

ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА НОВЫЙ СРОК

Гражданское законодательство Республики Беларусь предусматривает преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Данное преимущественное право предоставлено добросовестному арендатору в целях сохранения устойчивости отношений по аренде имущества, обеспечения стабильного ведения арендатором хозяйственной деятельности с использованием арендуемого имущества, предупреждения нарушения прав третьих лиц, связанных отношениями с арендатором, в ходе осуществления им названной деятельности. Анализируются условия реализации данного преимущественного права, а также обозначаются проблемы, которые могут возникнуть при его осуществлении, и предлагаются возможные пути их преодоления.

The civil legislation of the Republic of Belarus provides the privilege of the tenant to the conclusion of the rental agreement for new term. This privilege is granted to the conscientious tenant for preservation of stability of the relations on rent of property, ensuring stable conducting economic activity by the tenant with the use of the rented property, preventions of violation of the rights of the third parties connected by the relations with the tenant during implementation this particular activity. The conditions of implementation of this privilege are analyzed, and also the problems which can arise during implementation are designated, and possible ways of their overcoming are offered.

В настоящее время Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) содержит группу преимущественных прав, охватывающих различные имущественные отношения. К таким преимущественным правам относится преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. В соответствии с ГК, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 592 ГК) [1].

Названная правовая норма о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок является диспозитивной, «если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды...». Это означает, что стороны договора аренды могут исключить распространение данного преимущественного права на существующие между ними правоотношения своим соглашением. Такое же исключение может быть введено и законом. Так, В. С. Ем отмечает, что «преимущественное право арендатора на заключение нового договора может быть нейтрализовано законом или договором, то есть в законе могут содержаться нормы, а в договоре условия, лишающие арендатора права на преимущественное заключение договора...» [2, с. 460].

По нашему мнению, можно выделить некоторые обязательные условия, необходимые для реализации преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

Во-первых, для того чтобы у арендатора возникло данное преимущественное право, должен истечь срок предыдущего договора аренды. В случае если договор расторгнут по соглашению сторон досрочно, преимущественное право у арендатора не возникает. Это закреплено в ст. 592 ГК и нашло подтверждение в п. 35 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из

арендных правоотношений», где дается указание хозяйственным судам не применять положения о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок в случае совершения сторонами действий, направленных на расторжение такого договора [3, с. 62]. Однако следует отметить, что в цивилистической литературе имеется противоположная точка зрения. Так, Л. В. Кузнецова полагает, что, если обязательства сторон были прекращены в связи с расторжением договора аренды по соглашению сторон, «арендатору нельзя отказывать в признании за ним преимущественного права на заключение договора аренды» [4, с. 21]. Таким образом, по мнению названного автора, указание закона на истечение срока договора аренды как на необходимое условие возникновения у арендатора преимущественного права не должно толковаться ограничительно. Мы полагаем, с такой точкой зрения трудно согласиться, так как соглашение о расторжении договора аренды указывает на отсутствие у сторон намерения продолжить арендные правоотношения.

Во-вторых, обязательным условием реализации преимущественного права арендатора является намерение арендодателя продолжать сдавать имущество в аренду. Данное утверждение является бесспорным, так как, если срок договора аренды истек и арендодатель не планирует в дальнейшем сдавать имущество в аренду, то и преимущественное право аренды не может быть реализовано. В подтверждение сказанного приведем пример из практики хозяйственного суда.

Пример. ООО «П» обратилось с иском в суд к государственному унитарному предприятию «Ж» о понуждении к заключению договора аренды. В обоснование заявленного требования истец указал, что между истцом и ответчиком 19.05.2010 был заключен договор аренды помещения, которое находится по адресу: г. М., пр. М. 29.12.2010 ответчиком в адрес истца было направлено письмо, в котором ответчик поставил в известность истца, что договор аренды на новый срок заключаться не будет в связи с утратой истцом преимущественного права

перед третьими лицами, просил освободить арендуемое помещение по истечении срока действия договора аренды. В качестве правового обоснования заявленного требования истец ссылается на п. 1 ст. 592 ГК. Представители истца суду пояснили, что в период действия договора аренды у истца имелась незначительная просрочка в оплате арендных платежей. Просрочка в оплате арендной платы не носила систематического характера. Случаев невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока не имелось. Представитель ответчика иск не признал по основаниям, изложенным в отзыве на иск, суду пояснил, что условия договора аренды в части своевременной оплаты арендных и иных платежей арендатором неоднократно нарушались.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд посчитал исковое требование необоснованным и не подлежащим удовлетворению на основании следующего. Пунктом 1 ст. 592 ГК предусмотрено, что, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. В рамках рассматриваемого спора доводы истца о надлежащем исполнении договора аренды, ответчика — о ненадлежащем исполнении договора аренды значения не имеют, поскольку ответчик как законный владелец имущества вправе распоряжаться им по собственному усмотрению, в том числе путем прекращения сдачи имущества в аренду. В судебном заседании представитель ответчика пояснил, что арендные отношения прекращены по причине использования имущества для собственных нужд. В этой связи нормы п. 1 ст. 592 ГК применению не подлежат. На основании изложенного суд решил в иске отказать [5].

В-третьих, возможность реализации преимущественного права арендатора связана с надлежащим исполнением им своих обязанностей по договору аренды. Мы полагаем, к таким обязанностям следует отнести: обязанность арендатора своевременно вносить арендную плату (ч. 1 ст. 585 ГК); обязанность арендатора пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены — в соответствии с назначением имущества (ч. 1 ст. 586 ГК); обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды (ч. 2 ст. 587 ГК); в случаях, предусмотренных законодательством или договором аренды, производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества (ч. 1 ст. 587 ГК). В цивилистической литературе арендатора, который надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору аренды, называют добросовестным. Так, Е. Е. Богданова отмечает, что «...данное право принадлежит лишь добросовестному арендатору» [6, с. 170].

В-четвертых, арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор аренды

в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан — в разумный срок до окончания действия договора. Закон не предъявляет к указанному уведомлению никаких специальных требований, кроме условия о соблюдении письменной формы, что позволяет считать допустимым его произвольное содержание. Как отмечает В. В. Витрянский, «такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с другим лицом» [7, с. 19]. Вместе с тем нужно учитывать, что направление указанного уведомления нельзя расценивать в качестве осуществления арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, о таком осуществлении можно говорить лишь после согласия арендодателя на заключение такого договора. Кроме того, если уведомление арендатора арендодателю направлено не было, арендатор должен считаться отказавшимся от осуществления своего преимущественного права. Законодателем также не дается разъяснений, что означает понятие «разумный срок». Авторы комментария к Гражданскому кодексу Российской Федерации под редакцией О. Н. Садикова считают, что «разумный срок» следует толковать как «время, необходимое для заключения договора на последующий период, до наступления этого периода» [8, с. 242]. На наш взгляд, данная позиция не совсем ясна. По нашему мнению, таким сроком должен быть срок, достаточный для того, чтобы арендодатель мог определиться, с кем он будет заключать договор аренды (и будет ли он вообще сдавать имущество в аренду) и на каких условиях, поэтому в данном случае, на наш взгляд, следует обратиться к обычаям делового оборота и рассматривать «разумный срок» как срок равный семи дням (ч. 2 ст. 295 ГК).

В-пятых, преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в том случае, если речь идет о передаче в аренду именно спорного имущества. Уточнение относительно того, что у арендодателя должно быть намерение сдавать в аренду именно тот объект, который находился в аренде по ранее заключенному договору, сделано неслучайно. При сдаче в аренду какого-либо другого объекта преимущественное право у арендатора не возникает.

В-шестых, при заключении договора аренды на новый срок арендодатель вправе изменить условия предоставления имущества в аренду. Именно поэтому законодатель говорит о преимуществе прежнего арендатора перед другими лицами «на прочих равных условиях». Согласимся с точкой зрения О. М. Козыря, который отмечает, что «суть этого права в том, что при предложении одинаковых условий аренды разными лицами предпочтение должно быть отдано прежнему арендатору» [9, с. 334].

Важно отметить, что преимущественное право арендатора защищается в судебном порядке. Так, в соответствии со ст. 592 ГК, если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязан-

ностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Как видим, в отличие, например, от участника долевой собственности, арендатору предоставлено определенное право выбора между предъявлением требования о переводе на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков либо только возмещением таких убытков (если он уже потерял интерес в заключении договора аренды). При этом согласимся с точкой зрения С. А. Денисова, что бремя доказывания состоятельности требований возлагается на арендатора, который обязан представить в суд документы, подтверждающие намерение арендодателя сдать имущество третьему лицу, ранее находившееся у арендатора в аренде по договору, срок которого истек, или факт передачи этого имущества в аренду другому субъекту [10, с. 37].

Однако следует отметить, что перечисленные условия осуществления преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок вызывают некоторые вопросы в правоприменительной практике.

Во-первых, можно ли считать, что арендатор исполняет обязанности по договору аренды ненадлежащим образом, если отдельные нарушения носят незначительный характер? Например, просрочка в уплате арендной платы на один день. Этой проблеме не уделено должного внимания в цивилистической литературе. По нашему мнению, законодателью следует разграничить такие нарушения арендатора на *значительные* и *незначительные*. Нарушения, которые негативным образом отразились на деятельности арендодателя и повлекли за собой неблагоприятные для него последствия, можно характеризовать как *значительные*. В данном случае арендатор является недобросовестным и не может воспользоваться своим преимущественным правом. Если же арендатор допустил *незначительные* нарушения, которые существенно не повлияли на деятельность арендодателя, то они не должны характеризовать арендатора как недобросовестного и не могут служить основанием для отказа в осуществлении им своего преимущественного права.

Во-вторых, закон не указывает, распространяется ли преимущественное право на заключение договора субаренды на новый срок на субарендатора. Действующее гражданское законодательство позволяет утверждать, что к договору субаренды применяются правила о договоре аренды (ч. 2 ст. 586 ГК). В соответствии с данной нормой договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды, поэтому, по нашему мнению, в пределах действия договора аренды преимущественное право на заключение договора субаренды на новый срок должно признаваться за субарендатором. Таким образом, в случае, если договор аренды заключен на срок, значительно превышающий договор субаренды, субарендатор вправе в течение срока действия такого договора аренды воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора субаренды на новый срок, соблюдая требования ст. 592 ГК. Немаловажно отметить, что в данном случае арендодатель по основному договору аренды не может рассматриваться как лицо, обязанное по отношению к субарендатору в части

осуществления им своего преимущественного права, всякая обязанность возлагается на арендатора по основному договору аренды, который является субарендодателем по договору субаренды.

В-третьих, условия, предлагаемые арендатору арендодателем при заключении договора аренды на новый срок, могут как полностью соответствовать положениям прежнего договора, так и кардинально от них отличаться. Такие отличия могут затрагивать как отдельные случайные условия договора, так и существенные его условия. Следует учитывать, что подобные существенные изменения условий договора могут служить инструментом для злоупотребления арендодателем своим правом. По мнению В. Ф. Чигира, такие условия «могут быть изменены по соглашению сторон, но не должны быть худшими по сравнению с теми условиями, на которых арендодатель был готов сдавать имущество в аренду другому претенденту» [11, с. 183]. По нашему мнению, в целях защиты прав арендатора на арендодателя следует законодательно возложить обязанность заранее уведомлять арендатора обо всех условиях, на которых он готов заключить договор аренды с третьим лицом, и предложить арендатору реализовать принадлежащее ему преимущественное право на данных условиях.

Таким образом, в заключение представляется логичным сделать следующие **выводы**.

Арендатор по договору аренды может воспользоваться своим преимущественным правом только в том случае, если он надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды. При этом в соответствии с действующим гражданским законодательством любые нарушения со стороны арендатора позволяют считать его недобросовестным и ненадлежащим образом исполнявшим свои обязанности по договору аренды и лишают его преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок. По нашему мнению, законодателью следует разграничить такие нарушения арендатора на значительные и незначительные. Нарушения, которые негативным образом отразились на деятельности арендодателя и повлекли за собой неблагоприятные для него последствия, можно характеризовать как значительные. В данном случае арендатор является недобросовестным и не может воспользоваться своим преимущественным правом. Если же арендатор допустил незначительные нарушения, которые существенно не повлияли на деятельность арендодателя, то они не должны характеризовать арендатора как недобросовестного и не могут служить основанием для отказа в осуществлении его преимущественного права.

Следует отметить, что в соответствии с ГК к договору субаренды применяются правила о договоре аренды (ч. 2 ст. 586 ГК). Следовательно, субарендатор обладает преимущественным правом на заключение договора субаренды на новый срок. По нашему мнению, в случае, если договор аренды заключен на срок, значительно превышающий договор субаренды, субарендатор вправе в течение срока действия такого договора аренды воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора субаренды на новый срок, соблюдая требования ст. 592 ГК.

Условия, на которых арендодатель предлагает арендатору заключить договор аренды на новый срок, могут как полностью соответствовать положениям прежнего договора, так и кардинально от них отличаться. На наш взгляд, существенные изменения условий договора могут служить инструментом для злоупотребления арендодателем своим правом. Поэтому

в целях защиты прав и законных интересов арендатора на арендодателя следует законодательно возложить обязанность заранее уведомлять арендатора обо всех условиях, на которых он готов заключить договор аренды с третьим лицом, и предложить ему реализовать принадлежащее ему преимущественное право на данных условиях.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 11.07.2014 г. // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. — Режим доступа: <http://etalonline.by/?type=text®num=НК9800218>. — Дата доступа: 30.08.2014.
2. Гражданское право : учебник для студентов вузов : в 4 т. / В. В. Витрянский [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Волтерс Клувер, 2005. — Т. 3: Обязательственное право. — 800 с.
3. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений : постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Респ. Беларусь, 15 февр. 2012 г., № 1 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2012. — № 25. — 6/1140.
4. Кузнецова, Л. Преимущественное право аренды / Л. Кузнецова // Право и экономика. — 2006. — № 2. — С. 17–22.
5. Решение Хозяйственного суда г. Минска, 4 мая 2011 г. (дело № 170-4/11) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2014.
6. Богданова, Е. Е. Перевод участником прав и обязанностей на себя в связи с нарушением преимущественного права / Е. Е. Богданова // Актуальные проблемы правоведения. — 2004. — № 3. — С. 169–172.
7. Витрянский, В. Общие положения об аренде / В. Витрянский // Хозяйство и право. — 1996. — № 2. — С. 18–23.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садилов. — Изд. 5-е, испр. и доп. — М. : Юрид. фирма «КОНТРАКТ» : ИНФРА-М, 2008. — 987 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О. М. Козыря, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. — М., 1996. — 643 с.
10. Денисов, С. А. Преимущественное право на заключение договора как институт, устанавливающий пределы свободы заключения договора / С. А. Денисов // Законодательство. — 1997. — № 2. — С. 34–38.
11. Гражданское право : в 2 ч. : учебник / под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. — Минск : Амалфея, 2002. — Ч. 2. — 1008 с.

06.10.2014

УДК 342.7

А. В. КУЛЕШ

О КОНСТИТУЦИОННОМ СТАТУСЕ, ПОРЯДКЕ ФОРМИРОВАНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ — ПАРЛАМЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Социальная ценность народного представительства в парламенте — высшем законодательном органе цивилизованного суверенного государства — предопределяется его способностью формировать волю избирателей-граждан страны и реализовывать их интересы в решениях, которые он принимает. Данное представительное учреждение является своего рода каналом связи между обществом и исполнительными органами власти, призвано выражать мнение граждан по вопросам общественной и государственной жизни страны. Через парламентское народное представительство граждане могут осуществлять контроль за деятельностью исполнительной власти и оказывать влияние на процессы управления в своем государстве. Исследование конституционного статуса, правового порядка формирования и компетенции Федерального Собрания Российской Федерации на предмет совершенствования является целью данной статьи.

The social value of national representation in parliament — the supreme legislative body of the civilized sovereign state — is predetermined by its ability to form the will of voters who are the citizens of the country and to realize their interests in decisions which it makes. This representative institution is some kind of communication channel between society and executive bodies of the power, is urged to express opinion of the citizens concerning public and state life of the country. Through parliamentary national representation the citizens can exercise control of activity of executive power and have impact on management processes in the state. The research of constitutional status, legal order of formation and responsibility of the Federal Assembly of the Russian Federation regarding improvement is the purpose of this article.

В соответствии с концепцией разделения властей первое место среди ветвей государственной власти принадлежит законодательной власти, так как исполнительная и судебная ветви власти действуют от имени и во исполнение закона.

Для осуществления своей законодательной власти народ суверенного государства организует выборный орган — парламент, который является высшим коллегиальным органом народного представительства, выража-