором оно может принести пользу в использовании и в производстве». В любом случае оборот «в состоянии, в котором она может принести пользу в использовании и в производстве» следует понимать в сопоставлении с положениями ст. 1615 ГК Италии, что вещь должна быть продуктивной. В этой связи указанный законодательный оборот, относится не столько к особенностям объекта, а сколько к содержанию обязанности. Ведь сама по себе продуктивная вещь (по природе или по назначению) без набора определенных характеристик, необходимых конкретному арендатору, может не подходить для целей аренды. При этом дефекта вещи как такового может и не быть, или же дефект вещи никаким образом не влияет на пользование в соответствии с целями арендатора. Например, земельный участок, на котором оросительная система неисправна, сам по себе не перестает быть земельным участком, и его возможно использовать, например, для целей пастбища, но для целей культивирования сельскохозяйственных культур его использование невозможно. Таким образом, арендодатель обязан не просто передать вещь, а обязан предоставить ее с набором минимальных характеристик и качества, которые объективно необходимы для ее использования согласно договорному предназначению¹. Причем, по мнению Джузеппе Провера, «данное правило имеет характер диспозитивный и показывает автономию воли сторон. Следовательно, можно дать и получить в аренду вещь, которая находится в плохом состоянии или непосредственно в отвратительном состоянии для эксплуатации. Ограничения такой автономии выражаются в непосредственной невозможности какого-либо использования»².

Таким образом, помимо обязанности физически передать вещь у наймодателя (арендодателя) присутствует обязанность предоставить пользование, но не в виде передачи прав на вещь, а в виде предоставления качественного элемента вещи, таким образом, чтобы переданная вещь была обогащена

¹ См.: *Romagnoli E. Affitto. Disposizioni generali. Art. 1615-1627. Roma, 1978. P.135.*

² *Provera G. Op. cit. P. 190.*

необходимыми характеристиками и свойствами, которые формируют качественный элемент вещи. Переданная фактически вещь должна удовлетворять потребности нанимателя (арендатора) и служить целям найма или аренды. Только обогащённая качественным элементом вещь способна обеспечить нанимателю (арендатору) пользование.

К основной обязанности наймодателя (арендодателя), которая также составляет содержание предоставления, можно отнести обязанность негативного содержания по воздержанию от любой деятельности, которая препятствует пользованию, а также обязанность позитивного содержания по предоставлению возможного обслуживания и поддержанию пользования нанимателя (арендатора) в целях сохранения качества и количества пользования. Содержание обязанности не препятствовать пользованию вытекает из юридической природы предоставления наймодателя (арендодателя), в то время как содержание обязанности по содержанию имущества раскрывается в статье 1576 ГК Италии, в силу которой наймодатель обязан осуществлять в течение всего срока аренды необходимый ремонт, исключая мелкие работы, бремя выполнение которых возлагается на нанимателя. В отношении движимого имущества обязанности по выполнению обычного содержания и мелких работ по общему правилу полностью возлагаются на нанимателя, если иное стороны не предусмотрят в договоре.

Как указывал Джузеппе Провера, «обязанность по содержанию имущества должна пониматься в смысле того, что наймодатель должен курировать вещь (наблюдать за ней), начиная с начала отношений, на предмет качества и характеристик, по крайней мере, чтобы вещь была в нормальном (среднем) состоянии, способной для ее оговорённого использования»¹. Наймодатель также должен выполнять определенную работу в целях сохранения качества вещи в течение всего срока найма, а также должен быть внимательным и усердным управленцем этой вещи². Здесь видим по своему характеру разные обязанности.

¹ *Provera G. Op. cit. P. 192.*

² *См.: Mirabelli G. Op. cit. P. 383.*

Первая обязанность возникает с момента заключения договора и длится до момента передачи вещи. В содержание данной обязанности входит обязанность сохранить вещь в состоянии, пригодном для использования до момента ее передачи. Вторая обязанность возникает с момента передачи вещи, и здесь, кроме действия наблюдательного характера (защитного, охранительного), могут возникнуть действия иного характера, например, по ремонту или починке вещи (активные действия). Как верно было указано Джузеппе Мирабелли, «синаллагматический характер арендного отношения раскрывается между предоставленным пользованием и оплатой в течение всего срока действия отношений. Следовательно, наймода́тель (арендода́тель) должен гарантировать, что вещь сохранит свои характеристики в течение всего срока, начиная с момента ее передачи»¹.

Таким образом, обязанность по содержанию вещи длится до момента ее возврата наймода́телю (арендода́телю). По мнению Джузеппе Провера, «обязанность по содержанию вещи есть искусственная обязанность, в отличие от обязанности передать вещь, она становится действительной только при факте, который оказывает отрицательное влияние на качество и количество пользования, принадлежащего нанимателю (арендатору)»². Данная обязанность находится вдали от исполнения позитивной обязанности предоставить пользование, имеет негативный характер и состоит, напротив, в безусловном исполнении³.

Исполнение обязанности по содержанию вещи осуществляется действиями активного характера, направленными на устранение выявленных недостатков. Поскольку сущность обязанности наймода́теля (арендода́теля) по содержанию вещи состоит в сохранении пользования нанимателя (арендатора) в состоянии, в котором такое пользование удовлетворяет потребности нанимателя (арендатора), то обязанность содержать вещь (устранять недостатки) распространяется также и на другие вещи, находящиеся в собственности наймода́теля (арендода́теля),

¹ *Gabrielli G., Padovini F.* Op. cit. P. 265.

² *Provera G.* Op. cit. P. 192.

³ См.: *Ibid.*

которые ухудшают пользование ¹. При этом обязанность наймодателя (арендодателя) имеет место, только если недостатки не явились следствием виновного действия нанимателя (арендатора) в смысле ст. 1587 и 1588 ГК Италии, поскольку наниматель (арендатор) обязан использовать вещь бережно и добросовестно и должен содержать ее в соответствии с ее назначением, не допуская потери и разрушения вещи².

Действия наймодателя (арендодателя) по содержанию вещи, в частности, действия по ее ремонту, устранению недостатков не следует отождествлять с ответственностью наймодателя (арендодателя). Обнаруженные недостатки не будут вменяться в вину наймодателю (арендодателю), а ответственность будет наступать, только если обнаруженные недостатки не будут устранены ³. К примеру, убытки, причиненные нанимателю неправильным функционированием лифта, должны быть возложены на наймодателя, потому что они последовали в связи со строительным недостатком или дефектом технического обслуживания (App. Milano, 18 giugno 1948, in *Monit.trib.*, 1949, 180)⁴.

Особое значение на практике имеет установление того, знал ли о недостатках наймодатель (арендодатель). На самом деле только в случае, когда осведомленность имеет место, наниматель (арендатор) имеет право просить расторжение договора, а также возмещение убытков (Cass., 11 marzo 1963, n. 584, Cass., 26 giugno 1962)⁵. Компонент осведомленности наймодателя (арендодателя) о недостатках теряется, если он принял на себя обязанность устранить такие недостатки (Cass., 5 febbraio 1979, n. 774)⁶. Также судебная практика подтвердила, что незнание о недостатках не снимает ответственности с наймодателя (арендодателя), которая предусмотрена ст. 1578 ГК Италии, если наймодатель (арендодатель) мог бы их установить, имея среднюю степень осмотрительности,

¹ См.: Cass. 25 gennaio 1991, n. 759. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

² См.: *Gabrielli G., Padovini F.* Op. cit. P. 266.

³ См.: *Tabet A.* La locazione-conduzione. Milano, 1972. P. 404.

⁴ См.: *Miccio R.* Op. cit. P. 280.

⁵ См.: *Ibid.* P. 272.

⁶ См.: *Ibid.*

осмотрев вещь, передаваемую внаем. (Cass., 14 dicembre 1978)¹. Термин «средняя степень осмотрительности» следует понимать таким образом, что наймода́тель (арендода́тель) не должен проводить какие-либо специальные технические исследования, которые очень сложны (App. Torino, 8 luglio 1963)².

Таким образом, наймода́тель (арендода́тель) отвечает за качество пользования нанимателя (арендатора). В случае, когда недостатки вещи были известны наймода́телю (арендода́телю) и были скрыты им от нанимателя (арендатора), наступает ответственность наймода́теля (арендода́теля). При этом указанная ответственность наступает не за недостатки вещи, а за ненадлежащее исполнение обязанности предоставить пользование вещи в должном качестве, поскольку наниматель (арендатор) не имеет возможности в полной мере использовать вещь, как это предусмотрено по условиям обязательства. Поэтому условия договора, в котором исключена или ограничена ответственность наймода́теля (арендода́теля) за недостатки арендованной вещи, не имеют силу, если наймода́тель (арендода́тель) злонамеренно их скрыл от нанимателя (арендатора) или если такие недостатки делали невозможным использовать арендованную вещь согласно цели найма или аренды (ст. 1579 ГК Италии).

Тем не менее ответственность наймода́теля (арендода́теля) по ст. 1579 ГК Италии может быть ограничена или вообще исключена за недостатки, которые были известны наймода́телю (арендода́телю) и показаны им, а также за недостатки, наличие которых наймода́тель (арендода́тель) в момент передачи вещи признал, основываясь на рекомендациях и мнениях эксперта, и наниматель (арендатор) тем не менее согласился взять арендованную вещь (App. Lecce, 11 marzo 1950)³.

Наймода́тель (арендода́тель) вместе с тем в любом случае освобождается от обязанности по устранению недостатков, когда обнаруженные нанимателем (арендатором) недостатки образовались от абсолютного игнорирования или от

¹ См.: Ibid. P. 273.

² См.: Ibid.

³ См.: Ibid.

небрежности в приготовлении обязательных ремонтных работ (Cass., 16 marzo 1963 n. 658)¹. Иными словами, наймода́тель (арендода́тель) освобождается от исполнения обязанности по устранению недостатков, когда недостатки образовались в результате бездействия (ненадлежащего действия) нанимателя (арендатора), и такие действия привели к появлению недостатков (например, наниматель своевременно не уведомил наймода́теля о недостатках, не сделал срочный ремонт и т.д.). Однако тенденция, исключая ответственность наймода́теля (арендода́теля) за недостатки, которые наниматель мог бы избежать, находит свои четкие лимиты. Так, исключение ответственности не применяется в случае причинения убытков здоровью нанимателя и членам его семьи, которые они могли бы избежать, отказавшись от контракта (Cass., 11 maggio 1965, n. 897 in Foro it., 1965, I, 960)². По мнению Ренато Миччио, «последний указанный вывод Кассационного суда расширяет трактовку нормы 1579 ГК РФ или создает новую норму»³. Думается, что в целях исключения возможности понимания вывода Кассационного суда, приведенного выше, в качестве новой нормы, названный вывод все же необходимо учитывать с учетом общего подхода к ответственности арендода́теля, содержащегося в гражданском кодексе, учитывая вину каждой из сторон.

Таким образом, можно сделать вывод, что обязанность по устранению недостатков возникает у наймода́теля (арендода́теля) в тех случаях, когда такие недостатки возникли в силу естественных причин, к примеру, износ вещи. Как верно было сказано Ренато Миччио: «дефекты, которые возникли *ex novo* попадают под режим ремонта, в то время как дефекты, в которых причина существовала ранее передачи, если обнаруживаются в последующем, всегда относятся к недостаткам вещи»⁴.

Следовательно, в тех случаях, когда дефекты вещи возникли в силу естественных причин, возникает обязанность наймода́теля по выполнению

¹ См.: Ibid.

² См.: Ibid.

³ Ibid. P. 274.

⁴ Ibid. P. 279.

необходимого ремонта (статья 1576 ГК Италии). В других случаях наймода­тель (арендодатель) несет ответственность перед нанимателем (арендатором). Несмотря на то, что статья 1578 ГК Италии в виде мер ответственности приводит только расторжение договора, уменьшение цены и требований убытков, представляется, что наниматель (арендатор) наряду с указанными действиями, за исключением разве что расторжения договора, также вправе требовать устранения недостатков. В тех случаях, когда устранение недостатков является следствием выполнения обязанности наймодателя (арендодателя), ответственность возникает тогда, когда наймода­тель (арендодатель) не исполнит своей обязанности, а именно не устранит недостатки или устранит не в должной мере или объеме. Наймода­тель (арендодатель) освобождается от ответственности или от обязанности устранить недостатки в тех случаях, когда такие недостатки были известны нанимателю (арендатору) или могли быть известны в случае, если он проявил большую внимательность или осмотрительность при принятии вещи внаем. Как указал Конституционный Суд Республики Италия, наймода­тель не отвечает за видимые недостатки (Cass., 26 gennaio 1945, n. 47, *in Rep. Foro it.*, 1945). В то же время ответственность наймодателя за скрытые недостатки не исключается, несмотря на утверждения, что наниматель принял вещь в том состоянии, в котором она находилась (Cass., 27 luglio 1956, n. 2901, *in Giust. civ.*, 1957, I, 75)¹.

Поскольку закон связывает факт обнаружения недостатка с возникновением в одних случаях обязанности наймодателя (арендодателя) по его устранению, в других - ответственности, то необходимо определить, что же представляет собою недостаток принятой внаем вещи. Следует согласиться Ренато Миччио, что «недостаток следует считать недостатком в тех случаях, когда он создает неудобства широкого (огромного) значения или когда влечет за собою убытки нанимателю (арендатору), то есть, когда наличествует особенная важность недостатка. В случаях же, когда недостатки по-человечески терпимы»², их не

¹ См.: *Ibid.* P. 274.

² *Ibid.* P. 273.

следует относить к тем недостаткам, с выявлением которых закон связывает в одних случаях ответственность наймодателя (арендодателя), в других – возникновение обязанности по их устранению.

Термин «недостаток» должен отличаться от слова «повреждение», которое должно пониматься как дефект, который не может быть починен, если не воздействовать на структуру вещи (Cass., 10 febbraio 1968, n. 454), поэтому не образуют недостатков, дефекты, находящиеся в старом здании, если наниматель знал о ветхости здания, и отсутствия современных конструктивных особенностей (Cass., 23 gennaio 1970, n. 155)¹.

Таким образом, недостатки вещи в общем смысле имеют место тогда, когда они несут в себе дефект вещи, влияющий на пользование нанимателя (арендатора), при условии, что такой дефект может быть устранен с применением обычных усилий. Поэтому исполнение обязанности устранить недостатки не имеет целью новое строительство разрушенного или изношенного здания².

В силу ст. 1582 ГК Италии наймодатель не вправе выполнять работы (улучшения), которые ограничивают (уменьшают) нанимателю возможность пользования имуществом. Логика законодателя в данном случае выражается в следующем. Улучшения, производимые нанимателем (арендодателем), придают большую стоимость имуществу или делают его более привлекательным на будущее, однако в момент выполнения работ по улучшению ограничивают пользование нанимателя (арендатора), что может приводить к убыткам последнего. Оценка того, преобладает ли польза от улучшений или нет, имеет характер субъективный и принадлежит нанимателю (арендатору) единолично, судье согласно собственному усмотрению (Cass., 8 novembre 1957, n. 4286, in Rep. Foro it., 1956, voce *Locazione*, n. 64)³.

Необходимо отметить, что законодательство Италии предусматривает разные правила по содержанию имущества в зависимости от вещи – объекта

¹ См.: Ibid. P. 278.

² См.: *Tabet A.* Op. cit. P. 401; *Trimarchi M.* Op. cit. P. 198.

³ См.: *Miccio R.* Op. cit. P. 280.

пользования, переданного в соответствии с договором. Как уже ранее отмечалось, пункт 2 статьи 1576 ГК Италии возлагает на нанимателя обязанности по содержанию движимого имущества (обычное содержание и мелкий ремонт). То же самое правило действует в отношении продуктивной вещи, которая берется в пользование по договору аренды (ст. 1621 ГК Италии). На арендодателя по общим правилам, действующим в отношении договоров аренды (*l'affitto*), возлагается только обязанность по необычному ремонту (*le riparazioni straordinarie*). Привычнее называть такой ремонт капитальным. При найме недвижимости, как уже упоминалось, на наймодателя возлагаются все работы (необходимый ремонт), за исключением мелких работ, обязанность по выполнению которых лежит на нанимателе.

Таким образом, по праву Италии обязанности наймодателя (арендодателя) по содержанию вещи различаются исходя из типа вещи. Такой подход видится оправданным и менее обременительным для наймодателя (арендодателя), поскольку пользование движимой вещью исключает постоянный контроль наймодателя, а в случае с арендой продуктивной вещи (*l'affitto*) арендатор получает собственную прибыль за счет вещи, следовательно, обязанность нести расходы на обычное содержание сохраняет равновесие договорной синаллагмы¹.

В тех случаях, когда на нанимателе (арендаторе) лежит обязанность по содержанию вещи, включая обычный ремонт, а на арендодателя возлагается только обязанность по необычному ремонту, возникает проблематика разграничения содержания данных понятий. Джузеппе Провера указывал, что «в отсутствие точного указания законодателя на индивидуализирующие критерии в практике судов раз от раза наблюдаются различия между обычным и необычным обслуживанием»². Ученый считает, что работы по обычному обслуживанию представляют предсказуемый характер, выполняются в заранее определенный промежуток времени и имеют небольшую стоимость расходов по отношению к доходам от вещи, в то время как работы по необычному обслуживанию, напротив,

¹ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 197.

² *Ibid.* P. 196.

направлены на замену или восстановление существенной части вещи, а недостатки, которые необходимо устранить, не могут являться результатом нормального или среднего износа. Издержки, которые вытекают в связи с этим, несоизмеримы со стоимостью пользования¹. В литературе предлагалось для отнесения работ к необычному ремонту использовать по аналогии закона правила ст. 1005 ГК Италии в отношении узуфрукта².

Проблемы разграничения понятий также могут возникнуть и при найме недвижимости. Положения, уже не раз упоминавшейся статьи 1576 ГК Италии, возлагают на наймодателя обязанность выполнять необходимый ремонт, если речь идет о недвижимости. При найме движимого имущества на нанимателя возлагается обязанность нести обычное содержание. Следовательно, из буквальной трактовки нормы следует, что наймодатель при найме недвижимости отвечает только за необходимый ремонт (*riparazione*), в то время как обычное содержание (*manutenzione*) не входит в его обязанности. Если так, то термин обычное содержание шире и включает в себя также необходимый ремонт. В итальянской литературе встречается позиция, что два понятия («*manutenzione*» и «*riparazione*» – *вставлено мною Е.М. Фомин*) есть синонимы, и в любом случае обслуживание должно считаться как результат исполнения обязанности выполнять необходимый ремонт, чтобы сохранить вещь в состоянии, в котором она была в момент передачи³. Согласно другому подходу указанные два термина имеют разное понимание и понятие содержание есть более широкое, чем ремонт. Однако по тексту кодекса указанные понятия сжаты и не имеют выражения своего содержания⁴. С последней приведенной точкой зрения следует согласиться. Представляется, что термин «содержание» помимо буквального его значения также должен пониматься в смысле осуществления внимания и устранения разного рода препятствий касательно иных благ, которые прямо или косвенно влияют на качество предоставления. Например, в случае кражи,

¹ См.: *Ibid.*

² См.: *Catelani G. Manuale della locazione. Milano, 2001. P. 212.*

³ См.: *Trimarchi M. Op. cit. P. 200.*

⁴ См.: *Tabet A. Op. cit. P. 390.*

осуществленной портье, убытки будут возложены на счет арендодателя, потому что обязательство оказания услуг портье принято было арендодателем (Cass., 24 aprile 1950, n. 1089, in Giur. it, 1950, I, 1, 850)¹.

Несмотря на то, что при буквальном прочтении статьи 1576 ГК Италии в обязанности наймодателя не входит обычное содержание, большинство останавливается на том, что наймодатель без всякого сомнения обязан осуществлять содержание и выполнять и работы по необходимому ремонту².

Итальянское законодательство использует термин «molestie». Переведем его как притязания³. В доктрине принято выделять «притязания правом» и «притязания действиями». В случае «притязаний правом» некий субъект, третье лицо по отношению к арендным отношениям, заявляет на арендованную вещь вещное право или спорные личные права, устанавливается поведение, характеризующееся притязаниями (состоящими в материальном вмешательстве или в исполнении юридических действий), которые негативно влияют на пользование⁴. Статья 1585 ГК Италии указывает, что наймодатель несет ответственность перед нанимателем за притязания, связанные с претензиями третьих лиц в отношении прав на арендованное имущество, если такие притязания ограничивают использование или пользование вышеназванным имуществом. Если же претензии третьих лиц не касаются прав на принятое внаем имущество, то наймодатель освобождается от ответственности, если наниматель вправе сам обратиться с иском против третьих лиц. Как верно отмечено Марио Тримарки: «Статья указывает только на притязания, которые ограничивают использование или пользование вещью» и не касаются ситуаций, в которых поведение третьих лиц направлено на полное или частичное отобрание, причиняя тем самым прекращение пользования⁵. По мнению того же Марио Тримарки, «отсутствие в законе гарантий против отбирания вещи не

¹ См.: *Miccio R.* Op. cit. P. 280.

² См.: *Tabet A.* Op. cit. P. 390.

³ Дословный перевод - домогательства.

⁴ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 246.

⁵ *Ibid.*

находит никакого рационального объяснения»¹. С указанным подходом сложно не согласиться. Джованни Габриэлли и Фабио Падовини считают аналогичным образом, что «наймодатель обязан давать гарантии нанимателю (защищать – вставлено мною Е.М. Фомин) от лиц, требующих права на вещь, действия которых уменьшают или прекращают пользование»². В целом итальянская доктрина и практика сходятся в едином мнении, что не следует ограничивать гарантии наймодателя только фактом ограничения пользования. Наймодатель должен отвечать и за потерю пользования, вызванную действиями третьих лиц. Верховный суд Республики Италии, в частности, указал, что «гарантии наймодателя распространяются на все действия третьих лиц, имеющих претензии и выражающиеся в потере пользования или в неполноценности пользования»³. Вместе с тем, если статья 1585 ГК Италии говорит о правовых претензиях на вещь, которые могут нести в себе последствия ограничения пользования, то в случае с отбиранием или потерей пользования одних правовых претензий недостаточно, должны быть какие-либо фактические действия. Такие незаконные фактические действия находятся за пределами п. 1 ст. 1585 ГК Италии и действия, касающиеся потери, присоединяются к «притязаниям действиями» (материальным), в смысле п. 2 указанной статьи, которая дает право нанимателю на действия непосредственно против субъекта незаконных действий⁴. Следовательно, не во всех случаях, когда имеют место «притязания действиями», наймодатель освобождается от обязанности защитить нанимателя. Если «притязания действиями» не опровергают права нанимателя на вещь, то такие притязания не могут вменяться в вину наймодателю⁵ и наймодатель не должен нести ответственность за них. Правила о притязаниях в равной степени распространяются как на договора найма, так и на договор аренды.

¹ Ibid.

² *Gabrielli G., Padovini F.* Monografia. La locazione di immobili urbani. Padova, 2005. P. 301.

³ Cass. 7 febbraio 2006, n. 2531. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁴ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 247.

⁵ См.: Ibid. P. 256.

В силу статьи 1586 ГК Италии, если третьи лица обращаются в суд, наймода́тель обязан участвовать в споре при каждом процессе. Нанима́тель должен быть исключен по простому указанию наймода́теля, если не имеет интереса сохранить аренду. Следовательно, предоставление гарантии для нанима́теля (арендо́дателя) состоит в юридических действиях против третьих лиц, направленных на подавление их действий и использования всех возможных процессуальных инструментов для достижения результата в виде прекращения притязаний¹. В случае, если наймода́тель (арендо́датель) не исполнит обязанности по предоставлению гарантий от притязаний, применяются общие правила ответственности за неисполнение обязательств, поскольку специального вида ответственности законодатель не предусмотрел. Нанима́тель (арендо́датель) вправе требовать расторжения договора, уменьшения цены и возмещения убытков.

Говоря о «притязаниях правом» следует специально оговориться, что притязания на вещь должны быть полностью безосновательными, только в этом случае можно говорить о применении ст. 1585 ГК Италии².

Помимо указанных выше обязанностей наймода́теля (арендо́дателя), которые носят «принципиальный» характер, кодекс выделяет некоторые специальные обязанности и права. Например, в случае наличия долга по оплате за наем наймода́тель вправе обратиться с иском напрямую к субнанима́телю с требованием о взыскании платы за пользование вещью, а также вправе требовать принуждения исполнения всех иных обязательств, вытекающих из договора субнайма (ст. 1595 ГК Италии). При найме жилых домов наймода́тель вправе требовать расторжения договора, если нанима́тель не обеспечит дом достаточным количеством мебели или не представит иные подходящие гарантии, обеспечивающие оплату (ст. 1608 ГК Италии). По договору найма жилого дома очистка колодцев и уборных законом возлагается на наймода́теля (ст. 1610 ГК Италии). При аренде продуктивной вещи за арендо́дателем закон закрепляет право контроля. Это означает, что арендо́датель может контролировать

¹ См.: Ibid. P. 250.

² См.: *Mirabelli G.* Op. cit. P. 443.

использование вещи в любое время, включая возможность доступа, даже если арендатор соблюдает все возложенные на него обязательства (ст. 1610 ГК Италии). Что касается сельскохозяйственной аренды, арендодатель обязан авансировать арендатору семена и вещества против паразитов в условиях, когда арендатор не имеет самостоятельных средств для этого (ст. 1652 ГК Италии).

В результате указанного выше можем сделать следующие выводы. Предоставление наймодателя (арендодателя) осуществляется посредством выполнения наймодателем (арендодателем) основных обязанностей, которые и формируют содержание предоставления. Первая основная обязанность, формирующая содержание предоставления, – это физическая передача вещи, поскольку, как верно отметил Ренато Миччио, «невозможно пользоваться вещью, не имея держания. Иначе говорилось бы не о вещи, а говорилось бы об услугах»¹. Вторая главная обязанность в широком смысле – это предоставление возможности использовать вещь так, чтобы наниматель (арендатор) получал необходимое ему удовлетворение от пользования вещью. Содержание данной обязанности заключается в исполнении нескольких самостоятельных обязанностей. Первая из которых – это поддержание вещи в пригодном для использования состоянии с момента заключения договора найма (аренды) до момента передачи вещи. Вторая – передача вещи вместе с совокупностью тех свойств и характеристик, которые необходимы нанимателю (арендатору) для целей пользования². Третья обязанность заключается в поддержании вещи в пригодном состоянии с момента передачи вещи и до момента ее возврата так, чтобы нанимателю (арендатору) всегда предоставлялось одинаковое количество и качество пользования. Четвертая обязанность выражается в обеспечении спокойного пользования путем воздержания от каких-либо действий, препятствующих пользованию нанимателя (арендатора), а также в выполнении

¹ *Miccio R. Op. cit. P. 245.*

² Поскольку в ином случае выгода арендатора ограничивалась бы чистым держанием вещи для определённых целей.

действий по предотвращению посягательств на права нанимателя (арендатора) со стороны третьих лиц.

В исследовании вопроса относительно ответственности наймодателя за недостатки арендованной вещи необходимо различать, кроме всего прочего, две разные категории недостатков. Недостатки, которые имели место на момент передачи вещи, и недостатки, которые возникли после такой передачи. ГК Италии разграничивает указанные две ситуации, следовательно, когда обнаруживаются недостатки имущества после ее передачи, и такие недостатки не были специально скрыты наймодателем, то ответственность последнего возникает только в случае, если такие недостатки не будут устранены. В случаях, когда недостатки были известны наймодателю и скрыты им, то ответственность у наймодателя возникает при обнаружении указанных недостатков.

Исходя из последствий недостатков арендованной вещи, следует выделять недостатки, которые снижают пользование имуществом и которые терпимы, то есть на качество предоставления нанимателя не влияют. Недостатки также могут подразделяться на устранимые и неустранимые.

Исходя из природы недостатков, можно выделить недостатки, которые образовались в связи с естественным износом вещи, но после передачи вещи недостатки, которые образовались в связи с использованием вещью, и недостатки, которые были на момент передачи вещи.

Последние могут подразделяться на скрытые, очевидные и специально утаенные наймодателем от нанимателя.

По времени обнаружения недостатки следует подразделять на внезапно возникшие и обнаруженные на момент передачи вещи или обнаруженные в процессе пользования.

Если сравнивать полномочия арендатора и полномочия нанимателя, то по общим положениям о найме можно заключить, что арендатор имеет больше свобод, больше обязательств и больше ответственности, чем наниматель. Одновременно с этим законодатель ввел разные режимы распределения обязательств по содержанию имущества.

Сделанные выше выводы на основе исследования итальянского гражданского права применимы также к российскому праву. Вместе с тем российское регулирование имеет свои особенности, и выражаются они прежде всего в отсутствии разделения договоров аренды на договоры найма, где арендатор получает «голое» пользование, и договоров аренды, в которых арендатору достаются также плоды и продукция, полученная от вещи в связи с пользованием ею. В этой связи ГК РФ содержит единые общие положения о договоре аренды, которые распространяются на все договорные типы, если иное не предусмотрено специальными нормами. Выделение специальных видов договоров аренды осуществляется в отсутствие единого критерия, что не позволяет их отнести в отдельную группу. В связи с чем отсутствуют и общие положения, которые, с одной стороны, отличались бы от общих положений, применимых ко всем договорам аренды без исключения, а, с другой стороны, применялись бы в качестве общих положений непосредственно к специальным видам договоров. При таких обстоятельствах у каждого специального вида договора аренды имеется свое собственное уникальное содержание (права, обязанности и ответственность сторон). Тем не менее наличествуют общие свойства (права и обязанности сторон), которые все же применимы ко всем без исключения договорам аренды.

Прежде всего, это обязанность арендодателя передать вещь арендатору (ст. 611 ГК РФ). Гражданский закон России имеет специальное упоминание, в отличие от итальянского, что вещь передается вместе с принадлежностями и относящимися к ней документами. Непредставление таких принадлежностей или документов может сказаться на качестве, полноте и в целом на возможности пользования. Исходя из этого, в статье 611 ГК РФ закреплено следующее правило. Если вещь передана без принадлежностей или без документов, арендатор вправе отказаться от договора аренды и потребовать возмещения убытков. Если же переданные принадлежности не снижают пользование, и арендатор имеет возможность пользоваться вещью в соответствии с ее назначением, то арендатор не вправе требовать убытков и расторжения договора.

К примеру, в одном из дел ВАС РФ оставил судебный акт в силе, которым было отказано арендатору в расторжении договора аренды транспортного средства, по которому арендодатель не предоставил ПТС на переданное внаем имущество. Как указал высший суд, ПТС не является обязательным документом, необходимым для использования автомобиля, в отличие от свидетельства о регистрации, которое было передано арендодателем арендатору.

В случаях, когда принадлежности не переданы, арендатор может их истребовать, что, по мнению А.А. Иванова, лишает его права на расторжение договора. Ученый допускает расторжение договора только в случае, когда использовать вещь без принадлежностей невозможно, затруднительно либо неэффективно¹. Видится, что требование об истребовании принадлежностей и документов в условиях, когда полноценное пользование переданной вещи возможно и без истребуемых принадлежностей, обосновано только в случае, когда арендодатель имеет фактическую возможность передать истребуемые принадлежности и документы, и при условии, что арендатор имеет обоснованный интерес в получении таких принадлежностей и документов и не имеет иного способа его удовлетворить.

Таким образом, непредоставление принадлежностей вместе с главной вещью не во всех случаях будет расцениваться как ненадлежащее исполнение обязанности арендодателя предоставить вещь в пользование.

В случае непредоставления вещи (главной и принадлежностей, необходимых для пользования, включая документы) арендатор вправе требовать расторжения договора и взыскания убытков либо вправе требовать отобрания вещи и передачи ему во владение по правилам статьи 398 ГК РФ и взыскания убытков, вызванных просрочкой передачи. При этом право истребования имущества, по мнению М.В. Телюкиной, может быть реализовано как во внесудебном, так и в судебном порядке². Следует согласиться с М.В. Телюкиной, что «норма статьи 398 ГК РФ ошибочно сформулирована императивно. Отказ, к

¹ См.: Гражданское право. Часть 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М., 2012. С. 447.

² См.: Ответственность за нарушения обязательств: Постатейный комментарий главы 25 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под. ред. П.В Крашениникова. М., 2010. С. 46.

примеру, от передачи вещи в пользование может быть предусмотрен договором»¹. В этом случае применять 398 ГК РФ не представляется возможным.

Наделение арендатора правом истребовать от арендодателя не переданное в установленный договором срок сданное внаем имущество свидетельствует об определенной позиции законодателя, допускающего вплетение в ткань обязательственно-правовых отношений элементов вещных прав². Следует согласиться с В.В. Витрянским, что «наделение арендатора правом требования отобрания по суду у арендодателя, сданного внаем имущества, хоть и несколько ухудшает теоретическую конструкцию обязательственно-правового правоотношения, но является необходимым и служит целям оптимальной защиты прав арендатора»³. Исправить соответствующую юридическую фикцию возможно путем признания статьи 398 ГК РФ диспозитивной.

Гражданское законодательство России, в отличие от итальянского, обязывает арендодателя каждый раз нести ответственность за недостатки переданного внаем имущества, даже если во время заключения договора аренды арендодатель не знал об этих недостатках. Н.Н. Аверченко утверждал: «Ответственность арендодателя строится в данном случае на началах риска: он отвечает за недостатки переданного в аренду имущества, даже если во время заключения договора аренды не знал об этих недостатках. Это вполне логично, учитывая, что арендодатель, как правило, является собственником передаваемого в аренду имущества и должен нести риск его случайной гибели или повреждения»⁴. Ответственность арендодателя за недостатки имущества выражается не только в возмещении убытков арендатору и расторжении договора. Арендатор согласно статье 612 ГК РФ вправе, кроме всего прочего, по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих

¹ Там же.

² См.: *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М., 2000. С. 111.

³ Там же.

⁴ Ответственность за нарушения обязательств: Постатейный комментарий главы 25 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под. ред. П.В Крашениникова. М., 2010. С. 46.

расходов на устранение недостатков имущества. Также арендатор вправе непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя. Перечень возможных действий арендатора в случае обнаружения недостатков, указанный в статье 612 ГК РФ, является исчерпывающим, однако, представляется, что арендатор все же не лишен права предъявить и иные требования арендодателю в случае обнаружения недостатков в арендованной вещи. К примеру, арендатор вправе требовать от арендодателя выплаты ему суммы договорной неустойки. ГК РФ в любом случае при обнаружении недостатков обязывает арендатора уведомить о них арендодателя. Именно с момента уведомления о недостатках закон связывает момент наступления ответственности арендодателя и соответственно момент возникновения права арендатора на возмещение расходов, связанных с устранением недостатков арендованного имущества¹. Следовательно, арендодатель не должен нести ответственность за недостатки, о которых ему не было сообщено арендатором, а также нести ответственность за недостатки за период до момента соответствующего уведомления, ибо арендодатель в этом случае был лишен права проверить факт наличия недостатков в арендованной вещи, а также принять все достаточные и необходимые действия для устранения данных недостатков или замены вещи на аналогичную.

В отличие от законодательства Италии, российский правопорядок допускает замену арендованной вещи на аналогичную в случае, когда вещь передана с недостатками. Поэтому вернее считать, что ответственность арендодателя за недостатки будет наступать тогда, когда он либо не исправит их, либо не предоставит иную вещь, удовлетворяющую арендатора. Вместе с тем анализ статьи 612 ГК РФ не позволяет сделать однозначный вывод, что арендодатель освобождается от ответственности в случае, если он незамедлительно после уведомления арендатора о недостатках, исправит их или

¹ См.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.10.2006 по делу № А05-19192/2005-6 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

заменит арендованную вещь на аналогичную. О чем закон говорит конкретно, так это о том, что исключается ответственность арендодателя в случае явных недостатков, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей. Данная норма (пункт 2 ст. 612 ГК РФ) устанавливает обязанность арендаторов проводить надлежащую приемку имущества и направлена на то, чтобы обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц.

Арендодатель должен передать вещь не просто в состоянии, пригодном для использования, но также должен информировать арендатора о правах третьих лиц на такое имущество. В ином случае наступают последствия, предусмотренные ст. 613 ГК РФ, а именно арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Исходя из указанного выше, можем заключить, что вещь, переданная в аренду, может иметь как правовые дефекты (права третьих лиц), так и дефекты материальные. Думается, что арендодатель, исправивший правовые дефекты вещи (к примеру, избавился от залога или сервитута), не должен нести ответственности перед арендатором, а арендатор соответственно не вправе требовать расторжения договора, уменьшения цены. Он вправе требовать лишь убытков, если таковые имели место быть в связи с фактом неосведомленности о правовых дефектах и за период, когда арендованная вещь имела правовые дефекты. Аналогичным образом должно распределяться бремя ответственности в случае с материальными недостатками, о чем более подробнее было сказано выше.

Каких-либо специальных требований относительно оформления факта передачи вещи закон не содержит, за исключением определенных случаев, когда закон обязывает стороны составлять передаточный акт в подтверждение передачи имущества. Так, в соответствии со ст. 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Передача предприятия в аренду также должна оформляться передаточным актом. При этом

закон специально возлагает на арендодателя обязанность по составлению и предоставлению на подписание данного акта (ст. 659 ГК РФ). Вместе с тем в судебной практике из указанного правила встречаются исключения. Федеральный арбитражный суд Центрального округа указал, что фактическое использование имущества самостоятельно или в совокупности с другими доказательствами подтверждает передачу имущества арендатору, несмотря на то, что акт приема-передачи этого имущества отсутствует¹. Составление акта приема-передачи не требуется, если после прекращения договора аренды имущество не было возвращено арендодателю, и впоследствии стороны заключили новый договор аренды данного имущества². Сам по себе факт передачи вещи арендатору еще не означает, что обязанность передать имущество в пользование исполнена надлежащим образом. Арендодатель не будет считаться выполнившим обязанность по передаче имущества, если оно передано в состоянии, не соответствующем назначению имущества³. Указанные подходы совершенно оправданы. Как верно отмечено Е.В. Вавилиным: «Для полной реализации гражданского права, подлежащей его защите требуется не только формальное (де-юре), но и фактическое (де-факто) исполнение обязанности. Именно с этого момента можно считать юридическую обязанность исполненной в полном соответствии с «духом и буквой закона»⁴.

Место и срок передачи вещи, если стороны умолчали об этом в договоре, должен определяться согласно ст. ст. 314, 316 ГК РФ.

Согласно общим положениям об аренде в обязанности арендодателя входит выполнение капитального ремонта. Из общего правила встречаются исключения. К примеру, по договору проката капитальный и текущий ремонт имущества,

¹ См.: Постановление ФАС Центрального округа от 30.03.2009 по делу N А48-2528/08-4 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 2123/11 по делу № А40-14800/10-23-96 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 10.

³ См.: Определение ВАС РФ от 26.02.2008 № 1897/08 по делу № А43-34189/2006-2-655 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ Вавилин Е.В. Механизм осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 2009. С. 15.

сданного в аренду по договору проката, является обязанностью арендодателя (ст. 631 ГК РФ). В силу правил статьи 634 ГК РФ арендодатель в течение всего срока договора аренды транспортного средства с экипажем обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК РФ). Данное правило не действует, когда договор аренды заключается без предоставления услуг по эксплуатации и обслуживанию судна. (ст. 644 ГК РФ). Однако по договору аренды предприятия (ст. 631 ГК РФ) арендатор обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Таким образом, обязанность по текущему и одновременно по капитальному ремонту, как правило, возлагается на лицо, которое использует имущество в предпринимательских целях, или передача имущества в аренду является для арендодателя предпринимательской деятельностью (аренда предприятия, прокат, аренда транспортных средств с экипажем и т.д.). Это и логично, поскольку лицо, использующее имущество в предпринимательской деятельности, использует все его свойства (плоды, продукцию, доходы) и эксплуатирует имущество с большей интенсивностью в целях получения соответствующего дохода. В связи с этим имущество имеет значительный износ (амортизацию), и его стоимость, включая товарную, соответствующим образом снижается. При таких обстоятельствах возложение на арендодателя обязанности по капитальному ремонту означало бы возложение на него двойных расходов и приводило бы к нарушению баланса интересов сторон. Исходя из этого, бремя содержания имущества необходимо распределять, учитывая, с какой целью имущество используется и в какой деятельности.

Во всех случаях аренды и в особенности в тех случаях, когда обязанность по капитальному ремонту возложена на арендатора, арендодателю необходимо предоставить право контроля. Следует согласиться с Е.В. Вавилиным, который утверждал, что «арендодателю в договоре аренды транспортного средства без экипажа следует закрепить за собой право осуществлять контроль за обеспечением имущественной сохранности транспортного средства (например, предупреждения угона автотранспортного средства), надлежащей его эксплуатации в соответствии с вышеперечисленными требованиями, а также за качественным состоянием транспортного средства»¹. Аналогичная позиция высказывалась также В.А. Хохловым².

ГК РФ так же, как и ГК Италии, не содержит норм, которые бы указывали на различия в понятиях капитальный и текущий ремонт. В этой связи спор о характере ремонта подлежит рассмотрению в судебном порядке.

В литературе предпринимались попытки разграничить указанные понятия. По мнению Н.С. Карцевой, «под текущим ремонтом следует понимать такой ремонт, который предупреждает преждевременный износ и выход из строя объекта аренды. Такой ремонт, в отличие от капитального, не устраняет износ имущества и не увеличивает его стоимость. Поддержание имущества в исправном состоянии подразумевает проведение таких действий, которые направлены на обеспечение технической возможности использования этого имущества в соответствии с его назначением в любой момент, то есть обеспечение физической исправности вещи»³. Встречается схожий, но по-иному сформулированный подход, в силу которого капитальный ремонт состоит в замене и восстановлении основных составных частей, элементов вещи в связи с их износом или разрушением⁴.

¹ Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М., 2009. С. 66.

² См.: Хохлов В.А. Ответственность по обязательствам (колхоз, совхоз, арендатор). М., 1990. С. 167.

³ Карцева Н.С. Особенности правового регулирования имущественного найма (аренды) в Российской Федерации. М., 2003. С. 91.

⁴ См.: Российское гражданское право: учебник. Том 2 / Под ред. Е.А. Суханова. М., С. 131.

Следует обратить внимание, что капитальному ремонту подлежат только рукотворные объекты, то есть созданные человеком. В отношении животных, природных объектов не применяется понятие ремонт, а используется понятие «лечение», «восстановительные, хозяйственные, мелиоративные работы»¹.

Капитальный ремонт может быть плановым, заранее установленным соглашением сторон или обязательными для них правилами, и аварийным, вызванным неотложной необходимостью². Основываясь на данной классификации, можно сделать вывод, что в случае, когда капитальный ремонт является аварийным, и в этом случае возникает невозможность пользоваться вещью, то такое обстоятельство может и должно влиять на размер арендной платы. Представляется, что арендатор вправе в таком случае обратиться к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы. А в случае, если капитальный ремонт длится продолжительное время или в случае, если в связи с ремонтом арендатор несет убытки, то последнему необходимо предоставить право на расторжение договора и требования убытков.³ Похожее правило закреплено в ГК Италии, где в статье 1584 ГК РФ дается право нанимателю на снижение арендной платы пропорционально сроку ремонта, если выполнение ремонтных работ длится более чем 1/6 срока аренды или более 20 дней. Если выполнение ремонтных работ делает непригодным для проживания ту часть арендованного имущества, в которой нуждается арендатор и члены его семьи, он вправе требовать согласно условиям договора его досрочное расторжение вне зависимости от срока ремонта. В случаях, когда плановый ремонт был предусмотрен соглашением сторон или обязательными правилами, носящими

¹ См.: *Мызров С.Н.* Договор аренды. Ульяновск, 2001. С. 64

² См.: *Мызров С.Н.* Указ. соч. С. 63.

³ Предлагается дополнить статью 616 ГК РФ пунктом 1.1. и изложить его в следующей редакции: «В случае если капитальный ремонт осуществляется внепланово, то арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы, которая определяется исходя из периода времени, в течение которого арендатор не мог пользоваться имуществом полностью или в определенной части или его пользование было ограничено. В случае если капитальный ремонт осуществлялся продолжительное время, более чем 1/6 срока аренды, то арендатор вправе требовать возмещения убытков и (или) расторжения договора».

публичный характер, арендатор не вправе требовать изменений условий договора, так как при его заключении допускалась и оговаривалась возможность проведения такого ремонта, и, следовательно, качество пользования и цена за такое пользование определялись исходя из данных условий на момент заключения договора.

Таким образом, обязанность в производстве капитального ремонта выражается в действиях, направленных на устранение недостатков имущества (восстановление имущества) либо его усовершенствование.

В тех случаях, когда обязанность по выполнению капитального ремонта лежит на арендодателе, арендодатель несет ответственность при невыполнении капитального ремонта (ст. 620 ГК РФ). Иными словами, ответственность возникает не в связи с недостатками, требующими капитальный ремонт, а в связи с невыполнением данного ремонта (неисполнении обязанности). В этой связи актуален вопрос о соотношении понятий «недостатков», требующих капитальный ремонт, от «недостатков» вещи, ответственность за которые наступает по статье 612 ГК РФ. Закон не содержит ответа на обозначенный вопрос. В судебной практике встречаются следующие позиции. Федеральный арбитражный суд Уральского округа указал, что под недостатками имущества в данном случае понимается ненадлежащее качество вещи, которое препятствует ее дальнейшему использованию по целевому назначению в течение срока аренды (ст. 612 ГК РФ)¹. Так, к примеру, отсутствие систем пожарной сигнализации и пожаротушения при передаче объектов недвижимого имущества в аренду является недостатком переданного в аренду². ФАС Дальневосточного округа указывал, что, заявляя иски о взыскании расходов по устранению недостатков арендованного имущества, истец должен доказать, что устраненные им

¹ См.: Постановление ФАС Уральского округа от 30.06.2009 № Ф09-4372/09-С6 по делу № А50-15743/2008-Г34 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Определение Верховного Суда РФ от 25.07.2016 № 305-ЭС16-10143 по делу № А40-149471/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

недостатки возникли до заключения договора и были скрытыми, то есть не были и не могли быть обнаружены им в ходе обычного осмотра»¹.

Таким образом, можно сделать вывод, что недостатком в целях применения положений статьи 612 ГК РФ будет являться существовавшее на момент передачи имущества физическое или правовое несовершенство имущества (изъян), которое препятствует использованию данным имуществом полностью или в части в соответствии с назначением вещи или в соответствии с целями аренды в зависимости от условий достигнутого соглашения арендодателя и арендатора.

В результате обозначенного можно сделать следующие выводы.

Главной обязанностью наймодателя (арендодателя) является физическое предоставление вещи и предоставление пользования в узком смысле. Обязанность предоставить пользование должна пониматься в разных аспектах и выражаться в разных по своему составу действиях. Все они составляют содержание данной обязанности. Прежде всего обязанность предоставить пользование выражается в действиях по передаче качественного элемента вещи, так чтобы передаваемая вещь была обогащена необходимыми характеристиками и обладала нужными для нанимателя свойствами в той мере, в которой это необходимо для нанимателя. Однако данное правило носит диспозитивный характер. Второй конструктивный элемент обязанности предоставить пользование выражается через действие негативного характера уже после передачи вещи и заключается в воздержании от любой деятельности, которая препятствует или могла бы препятствовать пользованию нанимателя. Данное условие носит императивный характер и выражает существо найма. В содержание обязанности предоставить пользование, в зависимости от природы отношений или условий соглашения, могут входить действия по предоставлению возможного обслуживания и поддержанию пользования в период использования вещи нанимателем. Обязанность содержать имущество (выполнять ремонт) по своей юридической природе представляет собою не что иное, как предоставление пользования.

¹ См.: Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.03.2010 № Ф03-719/2010 по делу № А51-8126/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Указанные выводы в равной мере применимы к обоим правопорядкам.

Обязанность по содержанию имущества включает в себя действия по сохранению вещи в состоянии, пригодном для пользования с момента возникновения арендных отношений до момента передачи вещи. А также действия по непосредственно ремонту вещи, если таковые потребуются в период пользования.

В случае нарушения данной обязанности у наймодателя наступает ответственность.

Таким образом, ответственность наступает не в связи с поломкой вещи, а в связи с неустранением этой поломки. Однако если недостатки вещи существовали до передачи вещи арендатору, то при обнаружении таких недостатков арендодатель несет ответственность, поскольку им нарушена обязанность предоставить пользование.

В отличие от права РФ, по праву Италии ответственность наймодателя (арендодателя) за недостатки наступает только в случае, если наймодатель (арендодатель) был осведомлен о наличии недостатков. По праву РФ осведомленность арендодателя не имеет правового значения в вопросе ответственности за недостатки передаваемого имущества.

Право Италии выделяет необходимый ремонт вещи, мелкий ремонт, необычный ремонт, а также обычное содержание вещи.

Термин «обычное содержание вещи» шире всех других приведённых понятий и полностью охватывает их. Необходимый ремонт отличается от необычного ремонта тем, что первый носит предсказуемый характер и включает в себя работы небольшой стоимости, второй, напротив, включает в себя работы по большой стоимости, которые направлены на замену или восстановление существенной части имущества.

Российский правопорядок выделяет текущий ремонт, капитальный ремонт, содержание вещи и поддержание ее в исправном (техническом) состоянии. Анализ статей 616, 631, 634, 644, 661 ГК РФ показал, что понятие «содержание

вещи и ее поддержание в исправном состоянии» включает в себя также текущий ремонт и капитальный ремонт.

По праву Италии обязанности наймодателя (арендодателя) по содержанию вещи различаются в зависимости от типа имущества (движимое или недвижимое), а также исходя из типа (природы) отношений (аренда – наем). Российское гражданское право бремя содержания имущества, включая текущий и капитальный ремонт, как правило, возлагает на лицо, использующее соответствующее имущество в какой-либо предпринимательской деятельности (прокат, аренда транспортных средств с экипажем, аренда предприятия). Однако это напрямую из закона не следует. Предлагается на законодательном уровне закрепить данное правило.

ГК Италии предоставляет наймодателю и арендодателю право контроля. Отечественный ГК такого права арендодателю не предоставляет.

Еще одной отличительной особенностью права Италии является то, что по договору найма наймодатель несет ответственность перед нанимателем за «притязания правом», то есть за притязания, связанные с претензиями третьих лиц в отношении нанятого имущества. Наймодатель должен участвовать в каждом процессе, когда обращен иск против арендатора. В России подобной обязанности за арендодателем не закреплено. Следовательно, в случае притязаний арендатор самостоятельно вынужден будет доказывать правомерность своего пользования и законность титула.

§ 2. Права, обязанности и ответственность нанимателя (арендатора)

По аналогии с правами и обязанностями наймодателя (арендодателя) ГК Италии содержит статью 1587, которая имеет название «главные обязанности нанимателя». Выделяются таким образом основные (принципиальные) обязанности нанимателя (арендатора) и все остальные. Однако выделение (назначение) обязательств на главные и второстепенные не имеет какого-либо нормативного значения¹ и призвано лишь акцентировать внимание на

¹ См.: *Provera G. Op. cit. P. 265.*

основополагающих обязанностях нанимателя, которые формируют институт аренды и отличают его от иных сходных институтов.

В силу ст. 1587 ГК Италии наниматель обязан: 1) принять (принять на хранение) имущество, бережно и добросовестно его содержать в соответствии с его назначением, указанным в договоре, или в соответствии с назначением, которое может предполагать иное в связи с обстоятельствами; 2) предоставлять вознаграждение в установленные сроки.

В итальянской доктрине относительно обязанности нанимателя (арендатора) принять вещь имеется две точки зрения. Часть доктрины полагает, что обязанность принять вещь не является автономной обязанностью в отношении нанимателя (арендатора), а обслуживающей, как и обязанность хранения и возвращения вещи, чтобы не устанавливать препятствия для выполнения со стороны наймодателя (арендодателя) обязанности передать вещь¹.

Согласно другой части доктрины обязанность принять вещь есть самостоятельная (автономная) обязанность по отношению к другим, которые имеются у нанимателя (арендатора), и по отношению к корреспондирующей обязанности наймодателя (арендодателя) передать вещь, и поэтому не привязана к каким-либо отношениям синаллагмы². Однако в любом случае норма, обязывающая принять вещь, имеет характер диспозитивный, и стороны вправе самостоятельно решить, каким образом и когда вещь будет принята нанимателем (арендатором). Стороны могут согласовать, что наймодатель (арендодатель) будет просто хранить вещь для нанимателя (арендатора) весь период аренды³.

Обязанность принять вещь не следует смешивать с обязанностью пользоваться принятой вещью. Если в договоре аренды (*l'affitto*) арендатор обязан управлять вещью, то в случае с наймом наниматель имеет право пользоваться вещью⁴.

¹ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 310.

² См., например: *Provera G.* Op. cit. P. 267; *Gabrielli G., Padovini F.* Op. cit. P. 445.

³ См.: *Catelani G.* Manuale della locazione. Milano, 2001. P. 256.

⁴ См.: Cass. 5 agosto 1954, n. 2879. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

Статья 1587 ГК Италии также выделяет обязанность соблюдать прилежание хорошего отца семейства в использовании имущества в соответствии с его назначением, указанным в договоре, или в соответствии с назначением, которое может предполагать иное в связи с обстоятельствами. Лингвистический оборот «прилежание хорошего отца семейства» представляет собою дословный перевод фразы, используемой в кодексе, а именно «*osservare la diligenza del buon padre di famiglia*». Понимать данный оборот следует не иначе, как бережно и добросовестно содержать имущество. Это означает, что вещь должна быть возвращена в том же состоянии в каком была получена с учетом естественного износа, как это предусмотрено в ст. 1590 ГК Италии. Наниматель (арендатор) должен вести себя, как вел бы себя среднестатистический человек среднего прилежания¹. Использовать вещь, соблюдая прилежание хорошего отца семейства, также означает принимать необходимые меры, чтобы избежать потерю или повреждение имущества².

Как указал Верховный суд, «использование арендованной вещи как прилежный отец семейства влечет за собой для нанимателя (арендатора) обязанность обеспечить наймодателю (арендодателю) возможность инспектировать арендованную вещь»³. В другом акте суд указал, что право наймодателя навещать нанимателя может использоваться, однако оно не всегда является обязательным и взаимосвязано с правом нанимателя на спокойное пользование⁴.

Таким образом, мы видим, что обязанность нанимателя (арендатора) добросовестно пользоваться вещью находится во взаимосвязи с правом контроля наймодателя (арендодателя). Если в отношении договора аренды (*l'affitto*) закон прямо предусматривает право арендодателя контролировать пользование, включая право доступа даже в условиях, когда арендатор соблюдает все возложенные на

¹ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 271.

² См.: *Ibid.*

³ Cass. 15 marzo 1957, n. 878. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁴ См.: Cass. 9 agosto 1962, n. 2489. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

него обязательства (ст. 1619 ГК Италии), то в отношении договора найма закон такого права наймодателю не предоставляет. Однако исходя из трактовки соответствующей нормы Верховным судом Республики Италии, наймодатель по договору найма также имеет право контроля и доступа, хоть и в ограниченном виде, поскольку это не ограничивает право нанимателя на беспоконное пользование. Представляется, что такой подход совершенно оправдан, ведь обязанность без ответственности за ее неисполнение не может существовать, а право доступа и право контроля как раз обеспечивают надлежащее исполнение нанимателем своей обязанности и одновременно предоставляет возможность наймодателю своевременно выявить факт неисполнения или ненадлежащего исполнения и принять соответствующие меры ответственности в отношении должника. К сожалению, российский правовой порядок не связывает обязанность нанимателя по добросовестному пользованию с правом наймодателя контролировать пользование. При этом, как указывалось в предыдущем абзаце, отсутствие в законе РФ норм, предоставляющих арендодателю право на контроль пользования, является упущением. В отсутствие законодательного закрепления такого права его следует выводить посредством судебного толкования.

Еще одна основная обязанность нанимателя, закрепленная в статье 1587 ГК Италии, – использование вещи в соответствии с ее назначением, указанным в договоре, или в соответствии с назначением, которое может предполагать иное в связи с обстоятельствами. Как указывал Джузеппе Провера, «использование вещи в соответствии с назначением не подразумевает какие-либо ограничения в смысле, что наниматель должен использовать вещь в соответствии, как это предусмотрено договором, а должен, напротив, воздержаться от использования, не предусмотренного соглашением»¹. Наймодатель (арендодатель) может потребовать расторжения договора, даже если наймодатель (арендодатель) не получил никакого убытка в связи с использованием вещи не по назначению². Неисполнение обязанности пользоваться вещью, исходя из ее предназначения,

¹ Provera G. Op. cit. P. 273.

² См.: Cass. 9 maggio 1957, n. 1604. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

существует также тогда, когда изменения предназначения вещи приносят прибыль (преимущества) для арендодателя¹. Вместе с тем Джузеппе Мирабелли полагал, что о расторжении может быть заявлено только в случае существенного нарушения².

Следует признать правильными положения доктрины и последней практики, что требование о расторжении можно заявить также в случае договорного изменения назначения вещи, когда имеются тяжелые (существенные) нарушения и неисполнения в смысле ст. 1455 ГК Италии³. Указанный подход Джузеппе Мирабелли находит применение в практике судов. Так, Кассационный суд в сентенции № 461 от 4 марта 1961 года указал следующее: «Подтверждена незначительность нарушений со стороны нанимателя, который взял некоторые комнаты для проживания и использовал в рабочей деятельности, коммерческой или индустриальной, которые не включали особого оборудования, которое изменяет назначение вещи»⁴. В другом деле суд посчитал подтвержденным, что незначительность имеет место в действиях арендатора, который учреждает место фирмы в квартире, предназначенной для проживания⁵.

Таким образом, можно сделать вывод, что по праву Италии пользование вещью, прежде всего, должно осуществляться в соответствии с назначением, исходя из ее природы. Договорные условия относительно предназначения вещи не могут противоречить природе вещи, а могут только в рамках естественного предназначения ограничивать пользование. Иными словами, помещения, предназначенные для проживания, не могут использоваться под склад или для осуществления в них производства, даже если договором это разрешено. Другое дело, в помещениях, предназначенных для обустройства склада, договором может

¹ См.: Cass. 20 giugno 1961. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

² См.: *Mirabelli G.* La locazione. Torino, 1972. P. 514.

³ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 275.

⁴ Cass. 4 marzo 1961, n. 461. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁵ См.: Cass. 8 febbraio 1958, n. 293. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

запрещаться осуществление складирования взрывоопасных веществ.

Остаётся непонятным вопрос, почему законодатель оставил за пределами статьи 1585 ГК Италии обязанность арендатора вернуть вещь и посвятил ей специальную статью (ст.1590 ГК Италии). Как бы то ни было, возвращение вещи также следует признать основной обязанностью нанимателя (арендатора), которая должна стоять в одном ряду с обязанностями принять вещь и оплачивать арендную плату.

Вещь, ранее переданная внаем, должна быть возвращена в день прекращения договора. Даже в случае, когда наем заключен *a non domino*, арендатор в любом случае обязан вернуть вещь в руки наймодателю (арендодателю), за исключением случая, когда третье лицо – собственник – предъявил иск об истребовании против нанимателя (арендатора), лишая таким образом держания и делая невозможным выполнение обязанности в смысле ст. 1590 ГК Италии¹. Договором может быть предусмотрен иной срок, а также порядок. Кроме того, день возврата вещи может быть оговорен и в требовании наймодателя (арендодателя) об одностороннем расторжении договора.

Возвращение вещи должно осуществляться в том же порядке, как и первичная ее передача, которая была осуществлена наймодателем (арендодателем). Так, неформальная оферта (*offerta non formale*) в смысле ст. 1220 ГК Италии может выражаться в любых действиях должника, которые выражают волю к готовым действиям².

Вещь должна быть возвращена в том состоянии, в котором была получена, именно поэтому предметом договора найма (аренды) является пользование вещью³, и поэтому пользование нанимателя (арендатора) является длящееся, и поэтому порча и износ, которые имеются после найма (аренды), возлагаются на наймодателя (арендодателя), и именно за это взимается плата⁴. В случаях, когда отсутствует список повреждений имущества, то берется за презумпцию, что все

¹ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 292.

² См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 346.

³ См.: *Ibid.* P. 347.

⁴ См.: *Gabrielli G., Padovini F.* Op. cit. P. 458.

повреждения, которые имеют место на момент передачи вещи, сделаны нанимателем (арендатором)¹. Таким образом, не наймода́тель (арендода́тель) должен доказывать, что передал имущество в хорошем состоянии, а наниматель (арендатор)². Однако, как было отмечено Верховным судом, «такая презумпция не применяется в отношении договоров, заключенных на короткий срок, но для всех иных случаев найма она сохраняется»³.

В случае, если наниматель (арендатор) возвращает вещь в состоянии худшем, чем она была, наймода́тель (арендода́тель) может, принимая общие нормы, законно отказаться от исполнения⁴. Однако наличествует и другая точка зрения, согласно которой, напротив, наймода́тель (арендода́тель) обременен специфической обязанностью принять вещь, а потом может требовать уплаты убытков⁵. Первая позиция находит подтверждение в практике судов. Как было указано Кассационным судом, «арендода́тель вправе отказаться принимать вещь, если арендатор возвращает ее не в том состоянии, в каком получил, руководствуясь ст. 1176 и 1218 ГК Италии»⁶.

Следует отметить, что практика признает действительными соглашения, по условиям которых наниматель (арендатор) обязан вернуть вещь в состоянии лучше, чем она была передана. Также действительными будут соглашения, которые освобождают нанимателя (арендатора) от обязанности вернуть вещь в состоянии, в котором он ее получил⁷.

Кроме указанных в ст. 1585 ГК Италии обязанностей нанимателя, также следует выделять обязанность беречь вещь (ст. 1588), обязанность выполнять необходимый ремонт (ст. 1576), обязанность известить наймода́теля о срочном ремонте (ст. 1577), обязанность известить наймода́теля о притязаниях третьих лиц

¹ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 347.

² См.: Cass. 7 luglio 2005, n. 14305. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

³ Ibid.

⁴ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 315.

⁵ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 350.

⁶ Cass. 30 agosto 1995, n. 9207. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

⁷ См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 349.

(ст. 1586). К этим обязанностям можно добавить обязанность доставить мебель при найме домов (ст. 1608), а обязанность нанимателя заботиться и управлять вещью (ст. 1615).

По договору найма наниматель, если иное не оговорено договором, имеет право передать арендованное имущество в субаренду, но не вправе уступать права и обязанности по договору без согласия наймодателя. Что касается движимого имущества, то передача имущества в субаренду допускается в случае, когда субнаниматель уполномочен непосредственно наймодателем или имеет от него соответствующее разрешение на пользование (статья 1594 ГК Италии). Иные правила действуют в отношении договоров аренды. Так, закон запрещает субаренду, если нет на это специального согласия арендодателя (статья 1624 ГК Италии).

Разные права имеют наниматель и арендатор в случае с ремонтом, принятого в пользование имущества. Согласно статье 1584 ГК Италии, если выполнение ремонтных работ длится более чем $1/6$ срока аренды или более 20 дней, наниматель имеет право на соответствующее снижение стоимости найма пропорционально сроку выполнения работ и возможности использования. Если ремонтные работы затрагивают ту часть помещения, которой пользуются члены семьи нанимателя или сам наниматель, то независимо от срока ремонта наниматель вправе требовать досрочного расторжения договора. В то же время по договору аренды в силу статьи 1622 ГК Италии арендодатель вправе претендовать на пропорциональное уменьшение арендной платы, если в связи с ремонтом убыль арендатора от предпринимательской деятельности превышает $1/5$ часть его годового дохода аренды, не превышающей один год – $1/5$ совокупного дохода.

В случае, когда вещь передана с недостатками, наниматель (арендатор) вправе требовать расторжения договора или соответствующего уменьшения цены, за исключением случаев, когда наниматель знал о таких недостатках.

Уменьшение арендной платы также вправе просить арендатор по договору аренды сельскохозяйственного фонда в случае, когда имеет место аренда,

заклученная на несколько лет, при условии, что половина ещё не собранных плодов одного года погибает в связи с непредвиденными обстоятельствами, за исключением случаев, когда арендатор может компенсировать свои потери предшествующими урожаями. К потере урожая приравнено отсутствие плодородности земельного участка (статья 1635 ГК Италии).

Еще один случай, когда арендатор может просить арендодателя уменьшить арендную плату, закреплен в статье 1623 ГК Италии. Так, если в силу положений закона или распоряжений органов власти договорные отношения изменились таким образом, что стороны из-за этого несут убытки и выгоду соответственно, в этом случае может иметь место требование об увеличении или уменьшении арендной платы или в зависимости от обстоятельств расторжения контракта. Следует отметить, что указанная норма распространяется только на договоры аренды и не распространяется соответственно на договоры найма. Вместе с тем общие положения об обязательствах не исключают право любой из сторон требовать расторжения или изменения условий договора в случае существенного изменения обстоятельств.

По общим правилам наниматель вправе расторгнуть договор, когда вещь передана в пользование с такими недостатками, которые подвергают серьезной опасности здоровье нанимателя или здоровье членов его семьи, или сотрудников (статья 1580 ГК Италии). Наймодатель не вправе ссылаться на то, что нанимателю было заранее известно о таких недостатках. Факт их осведомленности не лишает их соответствующего права. Такого основания для расторжения договора в праве России не предусмотрено.

Особый состав субъектов по договорам найма имущества для проживания имеет специальное основание расторжения договора. В случае расселения или переезда государственных или административных служащих, лишь бы этот переезд не был инициирован самими служащими, они вправе путем отправки соответствующего уведомления расторгнуть договор. Переезд или расселение в данном случае понимается как смена места жительства в связи с выполнением трудовых обязанностей в другой местности.

В ГК Италии содержится ряд специальных статей, регулирующих условия ответственности нанимателя в случае гибели или повреждения вещи от пожара. Ответственность съемщика наступает в случае пожара жилого помещения, как это предусмотрено ст. 1611 ГК РФ. Данная ответственность имеет природу договорную и не образует ответственность солидарную. Каждый наниматель отвечает пропорционально занятой площади¹. Съемщик освобождается от ответственности в смысле п. 2 ст. 1611 ГК Италии, если сможет доказать, что пожар начался в жилище другого нанимателя, или в случае, когда кто-то между ними докажет, что пожар не смог начаться в его жилье². Статья 1589 ГК Италии предусматривает ограниченную ответственность нанимателя в случае пожара, когда вещь, являющаяся объектом договора найма, была застрахована. Доктрина полагает, что данные нормы следует принимать по аналогии ко всем случаям порчи или утраты вещи и не только тогда, когда вещь повреждена или утрачена в связи с пожаром³.

Резюмируя, следует сделать следующие выводы.

По праву Италии главной обязанностью нанимателя (арендатора) является обязанность принять вещь и бережно ее содержать. Пользоваться вещью является правом нанимателя, а не его обязанностью. Пользование вещью должно осуществляться в соответствии с назначением, исходя из природы. Договорные условия относительно предназначения вещи не могут противоречить природе вещи, а могут только в рамках естественного предназначения ограничивать пользование. Вернуть вещь по истечении срока, отведенного на пользование, также является основной обязанностью нанимателя (арендатора) наравне с обязанностью оплачивать арендную плату.

По праву России ГК также является источником права, регулирующим права, обязанности и ответственность арендатора. В отличие от права Италии по праву России каждый отдельный вид договора включает в себя свои

¹ См.: *Mirabelli G.* La locazione. Torino, 1972. P. 522.

² См.: *Trimarchi M.* Op. cit. P. 325.

³ См.: *Provera G.* Op. cit. P. 304.

специфические права и обязанности сторон. Общие положения в этой связи занимают второстепенное место. Тем не менее возможно выделить ряд основополагающих прав и обязанностей арендатора, которые формируют институт аренды в России.

Принять вещь является главной обязанностью арендатора. При этом следует отметить, что прямо данная обязанность из закона не вытекает, в отличие от ГК Италии. В отношении арендатора имеется обязанность пользоваться вещью в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (статья 621 ГК РФ). По мнению В.В. Витрянского, «законодатель, устанавливая соответствующую обязанность арендатора, делает акцент не на слове «пользоваться», а на том, что, такое пользование должно соответствовать договору или назначению имущества»¹. Думается, что акцент следует делать также и на термине «пользоваться». В то же время термин «пользоваться» в контексте статьи 621 ГК РФ надо понимать шире. Пользоваться означает иметь держание вещи, ибо пользование невозможно без держания соответствующего объекта пользования. Как верно отмечено В.А. Тарховым и В.А. Рыбаковым в их совместной работе: «Владение существует во всех случаях, когда лицо имеет фактическую возможность пользоваться вещью. Наоборот, пользование, как правило, возможно лишь при наличии владения»². Следовательно, для того чтобы «пользоваться» вещью, арендатор обязан выполнить фактические действия по принятию имущества. После принятия такого имущества в пользование, его эксплуатация и использование должны осуществляться в соответствии с условиями договора. Одновременно с этим, эксплуатация (использование) уже принятой вещи является правом арендатора, а не обязанностью. Следует согласиться с В.В. Витрянским, утверждавшим: «Пользование не является обязанностью арендатора. Пользование

¹ Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М., 2000. С. 114.

² Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. М., 2002. С. 91.

представляет его интерес¹. В приведенной цитате слово «пользование» надо понимать в смысле эксплуатации, использования имущества.

То, что арендатор обязан принять имущество, вытекает также из положений статьи 655 ГК РФ. В абзаце 3 пункта 1 названной статьи указано, что уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от его принятия. Указанная статья является специальной по отношению к общим положениям об аренде, однако, видится, что она должна распространяться на любые договоры аренды. При ином подходе, когда принятие вещи являлось бы правом, а не обязанностью нанимателя, невозможно было бы говорить о договоре аренды. Подобный случай может без особых проблем подходить под схему опциона на заключение договора или предварительного договора. Если принять вещь являлось бы правом, а не обязанностью арендатора, то о заключении договора аренды свидетельствовал бы факт передачи вещи, и договор бы в этой связи носил характер реального договора, а не консенсуального.

Приемка имущества осуществляется арендатором путем его осмотра и в определенных случаях подписанием акта (статьи 655, 659 ГК РФ). В праве Италии требований относительно составления передаточного акта не встречается.

Как уже отмечалось выше, закон обязывает арендатора пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены в соответствии с назначением имущества (статья 615 ГК РФ). Закон не раскрывает содержание законодательного оборота «назначение имущества». В этой связи вопросы об использовании имущества в соответствии с его назначением решаются судами.

Анализ практики арбитражных судов показал, что оказание в помещении иных услуг, нежели это предусмотрено договором или неиспользование

¹ *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М., 2000. С. 114.

помещений в конкретно определенной деятельности, представляет собою использование имущества не в связи с его назначением¹. Особого внимания заслуживает анализ практики применения статьи 615 ГК РФ к отношениям по соблюдению так называемых правил пользования арендованным имуществом. К использованию указанных правил часто прибегают арендодатели, сдающие в аренду помещения в торговых или бизнес-центрах, в которых устанавливаются общие для всех арендаторов правила пользования помещениями, общим имуществом, а также режим и правила доступа. Несоблюдение данных правил арендодатели зачастую трактуют как нарушение договора аренды. Суды встают на сторону арендодателей и трактуют нарушения правил пользования и режима использования как нарушение обязанности, вытекающей из положений статьи 615 ГК РФ. К примеру, Арбитражный суд Волго-Вятского округа, отклоняя требование об устранении препятствий в пользовании арендованными помещениями путем совершения действий по обеспечению круглосуточного свободного и неограниченного доступа, указал, что, подписав договор аренды на определенных условиях, истец согласился с тем, что помещения будут использоваться для продажи товаров и оказания услуг потребителям в составе единого торгового центра, определив местоположение арендуемого имущества в составе торгового центра и его назначение, при этом стороны пришли к соглашению о соблюдении назначения как помещений, так и всего здания в целом, то есть к установлению определенного режима его использования, иное определение порядка использования имущества без учета его назначения, предусмотренного договором, противоречит положениям пункта 1 статьи 615 ГК РФ.²

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Московской области от 16.07.2015 № Ф05-8516/2015 по делу №А40-112079/14 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.03.2015 № Ф01-320/2015 по делу №А28-6381/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.02.2015 № Ф01-6093/2014 по делу № А28-4754/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В данном случае речь следует вести о пределах пользования, чем о предназначении имущества. В доктрине высказывались точки зрения, что, кроме всего прочего, в договоре аренды необходимо выделять цель пользования и пределы пользования¹. Е.В. Вавилин предлагал цель и пределы пользования определять применительно к договору аренды транспортных средств². Видится, что выделять «пределы пользования» в равной степени необходимо применительно к любому договору аренды. Как уже отмечалось, пределы пользования устанавливаются арендодателем при аренде помещений в торговых центрах и иных коммерческих зданиях. Также пределы пользования могут устанавливаться при аренде жилого помещения (ограничение количества лиц, имеющих право на проживание) и т.д.

Думается, что введение в юридический оборот понятия «пределы пользования» полезно и необходимо.

Статьи 615 и 619 ГК РФ предоставляют право арендодателю досрочно расторгнуть договор в случае, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества. Исходя из этого, смеем предположить, что арендодатель не лишен права контроля за использованием арендатора. В ином случае, закрепление обязанности пользоваться имуществом в соответствии с его назначением или в соответствии с условиями договора не имело бы юридического смысла, поскольку в отсутствие контроля исключалась бы возможность привлечь не исполнившего надлежащим образом обязанность должника к ответственности. Вместе с тем право контроля арендодателя не следует понимать буквально, что арендодатель каждый раз обязан инспектировать арендатора. Право контроля арендодателя должно реализовываться в зависимости от существа арендного обязательства, особенности объекта аренды, а также в зависимости от условий договора. Наличие у арендодателя права контроля за использованием корреспондируется с обязанностью арендатора обеспечить арендодателю возможность контроля.

¹ См.: Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М., 2009. С. 110.

² Там же. С. 110.

Иными словами, арендатор не должен препятствовать арендодателю в доступе к имуществу. Неисполнение данной обязанности может быть обеспечено неустойкой.

По окончании срока аренды, а также в случаях расторжения договора аренды по любому основанию, арендатор должен вернуть вещь обратно арендодателю. Если вещь по истечении срока аренды не возвращена, то арендодатель вправе требовать ее возврата по суду. Однако не следует данные требования арендодателя считать вещными. Требования арендодателя должны основываться на обязательстве и определяться на основании условий договора аренды¹. В.В. Витрянский предлагает квалифицировать такое требование, как требование о присуждении к исполнению обязанности в натуре².

Статья 622 ГК РФ обязывает арендатора вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Нормальным износом арендованного имущества следует признать такое снижение его потребительских качеств, которое оно претерпело бы при обычном использовании его по тому же назначению и на протяжении того же срока, что и по условиям договора.³ Принимая позицию судов Италии по аналогичному вопросу, видится, что законодательное выражение «в состоянии, обусловленном договором» подразумевает, что имущество может быть передано и в худшем состоянии по сравнению с тем, в котором оно было принято, а также, наоборот, в лучшем состоянии. В данном случае применение принципа свободы договора ограничивать не следует. При возврате имущества арендатор не должен отвечать за скрытые недостатки, которые, к примеру, не были установлены при приемке

¹ См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (ред. от 23.06.2015) // Вестник ВАС РФ. 2010. №. 6.

² См.: *Витрянский В.В.* Указ. соч. С. 121.

³ См.: *Карцева Н.С.* Особенности правового регулирования имущественного найма (аренды) в Российской Федерации. М., 2003. С. 92.

имущества в аренду, а обнаружился при возврате. В данном случае действует общее правило, что арендатор не отвечает за скрытые недостатки.

Общие (генеральные) права и обязанности арендатора применимы ко всем без исключения договорам аренды. Особые права и обязанности закон предоставляет арендаторам по отдельным видам договоров аренды (договорам аренды отдельного вида имущества), особенно по договорам аренды транспортных средств.

В частности, по договору аренды транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации арендатор обязан нести коммерческие расходы. Например, топливо, налоги и сборы, плата за проезд (статья 636 ГК РФ). Однако положения ст. 639 ГК РФ диспозитивны: стороны могут предусмотреть в договоре обязанность арендатора по возмещению своему контрагенту причиненных повреждением или гибелью арендованного транспортного средства убытков при отсутствии вины экипажа арендодателя, т.е. в результате форс-мажорных обстоятельств. Стороны также имеют возможность распределить эти убытки поровну или в другом процентном соотношении¹. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный транспортному средству (статья 639 ГК РФ), но не отвечает за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством (статья 640 ГК РФ). Напротив, по договору аренды транспортных средств без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, несет арендатор (статья 648 ГК РФ). Одновременно с этим арендатор обязан своими силами осуществлять управление арендованным имуществом. Однако данный факт не означает, что арендатор обязан непосредственно лично исполнять соответствующие императивные нормы ст. 645 ГК РФ. Исполнение полностью или в части может быть осуществлено как арендодателем, так и третьим лицом, в зависимости от условий договора или фактических и юридических обстоятельств.

¹ См.: *Вавилин Е.В.* Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М., 2009. С. 98.

На основании приведенного выше сравнительно-правового анализа гражданского права двух стран касательно прав, обязанностей и ответственности арендатора по договору аренды можно сделать следующие выводы.

Основными обязанностями арендатора являются обязанность принять вещь, пользоваться вещью в соответствии с ее назначением, оплачивать арендную плату, обеспечить арендодателю возможность контроля за использованием, вернуть вещь по истечении срока аренды.

К основным правам арендатора можно отнести право на использование вещи (эксплуатации), право требовать уменьшения арендной платы, расторжения договора при наличии соответствующих оснований, право требовать убытков в случае непредоставления пользования (в случае наличия недостатков в вещи), а также в иных случаях, когда имеет место нарушение обязанности арендодателя.

В определенных случаях, в зависимости от природы арендуемой вещи, эксплуатация имущества может являться обязанностью арендатора. К примеру, при аренде предприятия, когда остановка производства невозможна, или может привести к существенным убыткам, или, например, при аренде сельскохозяйственного фонда, когда в случае длительного неиспользования участка плодородные свойства земли ухудшаются, или, наоборот, при неиспользовании сельскохозяйственного фонда ценные сорта растений или виноградников теряют свои свойства.

Данная обязанность тесным образом связана с обязанностью вернуть вещь в том состоянии, в котором она была получена, но с учетом нормального износа. То, что данная обязанность является диспозитивной, не свидетельствует о том, что условие о праве арендатора использовать вещь должно пониматься в отрыве от обязанности заботиться об арендованном объекте. В данных обстоятельствах сохранность вещи в случае ее неиспользования обеспечивается выполнением арендатором действий по бережному и добросовестному «хранению» имущества (по контролю и извещению арендодателя о возникших недостатках в случаях, когда ремонт вещи осуществляет арендодатель).

Выделяется таким образом самостоятельная обязанность, которая должна исполняться даже в случае, если имущество не эксплуатируется (используется) арендатором. Однако если в Италии указанное право нанимателя закреплено непосредственно в законе, то российский закон соответствующей нормы не содержит, однако это не является препятствием, чтобы сформулировать самостоятельную обязанность по надлежащему и бережному «хранению» имущества, которая должна выводиться средствами судебного толкования до принятия соответствующих изменений в закон.

Анализ гражданского права двух стран показал, что итальянский закон предоставляет больше оснований для предъявления требований об уменьшении арендной платы, требований и расторжении договора аренды. Предусмотрена специальная статья об ответственности нанимателя в случае с пожаром вещи. Российский закон, напротив, особое внимание уделяет специальным видам договора аренды, регулирует права и обязанности, ответственность нанимателя средствами специальных норм, адаптированных к особенностям того или иного объекта пользования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование показало, что арендные отношения в гражданском праве России и Италии имеют одинаковую природу, которая заключается в эксплуатации имущества в течение определенного времени за предоставление платы. В итальянском гражданском праве институт найма имеет более детальное регулирование. Анализ природы отношений в совокупности с экономическо-правовым обоснованием отношений позволил итальянским ученым и законодателю выявить разные аспекты (оттенки) юридических отношений, которые возникают в связи с заключением договора найма (аренды).

В отличие от российского договора аренды, который регулируется в основном ГК РФ, в особых случаях нормами транспортных кодексов или редкими нормами специальных законов в Италии почти каждый выделяемый законодательством отдельный вид договора регулируется самостоятельным законом. Анализ специальных законов позволяет сделать вывод, что институт найма (аренды) по праву Италии включает в себя комплекс подинститутов, каждый из которых имеет свое регулирование. И это при том, что в России, в отличие от Италии, отсутствует современная система вещных прав. Знакомые континентальным системам права институты вещных прав такие, как, к примеру, эмпфитевзис, суперфиций, в России заменяются договором аренды.

Пользование имуществом каждый раз может иметь разные цели. Исходя из этого, итальянское гражданское право выделяет договор аренды и договор найма. Договоры найма, в свою очередь, также разделяются исходя из деятельности, в которой используется соответствующее имущество. Иными словами, в основе разделения договора лежат разные цели и экономика пользователя, которые реализуются путем использования соответствующего имущества. Каждый раз такое пользование приобретает различный характер. К примеру, пользование квартирой для проживания всей семьи следует отличать от пользования в целях проживания студентов университетов.

Учитывая разные цели пользования, экономическо-правовое обоснование пользования и соответственно разный характер эксплуатации имущества, каждый

соответствующий договор найма имеет свою форму, сроки и цену. Предмет, а также основные права и обязанности остаются неизменными.

Договор аренды в Италии представляет собою «предпринимательский договор», где арендатор использует имущество в предпринимательской деятельности, получая прибыль за счет плодов арендуемого имущества. В таком договоре права и обязанности распределяются между сторонами иным образом, нежели в договоре найма, который имеет иную частную природу.

В России имущественный наем (аренда) ни разу не подвергался каким-либо глобальным изменениям. В научной литературе отсутствуют концепции развития арендных отношений. Все рекомендации, как правило, сводятся к точечным изменениям и дополнениям уже имеющихся норм.

При этом разнообразие отношений, их сложность, особенности объектов аренды – все это обуславливает необходимость развития и совершенствования аренды в России.

Необходимо детальным образом регулировать аренду недвижимости. Для этого видится необходимым принятие самостоятельных законов, которые бы регулировали аренду земельных участков, аренду зданий, сооружений, помещений, частей помещений. Данные законы должны учитывать особенности оборота недвижимости в России, а также особенности каждого объекта пользования. Ведь аренда машино-места в гаражном комплексе и аренда помещения в торговом центре только на первый взгляд кажется не имеющей различий. Однако машино-место, как правило, привязано к основному объекту (зданию или многоэтажный жилой дом), и оборот такого объекта должен учитывать зависимый характер соответствующего объекта от главного. Аналогичную природу имеют иные подсобные помещения: погреба, гаражи, парковки, имеющие статус самостоятельных объектов права.

Развивая специальное регулирование договоров аренды, необходимо выделять договоры аренды, где имущество используется в предпринимательской деятельности как объект деятельности и как средство деятельности (предпринимательский договор аренды), а также договоры аренды, в которых

имущество используется исключительно в целях его эксплуатации. Регулирование в этом случае должно отличаться. Необходимо предусматривать разное распределение бремени содержания имущества, регулирование формы договора, срока и т.д.

Внимание также следует уделять защите слабой стороны в обязательстве. В арендном отношении слабой стороной выступает, как правило, арендатор.

В целях защиты и поддержки малого предпринимательства от злоупотреблений арендодателей необходимо точечное регулирование аренды в случаях, когда объект найма используется в предпринимательской деятельности. К примеру, ограничение на заключение коротких договоров аренды по инициативе арендодателя, ограничение в бесконтрольной индексации арендной платы в одностороннем порядке по инициативе арендодателя - монополиста или более сильной стороны в обязательстве.

Проведенное исследование позволило сделать ряд конкретных предложений по совершенствованию российского законодательства. В частности: а) предлагается внести изменения в статью 606 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) пользование имуществом (предоставить имущество и обеспечить спокойное использование этого имущества) за плату на определенное время»; б) дополнить статью 608 ГК РФ пунктом 2 и изложить его в следующей редакции: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит также давностным владельцам и лицам, владеющим имуществом на основании вещного права, если иное не установлено законом»; в) дополнить статью 608 ГК РФ пунктом 3 и изложить его в следующей редакции: «Заключение договора аренды не собственником или лицом, не уполномоченным собственником на заключение договора аренды, не влечет недействительность договора аренды»; г) дополнить статью 615 ГК РФ пунктом 4 и изложить его в следующей редакции: «Стороны в договоре аренды вправе определить пределы пользования. В отсутствие соответствующего договорного условия, спор относительно пределов пользования может быть передан на рассмотрение суда»;

д) дополнить статью 615 ГК РФ пунктом 5 и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель вправе контролировать исполнение арендатором условий договора, включая возможность доступа к объекту аренды, даже если арендатор соблюдает все возложенные на него обязанности. В случае если условием договора не определен порядок контроля, арендодатель вправе осуществлять контроль в любое время. В случае разногласий относительно порядка реализации данного права спор может быть передан на рассмотрение суда»; е) дополнить статью 616 ГК РФ пунктом 1.1. и изложить его в следующей редакции: «В случае если капитальный ремонт осуществляется внепланово, то арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы, которая определяется исходя из периода времени, в течение которого арендатор не мог пользоваться имуществом полностью или в определенной части, или его пользование было ограничено. В случае если капитальный ремонт осуществлялся продолжительное время, более чем 1/6 срока аренды, то арендатор вправе требовать возмещения убытков и (или) расторжения договора»; ё) установить в отношении объектов коммерческой и сельскохозяйственной недвижимости минимальные и максимальные сроки аренды для предпринимателей, которые используют соответствующее имущество в предпринимательской деятельности. Сроки аренды и величины платы за аренду должны определяться исходя из вида деятельности и местности расположения объекта недвижимости; ж) установить правило, что бремя содержания имущества, включая текущий и капитальный ремонт, возлагает на лицо, использующее соответствующее имущество в какой-либо предпринимательской деятельности, если иное не предусмотрено законом или договором.

Высказанные предложения могут являться базой для дальнейших исследований, причем комплексных, учеными экономистами, юристами, социологами и другими. В частности, для определения оптимального минимального и максимального срока аренды необходимо учитывать вид предпринимательской деятельности арендатора, местность, где осуществляется

предпринимательская деятельность, рентабельность и другие экономические факторы.

СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПЕЦИАЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

1. Действующие нормативные правовые акты Российской Федерации

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 23, ст. 2381; 2016. № 45 (ч. 2), ст. 6203.
2. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 12, ст. 1383; 2016. № 28, ст. 4558.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301; 2017. № 1 (ч. 1), ст. 38.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5, ст. 410; 2016. № 22, ст. 3094.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147; 2016. № 1 (ч. 1), ст. 51; 2016. № 26 (ч. 1), ст. 3875; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4306; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4294.
6. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 11, ст. 1001; 2016. № 27 (ч. 2), ст.4300.
7. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1999. № 18, ст. 2207; 2016. № 27 (ч. 1), ст. 4215.
8. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 30.10.2014) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в

собственности Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 30, ст. 3821

9. Федеральный закон от 02.12.2013 № 327-ФЗ «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статью 22 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 49 (ч. 1), ст. 6328.

10. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4248.

11. Федеральный закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 46, ст. 5557; 2016. № 27 (ч.1), ст. 4215.

12. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4294.

13. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 29.07.2017) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 29 (ч. 2), ст. 4344.

14. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. ст. 4148; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4267; 2016. № 2016. № 26 (ч. 2), ст. 4294.

15. Федеральный закон от 29.10.1998 №164-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 44, ст. 5394; 2016. № 27 (ч. 2), ст. 4293.

16. Федеральный закон от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2015) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Нормативные правовые акты Республики Италия

17. Codice Civile della Repubblica Italiana. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 // Gazzetta Ufficiale (edizione straordinaria). 1942. n. 79.

18. Codice della nautica da diporto ed attuazione della direttiva 2003/44/CE, a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 2003, n. 172 // Gazzetta Ufficiale 2005. n. 202.

19. Codice della navigazione. Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327 // Gazzetta Ufficiale. 1942. n. 93.

20. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo. Legge 4 aprile 2012, n. 35 // Gazzetta Ufficiale. 2012. n. 82.

21. Disciplina delle locazioni di immobili urbani. Legge 27 luglio 1978, n. 392 // Gazzetta Ufficiale. 1978 n. 211.

22. Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Legge 9 dicembre 1998, n. 431 // Gazzetta Ufficiale. 1998. n. 292.

23. Disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti. Legge 22 luglio 1966, n. 606 // Gazzetta Ufficiale. 1966. n. 195.

24. Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo. Decreto-Legge 9 febbraio 2012, n. 5 // Gazzetta Ufficiale. 2012. n. 33.

25. Legge n. 19 del 27 gennaio 1963 // Gazzetta Ufficiale. 1963. n. 32.

26. Legge n. 253 del 23 maggio 1950 // Gazzetta Ufficiale. 1950. n. 120.

27. Modifiche alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, concernente la disciplina dell'affitto dei fondi rustici. Legge 10 dicembre 1973, n. 814 // Gazzetta Ufficiale. 1973. n. 331;

28. Norme in materia di affitto di fondi rustici. Legge 12 giugno 1962, n. 567 // Gazzetta Ufficiale. 1962. n. 163;

29. Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. 1982. n. 121.

30. Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici. Legge 11 febbraio 1971, n. 11 // Gazzetta Ufficiale. 1971. n. 46.

31. Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005. Legge 28 novembre 2005, n. 246 // Gazzetta Ufficiale. 2005. n. 280.

3. Правоприменительная практика

32. Апелляционное определение Верховного суда Республики Алтай от 28.08.2013 по делу № 33-617 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

33. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.06.2015 по делу N 33-13785/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

34. Апелляционное определение Омского областного суда от 10.07.2013 по делу № 33-4233/13 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

35. Апелляционное определение Омского областного суда от 12.08.2015 N 33-5358/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

36. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 13.08.2015 по делу № 33-5184/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

37. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 15.06.2016 № 33-3961/2016 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38. Информационное письмо Президиума от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

39. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

40. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

41. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

42. Кассационное определение Хабаровского краевого суда от 07.07.2010 по делу № 33-4516/2010 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43. Обзор судебной практики Верховного Суда Республики Мордовия по гражданским делам (2-е полугодие 2010 года) // Бюллетень Верховного Суда Республики Мордовия. 2001. № 20;

44. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 10.

45. Определение ВАС РФ от 20.03.2013 N ВАС-2630/13 по делу № А32-21632/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46. Определение ВАС РФ от 23.12.2010 № ВАС-17226/10 по делу № А35-8417/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47. Определение ВАС РФ от 26.02.2008 № 1897/08 по делу № А43-34189/2006-2-655 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48. Определение ВАС РФ от 28.02.2011 N ВАС-1648/11 по делу N А40-141313/09-49-691 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49. Определение Верховного Суда РФ от 25.07.2016 № 305-ЭС16-10143 по делу № А40-149471/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

50. Определение Конституционного Суда РФ от 29.09.2011 № 1313-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «Русская транспортная компания» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации».

51. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.02.2015 № Ф01-6093/2014 по делу № А28-4754/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.03.2015 № Ф01-320/2015 по делу № А28-6381/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 05.12.2014 № Ф02-5527/2014 по делу № А33-3691/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

54. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.12.2014 № Ф02-5873/2014 по делу № А33-3832/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

55. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 12.04.2016 № Ф03-1269/2016 по делу № А51-1763/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

56. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2015 № Ф04-13032/2014 по делу № А46-4639/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

57. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.07.2015 № Ф04-20962/2015 по делу № А45-17338/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.01.2015 № Ф04-14109/2014 по делу № А46-4640/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

59. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.08.2016 № Ф05-10327/2016 по делу № А41-72682/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

60. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.04.2016 № Ф05-3474/2016 по делу № А40-194588/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

61. Постановление Арбитражного суда Московской области от 16.07.2015 № Ф05-8516/2015 по делу № А40-112079/14 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

62. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

63. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

64. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

65. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

66. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

67. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (ред. от 23.06.2015) // Вестник ВАС РФ. 2010. №. 6.

68. Постановление Президиум Волгоградского областного суда от 8 декабря 2010 г. по делу № 44Г-170/10 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

69. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 2123/11 по делу № А40-14800/10-23-96 // Вестник ВАС РФ.2011. № 10.

70. Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 5257/13 по делу № А07-5384/2012 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 2;

71. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу № А71-13368/2008 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

72. Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7.

73. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.11.2013 № 8668/13 по делу № А82-3890/2012 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

74. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11487/09 по делу № А59-3535/07-С9(С-5) // Вестник ВАС РФ. 2010. № 5.

75. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.03.2010 № Ф03-719/2010 по делу № А51-8126/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

76. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.08.2010 № Ф03-5292/2010 по делу № А59-6902/2009 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

77. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.11.2013 по делу № А46-3808/2013 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

78. Постановление ФАС Московского округа от 20.09.2004 № КА-А41/8159-04 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;

79. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.10.2006 по делу № А05-19192/2005-6 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

80. Постановление ФАС Уральского округа от 30.06.2009 № Ф09-4372/09-С6 по делу № А50-15743/2008-Г34 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

81. Постановление ФАС Центрального округа от 30.03.2009 по делу N А48-2528/08-4 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

82. Проект Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» (по состоянию на 15.11.2013) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

83. Cass. 1 dicembre 1994, n. 10270. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

84. Cass. 15 aprile 1999 n. 4157. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

85. Cass. 19 aprile 1986 n. 2775. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

86. Cass. 20 aprile 2007, n. 9493. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

87. Cass. 18 maggio 1985 n. 3060. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

88. Cass. 19 febbraio 1999, n. 1414. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

89. Cass. 20 aprile 2007, n. 9493. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

90. Cass. 7 luglio 2005, n. 14305. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
91. Cass. 7 luglio 2005, n. 14305. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
92. Cass. 11 febbraio 2011, n.3383. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
93. Cass. 15 marzo 1957, n. 878. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
94. Cass. 20 agosto 1985, n. 4449. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
95. Cass. 20 giugno 1961. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
96. Cass. 21 dicembre 1953, n. 3786. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
97. Cass. 25 gennaio 1991, n. 759. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
98. Cass. 28 marzo 2003, n. 4690. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
99. Cass. 30 agosto 1995, n. 9207. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
100. Cass. 31 gennaio 2006, n. 2137. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
101. Cass. 4 marzo 1961, n. 461. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
102. Cass. 4 novembre 1996, n. 9545. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
103. Cass. 5 agosto 1954, n. 2879. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).
104. Cass. 6 marzo 1998, n. 2480. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

105. Cass. 7 febbraio 2006, n. 2531. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

106. Cass. 8 febbraio 1958, n.293. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

107. Cass. 9 agosto 1962, n. 2489. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

108. Cass. 9 maggio 1957, n. 1604. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

109. Cass. 18 ottobre 1954, n. 2550. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

110. Cass. 9 agosto 1988, n. 4897. URL: // <http://www.foroitaliano.it/banche-dati> (дата обращения: 08.03.2017).

4. Научная и учебная литература

111. *Барановская И.Г.* Договор аренды земельного участка как проблема науки гражданского права. Южно-Сахалинск: Изд-во ЮСИЭПИ, 2010. 100 с.

112. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Кн. 1: Общие положения. М.: Статут, 2001. 840 с.

113. *Вавилин Е.В.* Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М.: Волтерс Клувер, 2009. 127 с.

114. *Вавилин Е.В.* Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав. Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2012. 364 с.

115. *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий. М.: Статут, 2000. 298 с.

116. *Вятчин В.А., Еремкина Т.А.* Роль и значение аренды в гражданском обороте. М.: Спутник+, 2010. 174 с.

117. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 227 с.

118. Российское гражданское право: учебник. Том 2 / Под ред.

Е.А. Суханова. М.: Статут, 2015. 1208 с.

119. Гражданское право. Часть 2 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2012. 848 с.

120. *Гуляев А.М.* Иски о восстановлении нарушенного владения в практике гражданского кассационного департамента правительствующего сената. СПб.: юрид. кн. маг. И.И. Зубкова п./ф. «Законоведение», 1911. 63 с.

121. *Гуляев А.М.* Русское Гражданское право. Обзор Гражданского законодательства и проекта гражданского уложения. СПб.: тип. М.М. Стасюлевича, 1911. 472 с.

122. *Дождев Д.В.* Римское частное право. Учебник для вузов / под. ред. В.С. Нерсесянца. М.: Норма, 1996. 685 с.

123. *Ефимов В.В.* Догма Римского права: Лекции проф. В.В. Ефимова. СПб.: тип. В.С. Балашева и К, 1895. 640 с.

124. *Зарудный С.И.* Гражданское уложение Итальянского королевства и русские гражданские законы. Ч. 1. СПб.: тип. 2 Отд-ния Собств. е. и в. канцелярии, 1869. 192 с.

125. *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. Отдельные виды обязательств. Ленинград: Изд-во Ленингр. ун-та, 1961 г. 531 с.

126. *Карцева Н.С.* Особенности правового регулирования имущественного найма (аренды) в Российской Федерации. М.: Изд-во Рос. гос. торгово-экон. ун-та, 2003. 196 с.

127. *Левенсон Д.С.* Договор аренды транспортных средств. М.: Юрид. лит., 1969. 119 с.

128. *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. Ч. 1. М.: Статут, 1997. 286 с.

129. *Мызров С.Н.* Договор аренды. Ульяновск: Ульян. гос. ун-т, 2001. 168 с.

130. Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / отв. ред. В.В. Залеский. М.: Норма, 2009. 1183 с.

131. Ответственность за нарушения обязательств: Постатейный

комментарий главы 25 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под. ред. П.В Крашенникова. М.: Статут, 2010. 92 с.

132. *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. Т. 3. М.: Зерцало, 2003. 591 с.

133. Практика применения хозяйственного законодательства. Предпринимательство, отношения собственности, аренда, договора: Вопросы и ответы / В.В. Витрянский. М.: Внешторгиздат, 1991. 91 с.

134. *Рыженков А.Я., Черноморец А.Е.* Теория права собственности. (Историко-аналитический очерк). Элиста: ЗАОр «НПП «Джангар», 2009. 864 с.

135. *Синицын А.С.* Защита титульного владения несобственника: опыт российского и германского права // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / под. ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко. М.: Статут, 2013. 766 с.

136. *Синицын С.А.* Владение и владельческая защита в гражданском праве государств континентальной Европы. М.: Статут, 2012. 221 с.

137. *Суханов Е.А.* Гражданское право России – частное право / отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008. 586 с.

138. *Тархов В.А., Рыбаков В.А.* Собственность и право собственности. М.: Юрист, 2002. 240 с.

139. *Умов В.А.* Договор найма имущества по Римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. I. М.: Унив. тип. (Катков и К), 1872. 359 с.

140. *Хохлов В.А.* Ответственность по обязательствам (колхоз, совхоз, арендатор). М.: Юрид. лит., 1990. 222 с.

141. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. Казань: типо-лит. Имп. ун-та, 1894. 608 с.

5. Научные статьи

142. *Белов В.А.* Право пользования чужой вещью // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2010. № 1. С. 6 – 57.

143. *Вавилин Е.В.* Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1.

С. 68 – 73.

144. *Вавилин Е.В.* Содержание договора аренды: арендная плата и пользование арендованным имуществом // Вестник Саратовской государственной академии права. 2011. № 3. С. 60 – 64.

145. *Витрянский В.В.* Особенности ответственности за нарушение «предпринимательского договора» // Журнал российского права. 2008. № 1. С. 20 – 26.

146. *Волос А.А.* К вопросу о признании субъекта предпринимательской деятельности слабой стороной в договоре // Юрист. 2014. № 13. С. 26 – 29.

147. *Габов А.В.* Проблема виндикации ценных бумаг // Вестник гражданского права. 2011. № 1. С. 199 – 216.

148. *Дождев Д.В.* Самой идеей вещного права мы преодолеваем зависимость от материальных вещей.

URL: https://zakon.ru/discussion/2016/7/1/samoj_ideej_veschnogo_prava_my_preodol_evaem_zavisimost_ot_materialnyh_veschej__intervyu_dmitriya_doz (дата обращения – 05.05.2017).

149. *Имбренда М.* Проблемы финансовой аренды (лизинга) в законодательстве и судебной практике Италии // Предпринимательское право. 2009. № 2. С. 35 – 39 .

150. *Калпин А.Г.* Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. 2006. № 3. С. 46 – 48.

151. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 11. С. 6 – 99.

152. Письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 «О рассмотрении обращения» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2015. № 9. С. 17-19.

153. *Попондопуло В.Ф.* Обязательственное право: общая характеристика и проблемы // Ленинградский юридический журнал. 2009. № 1. С. 7 – 38.

154. *Попондопуло В.Ф.* Предпринимательское законодательство и

проблемы его совершенствования // Бизнес, менеджмент и право. 2006. № 3. С. 19 – 23.

155. *Попондопуло В.Ф.* Проблемы правового регулирования малого и среднего предпринимательства // Российский ежегодник предпринимательского (коммерческого) права. 2008. № 2. С. 54 – 68.

156. *Попондопуло В.Ф.* Проблемы совершенствования предпринимательского законодательства // Предпринимательское право. 2004. № 1. С. 18 – 24.

157. *Попондопуло В.Ф.* Договор – средство частноправового регулирования // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14. Право. 2009. № 3. С. 5 – 20.

158. *Санникова Л.В.* О прекращении договора возмездного оказания услуг // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2. С. 55 – 59.

159. *Санникова Л.В.* Об объекте обязательственного правоотношения // Государство и право. 2004. № 10. С. 57 – 64.

160. *Санникова Л.В.* Основания и способы приобретения права собственности // Юридический мир. 2002. № 4. С. 30 – 37.

161. *Сергачева О.А.* Воплощение принципа свободы договора (договорной автономии) и его ограничения в итальянском гражданском праве // Гражданское право. 2016. № 2. С. 37 – 39.

162. *Синельникова В.Н.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. № 1. С. 74 – 80.

163. *Суханов Е.А.* Еще раз о различиях вещных и обязательственных прав // Частное право. Преодолевая испытания: к 60-летию Б.М. Гангало. М., 2016. С. 25 – 45.

164. *Цыбуленко З.И.* Об эффективности норм гражданского законодательства России // Наука и образование: хозяйство и право; предпринимательство; право и управление. 2012. № 5. С. 92 – 95.

165. *Цыбуленко З.И.* Проблемы осуществления субъективных гражданских

прав в России // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2014. № 3. С. 39 – 46.

6. Диссертации и авторефераты диссертаций

166. *Буш И.А.* Защита прав участников арендных отношений по Российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 30 с.

167. *Вавилин Е.В.* Механизм осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 2009. 48 с.

168. *Гунин А.В.* Договор субаренды в Российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Курск, 2011. 23 с.

169. *Ёрш А.В.* Аренда зданий и иных сооружений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2003. 34 с.

170. *Иванов С.А.* Категория владения в Гражданском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2011. 27 с.

171. *Игнатова Ю.Н.* Договор аренды транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2014. 200 с.

172. *Кокоева Л.Т.* Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2003. 452 с.

173. *Овчинникова К.Д.* Предприятие как объект гражданских прав в Германии, Италии, Франции, Англии и России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 32 с.

174. *Пазына М.А.* Особенности правового регулирования арендных отношений при осуществлении предпринимательской деятельности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2013. 27 с.

175. *Родионова О.М.* Правовые формы реализации волевых отношений в механизме гражданско-правового регулирования: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2017. 502 с.

176. *Рудоквас А.Д.* Приобретательная давность и давностное владением:

автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук. Санкт - Петербург, 2011. 43 с.

7. Словари

177. Итальянско-русский словарь. URL: <http://www.multitrans.ru/c/m.exe?CL=1&s=fare&l1=23> (дата обращения – 31.03.2015).

178. Толковый словарь русского языка Ушакова Д.Н. URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ushakov/855890> (дата обращения – 31.03.2015).

8. Работы зарубежных авторов

179. *Augusto Thon*. Norma giuridica e diritto soggettivo: indagini di teoria generale del diritto. Padova: CEDAM, 1939. 374 p.

180. *Barassi L.* La teoria generale delle obbligazioni. Milano: Giuffrè, 1946. 1298 p.

181. *Benincasa M.* Formalismo e contratto di locazione. Milano: A. Giuffrè, 2004. 259 p.

182. *Bianca C. Massimo*. Diritto civile. Titolo 6: La proprietà. Milano: Giuffrè, 2014. 912 p.

183. *Bivona G.* Monografia. Affitto di fondi rustici: affitto a coltivatore diretto. Milano: Giuffrè, 1995. 453 p.

184. *Candian A.* Documento e negozio giuridico. Parma: Tipografia gia cooperativa parmense, 1925. 151 p.

185. *Catelani G.* Manuale della locazione. Milano: A. Giuffrè, 2001. 698 p.

186. Codice delle locazioni / a cura di Mario Trimarchi. Milano: Giuffrè, 2010. 1292 p.

187. *Cuffaro V.* Della locazione. Disposizioni generali. Milano: Giuffrè, 2014. 419 p.

188. Dei singoli contratti / a cura di Daniela Valentino. L. 1.2. Torino: UTET giuridica, 2016. 630 p.

189. *Di Mazio M., Falabella M.* La locazione. Contratto-obbligazione-Estinzione. Torino: UTET giuridica, 2010. 1022 p.

190. *Dogliotti M., Figone A.* La locazione: disciplina generale. Le locazioni abitative. Milano: A. Giuffrè, 1993. 549 p.
191. Enciclopedia del diritto. Milano, 2009. 922 p.
192. *Franzi M.* Sulla natura giuridica del diritto del locatore. Napoli: Jovene, 1949. 31 p.
193. *Gabrielli G., Padovini F.* Monografia. La locazione di immobili urbani. Padova: CEDAM, 2005. 884 p.
194. *Granelli C.* Riproduzione e rinnovazione del contratto. Milano: A. Giuffrè, 1988. 160 p.
195. *Guarino A.* Locazione. Milano: F. Vallardi, 1965. 73 p.
196. *Gustavo R.* La locazione di nave e di aeromobile. Milano: A. Giuffrè, 1965. 394 p.
197. *Miccio R.* La locazione. Torino: UTET, 1980. 612 p.
198. *Mirabelli G.* La locazione. Torino: UTET, 1972. 702 p.
199. *Natoli U.* Il conflitto dei diritti e l'art. 1380 Codice civile. Milano: A. Giuffrè, 1950. 192 p.
200. *Provera G.* Monografia locazione: disposizione generali: art.1571-16061. Bologna: N. Zanichelli, 1980. 515 p.
201. *Romagnoli E.* Affitto. Disposizioni generali. Art. 1615-1627. Bologna: Zanichelli.1978. 237 p.
202. *Sarzana di S. Ippolito F.* I contratti dei internet e del commercio elettronico. Milano: A. Giuffrè, 2001. 156 p.
203. *Tabet A.* La locazione-conduzione. Milano: A. Giuffrè, 1972. 908 p.
204. *Trimarchi M.* La locazione. Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato. Napoli: Edizioni scientifiche italiane, 2013. 628 p.
205. *Visco A.* Le case in locazione. Trattato teoretico-pratico. Milano: A. Giuffrè, 1973. 1364 p.