

АРЕНДА

комментарий к статьям 606–625 и 650–655
Гражданского кодекса Российской Федерации

Ответственный редактор
А.Г. Карапетов



УДК 347.453
ББК 67.404.212.4
А80

Ответственный редактор
А.Г. Карапетов – д.ю.н.,
директор Юридического института «М-Логос»,
главный редактор журнала «Вестник экономического правосудия
Российской Федерации»

Серия комментариев к гражданскому законодательству #Глосса
(издается совместно с электронным издательством «М-Логос»)

А80 Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации / А. Г. Архипова, Р. С. Бевзенко, В. Е. Величко [и др.] ; Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : Статут, 2023. – 816 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса)

ISBN 978-5-8354-1966-1 (в пер.)

Настоящий комментарий написан с целью помочь юристам-практикам, судьям, ученым и студентам, интересующимся гражданским правом, сориентироваться в проблемных вопросах применения содержащихся в гл. 34 ГК РФ общих положений об аренде, а также положений об аренде зданий или сооружений. Авторы ставили перед собой задачу осветить максимальное число сложных и неоднозначных вопросов толкования и применения закрепленных в указанных статьях норм ГК РФ, отразить по возможности всю накопившуюся практику их применения высшими судами и в ряде случаев предложить оптимальные пути решения выявленных проблем и коллизий.

УДК 347.453
ББК 67.404.212.4

ISBN 978-5-8354-1966-1

© Коллектив авторов, 2023
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2023

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Архипова Анна Григорьевна – кандидат юридических наук, доцент кафедры обязательственного права Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева, доцент кафедры международного частного и гражданского права МГИМО, заместитель председателя МАК при ТПП РФ:

– пункт 14.2 комментария к статье 606 ГК РФ;

Бевзенко Роман Сергеевич – доктор юридических наук, профессор МНУ (Астана), партнер «Пепеляев Групп»:

– пункт 12.4 комментария к статье 606 ГК РФ;

– комментарии к статьям 607–608 и 652–655 ГК РФ;

Величко Вероника Евгеньевна – магистр частного права (РШЧП), преподаватель департамента частного права НИУ ВШЭ, управляющий партнер юридической фирмы «Величко и партнеры»:

– комментарий к статье 623 ГК РФ;

Громов Андрей Андреевич – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, доцент кафедры обязательственного права Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева, доцент департамента частного права факультета права НИУ ВШЭ:

– комментарии к статьям 618 и 621 ГК РФ;

Громов Сергей Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ:

– пункт 15 комментария к статье 606 ГК РФ;

Каранетов Артем Георгиевич – доктор юридических наук, директор Юридического института «М-Логос», главный редактор журнала «Вестник экономического правосудия Российской Федерации»:

– комментарий к статье 606 ГК РФ (кроме пунктов 8–9, 12.1–12.4, 14.2, 15–16);

– пункты 8–9 комментария к статье 606 ГК РФ в соавторстве с А.А. Павловым;

– пункт 12.1 комментария к статье 606 ГК РФ в соавторстве с Т.С. Красновой;

– комментарий к пунктам 1 и 3 статьи 609 ГК РФ;

– комментарий к пункту 2 ст. 609 ГК РФ в соавторстве с М.А. Церковниковым;

– комментарии к статьям 611–613 ГК РФ;

– комментарий к статье 614 ГК РФ (кроме пункта 2.7);

– комментарии к пунктам 1 и 3 статьи 615 ГК РФ;

– комментарий к статье 616 ГК РФ;

– комментарий к пункту 1 статьи 617 ГК РФ (кроме пунктов 1.4.5–1.4.8);

– пункт 1.4.5 комментария к статье 617 ГК РФ в соавторстве с Е.Ю. Петровым;

– комментарий к пункту 2 статьи 617 ГК РФ в соавторстве с Е.Ю. Петровым;

- комментарии к статьям 619–620 ГК РФ;
- комментарий к статье 622 ГК РФ;
- комментарии к статьям 624–625 ГК РФ;
- комментарии к статьям 650–651 ГК РФ;

Краснова Татьяна Сергеевна – кандидат юридических наук, заведующая кафедрой правовой охраны окружающей среды юридического факультета СПбГУ:

- пункт 12.1 комментария к статье 606 ГК РФ в соавторстве с А.Г. Карапетовым;
- пункты 1.4.6–1.4.8 комментария к статье 617 ГК РФ;

Павлов Андрей Анатольевич – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ:

- пункты 8–9 комментария к статье 606 ГК РФ в соавторстве с А.Г. Карапетовым;
- комментарий к статье 610 ГК РФ;
- комментарий к пункту 2 статьи 615 ГК РФ;

Петров Евгений Юрьевич – кандидат юридических наук:

- пункт 1.4.5 комментария к статье 617 ГК РФ в соавторстве с А.Г. Карапетовым;
- комментарий к пункту 2 статьи 617 ГК РФ в соавторстве с А.Г. Карапетовым;

Рыбалов Андрей Олегович – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ:

- пункты 12.2–12.3 комментария к статье 606 ГК РФ;

Сайфуллин Рауль Исламович – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московской высшей школы социальных и экономических наук, управляющий партнер *Basic Consulting*:

- пункт 16 комментария к статье 606 ГК РФ;

Церковников Михаил Александрович – кандидат юридических наук, заведующий кафедрой обязательственного права Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева, доцент кафедры международного частного и гражданского права МГИМО:

- комментарий к пункту 2 статьи 609 ГК РФ в соавторстве с А.Г. Карапетовым;
- пункт 2.7 комментария к статье 614 ГК РФ.

ВВЕДЕНИЕ

Представленный на суд читателя постатейный комментарий выходит в рамках запущенной электронным издательством «М-Логос» и издательством «Статут» в 2017 г. серии комментариев к гражданскому законодательству #Глосса.

Стоит здесь напомнить читателю вкратце об уже проделанной за шесть лет работе.

Первая, пилотная, книга этой серии была посвящена общим положениям ГК РФ о договорах и обязательствах (ст. 307–453 ГК РФ) и вышла в начале 2017 г.¹

После этого мы подготовили еще несколько томов.

Том, вышедший в начале 2018 г., был посвящен общим положениям о сделках, представительстве и исковой давности (ст. 153–208 ГК РФ)².

В том же 2018 г. был опубликован том с комментариями к положениям ГК РФ о наследственном праве (раздел V ГК РФ)³.

В 2019 г. увидел свет том, в котором разбираются положения ГК РФ о займе, кредите, факторинге, вкладе и счете (главы 42–45 ГК РФ)⁴.

Вышедший в январе 2020 г. том был посвящен общим положениям ГК РФ, закрепленным в ст. 1–16.1 ГК РФ⁵.

В том же 2020 г. мы начали обновлять первый том, посвященный общим положениям ГК РФ о договорах и обязательствах. Этот процесс обновления привел к тому, что вместо одного тома комментария к статьям 307–453 ГК РФ мы на настоящий момент выпустили три тома об общих положениях об обязательствах и договорах. В 2020 г. вышел том, касающийся общих положений о договоре (ст. 420–453 ГК РФ)⁶. Затем в январе 2022 г. вышел том, посвященный общим положениям ГК РФ об исполнении и прекращении обязательств (ст. 307–328 и 407–419 ГК РФ)⁷. В июне 2022 г. был опубликован том, детально разбирающий положения ГК РФ о перемене лиц в обязательстве и ответственности за нарушение обязательства (ст. 330–333, 380–381, 382–406.1 ГК РФ)⁸. В планах – обновление опубликованного в рамках первого тома текста о личных и вещных обеспечениях за счет выпуска отдельного тома по этой теме, но по состоянию на осень 2023 г.

¹ Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2017.

² Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2018.

³ Наследственное право: постатейный комментарий к статьям 1110–1185, 1224 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. Е.Ю. Петров. М., 2018.

⁴ Заем, кредит, факторинг, вклад и счет: постатейный комментарий к статьям 807–860.15 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2019.

⁵ Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2020.

⁶ Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2020.

⁷ Исполнение и прекращение обязательства: комментарий к статьям 307–328 и 407–419 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2022.

⁸ Перемена лиц в обязательстве и ответственность за нарушение обязательства: комментарий к статьям 330–333, 380–381, 382–406.1 ГК РФ. / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2022.

данная работа не завершена; так что в этой части читателей пока адресуем к первому тому 2017 г.

Наконец, в начале 2023 г. был опубликован том, посвященный общим положениям о купле-продаже, поставке и купле-продаже недвижимости¹.

В настоящем новом томе, который вы держите в руках или читаете на экранах, разбираются закрепленные в § 1 и 4 гл. 34 ГК РФ общие положения об аренде и специальные положения об аренде здания или сооружения. С учетом объективных ограничений, связанных с предельным объемом книги, в данном томе не разбираются положения § 2, 3, 5 и 6 гл. 34 ГК РФ о прокате, аренде транспортных средств, аренде предприятия и финансовой аренде.

Это уже десятый том данной Серии.

Подробно писать о концепции серии #Глосса не буду, так как во введениях к предыдущим томам я это уже неоднократно делал. Думаю, читатель, который обращается к настоящему тому, уже знаком со стилистикой и форматом данной серии и выработал свое мнение об их преимуществах и недостатках. Читатель должен понимать, что с учетом актуального состояния российской доктрины частного права подавляющее большинство вопросов, которые ставятся на страницах томов настоящей серии, в науке не проработаны, и по ним отсутствует консенсус среди правоведов. В ряде случаев определенность обеспечивает устоявшаяся судебная практика высших судебных инстанций, и авторы стараются ее по возможности скрупулезно отражать на страницах книги. В остальном же в задачи авторов входит не финальное разрешение всех этих многочисленных проблем (что было бы верхом самонадеянности с учетом отсутствия их глубокой доктринальной проработки), а их «подсвечивание», формирование своего рода дорожной карты проблемных вопросов, анализ возможных альтернативных решений. Поэтому нередко авторы не высказывают свою позицию или указывают на нее в качестве решения, которое видится логичным лишь при первом приближении. Диалектика развития правовой доктрины предполагает, что дальнейшие полемика и анализ будут способствовать формированию более прочных и уверенных суждений правоведов по таким вопросам, синтезу научного консенсуса и стабилизации судебной практики.

В ходе написания комментария многие авторы рецензировали тексты друг друга и давали ценные замечания, которые позволяли улучшить текст. Особо значимый вклад в этой части внес Андрей Анатольевич Павлов, который вычитал и отрецензировал все тексты настоящего тома, за что ему как ответственный редактор выражаю огромную благодарность. Без ценных замечаний Андрея Анатольевича книга вышла бы существенно слабее.

Большую помощь своими замечаниями и критикой на проекты комментариев к некоторым статьям ГК РФ оказали многие коллеги и друзья, не входившие в авторский коллектив (И.С. Чупрунов, А.А. Маркелова, Н.А. Андрианов, Ю.В. Зенова и др.). Особую благодарность в этом плане как ответственный редактор хочу выразить моему учителю Сергею Васильевичу Сарбашу, который хотя и не вошел в авторский коллектив, но — как и в случае со многими предыдущими томами —

¹ Общие положения о купле-продаже, поставка товара и купля-продажа недвижимости: комментарий к статьям 454–491, 506–524, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2023.

де-факто выступал на пару с Андреем Анатольевичем Павловым в качестве рецензента, вычитал практически весь текст книги и представил ценные замечания, позволившие сделать ее лучше.

Также хочу поблагодарить А.Д. Рудокваса, А.В. Егорова, О.Р. Зайцева, А.Н. Гуну и многих других коллег, с которыми мы продуктивно обсуждали отдельные вопросы, встававшие в ходе подготовки книги.

Осталось повторить слова, которые я указал во введении к предыдущему тому серии. Хочется надеяться, что совместными усилиями цивилистов удастся сохранить динамику развития частного права или предотвратить его деградацию, несмотря на складывающиеся тяжелые условия, которые, казалось бы, заставляют сомневаться в реальности этих перспектив. Рассчитываю на то, что эта книга – при всех ее несовершенствах – хотя бы в некоторой незначительной степени будет способствовать реализации этой задачи, поможет исследователям заметить сложные вопросы и спровоцирует более глубокие их изучение и доктринальную проработку, посодействует юристам-практикам защитить справедливое и разумное решение в суде или составить надежный договор, а судьям даст пищу для размышлений при вынесении решений. Если в силу внешних причин эти надежды не сбудутся, но книга окажется востребованной несколько позднее, на каком-то новом этапе развития, я как ответственный редактор также не буду считать проделанную работу бесполезной.

Настоящая книга готовилась с января 2023 г. по сентябрь 2023 г. и отражает текст ГК РФ, содержание иных законов и судебную практику по состоянию на сентябрь 2023 г.

А.Г. Карапетов
октябрь 2023 года

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

Модельные правила европейского частного права – Принципы, определения и модельные правила европейского частного права: Проект общей системы координат европейского частного права (изданы в 2009 г.)

Венская конвенция 1980 г. – Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Вена, 11 апреля 1980 г.)

Принципы УНИДРУА – Принципы международных коммерческих договоров УНИДРУА (в ред. 2016 г.)

АГУ – Австрийское гражданское уложение

ГГУ – Германское гражданское уложение

ЕТК – Единообразный торговый кодекс США

ШОЗ – Швейцарский обязательственный закон

АПК РФ – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012

ВК РФ – Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 12. Ст. 1383

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 1996. № 5. Ст. 410; 2001. № 49. Ст. 4552

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147

КАС РФ – Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 г. № 21-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 10. Ст. 1391

КВВТ РФ – Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001

КТМ РФ – Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2207

ЛК РФ – Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ, часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3824; 2000. № 32. Ст. 3340

СК РФ – Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16

УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954

Закон о банкротстве – Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190

Закон о введении в действие ЖК РФ – Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15

Закон о государственной регистрации недвижимости – Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344

Закон о защите конкуренции – Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (ч. I). Ст. 3434

Закон о защите прав потребителей – Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140

Закон о лизинге – Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СЗ РФ. 1998. № 44. Ст. 53

Закон о недрах – Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» // СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823

Закон о стандартизации – Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 27. Ст. 3953

Закон о техническом регулировании – Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // СЗ РФ. 2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5140

Закон об ипотеке – Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400

Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения – Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018

Закон об ООО – Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400

УАТиГНЭТ – Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 259-ФЗ «Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта» // СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5555

УЖТ РФ – Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 2. Ст. 170

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации

ВС СССР – Верховный Совет СССР

КС РФ – Конституционный Суд Российской Федерации

СКАД ВС РФ – Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

СКГД ВС РФ – Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

СКЭС ВС РФ – Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

ЕГРЮЛ – Единый государственный реестр юридических лиц

ГЛАВА 34. АРЕНДА

§ 1. Общие положения об аренде

Статья 606. Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Комментарий

1. Вводные замечания

Согласно тексту комментируемой статьи, договор аренды вещи является sinalлагматическим возмездным договором, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить контрагенту (арендатору) имущество во владение и пользование или только в пользование, а другая сторона (арендатор) обязана осуществить встречное предоставление (внести арендную плату). Далее в тексте комментария к настоящей статье корректность такого определения предмета договора аренды будет подробно разобрана.

1.1. Краткая характеристика конструкции аренды и ее правового режима

В силу ст. 607 ГК РФ объектом, который предоставляется в аренду, может являться «имущество». Но данный квалифицирующий признак аренды уточняется в ст. 607 ГК РФ: в реальности в аренду передается не любое имущество, а только движимая или недвижимая вещь, которая к тому же имеет непотребляемый характер. Как уточняет ВАС РФ в п. 9 Постановления Пленума от 17 ноября 2011 г. № 73, «в соответствии со статьей 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)». В принципе, упоминание непотребляемости вещи в ст. 607 ГК РФ и указанных разъяснениях не вполне точно. Теоретически сдаваться в аренду может и потребляемая вещь (т.е. вещь, обычное использование которой предполагает ее потребление), если программа заключенного договора предусматривает такое ее использование, которое не подразумевает потребление. Например, художник может арендовать у местного лавочника на полдня набор фруктов, овощей, сыров и тушек дичи для использования в качестве реквизита при написании натюрморта в подражание голландским мастерам, обязуясь реквизит не употреблять в пищу и вернуть к концу дня.

Судебная практика, за рядом исключений, допускает сдачу в аренду части вещи, например, части земельного участка, не оформленных в качестве отдельных объектов

недвижимости комнаты, секции, подвала или чердака некоего здания, части фасада, пространства на крыше, иного конструктивного элемента здания или сооружения и т.п. (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73, подробнее см. п. 4.1 комментария к настоящей статье и комментарий к ст. 607 ГК РФ).

Согласно российскому праву, в этом аспекте, отличающемся от права ряда европейских стран, имущественные права в аренду не сдаются. Для предоставления права использования некоторых бестелесных объектов применяются иные договорные конструкции (прежде всего лицензионный договор при предоставлении права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации). В то же время иногда некоторые нормы об аренде или выработанные в судебной практике применительно к этому договору правовые позиции могут применяться по аналогии к подобным соглашениям о предоставлении права использования бестелесных объектов (в качестве примера см. Постановление Президиума ВАС РФ от 5 ноября 2013 г. № 9457/13). Подробнее см. комментарий к ст. 607 ГК РФ.

При этом если во владение и пользование гражданину предоставляется жилой дом или жилое помещение и речь идет о сдаче данного объекта в целях проживания, то, согласно российскому закону, речь пойдет не об аренде, а о найме жилья, представляющем собой отдельный договорный тип, который регулируется нормами не гл. 34 ГК РФ об аренде, а гл. 35 ГК РФ о найме жилья. Впрочем, некоторые нормы об аренде могут применяться к найму жилья по аналогии закона (подробнее см. п. 13.2 комментария к настоящей статье).

На основании договора аренды арендатор наделяется правомочиями владения и пользования вещью или только пользования оной без передачи ему владения. Первый вид аренды именуется посессорной (владельческой) арендой, а второй — непосессорной (пользовательской) арендой. Подробнее см. п. 4.1 комментария к настоящей статье.

В современном российском праве при посессорной аренде арендатор — вопреки тому, что было принято в римском праве, но в соответствии с господствующим сейчас в европейском праве подходом — становится законным владельцем вещи. Пользование же в российском праве по умолчанию включает правомочие на присвоение полученных в результате использования вещи плодов, продукции и доходов (абз. 2 ст. 606 ГК РФ), но конкретные виды, цели и условия использования могут оговариваться в договоре, нормах закона или выводиться в качестве подразумеваемых (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Помимо наделения арендатора правомочиями законного владения и пользования (или пользования остающейся во владении арендодателя) вещью, арендодатель принимает на себя обязательства не препятствовать спокойному владению и (или) пользованию вещью арендатором. Иначе говоря, по умолчанию обязательства арендодателя по договору посессорной аренды не сводятся лишь к передаче вещи во владение арендатора, а носят длящийся характер. В силу ряда норм ГК РФ, иных законов, обычаев, условий договора или принципа доброй совести он также может принять на себя ряд длящихся позитивных обязательств, касающихся обеспечения пригодности вещи для использования арендатором. Так, в случае с непосессорной арендой арендодатель по умолчанию принимает на себя обязательство обеспечить арендатору доступ к вещи и реальную возможность ее использования в указанных в договоре или подразумеваемых целях на весь срок аренды. В контексте посессор-

ной аренды объем таких позитивных обязательств по обеспечению пригодности вещи для целей использования на весь период аренды может варьироваться от минимального до достаточно значительного, в зависимости от специальных норм закона, условий договора, обычаев и принципа доброй совести, применяемого с учетом характера арендуемой вещи и ряда иных обстоятельств. Подробнее см. п. 6 комментария к настоящей статье и комментарий к ст. 611 ГК РФ.

Права арендатора в российском праве противопоставляются третьим лицам, так как (а) арендатор по посессорной аренде, получивший вещь во владение, наделен возможностью защищать свое право на вещь не только против арендодателя, но и против вторжения третьих лиц, заявляя на основании ст. 305 ГК РФ к третьим лицам вещные иски, такие как виндикация или негаторный иск, (б) при любой аренде арендатор может противопоставить свое право на вещь последующим приобретателям права собственности на вещь в силу правила о следовании арендного обременения за правом собственности на вещь (п. 1 ст. 617 ГК РФ), (в) арендатору при истечении срока аренды предоставляется преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ). Для более действенной реализации внешних эффектов «б» и «в» аренда недвижимости, за рядом исключений, подлежит опубликованию как обременение права собственности путем регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ). Подробнее о противопоставимости прав аренды третьим лицам см. п. 5 комментария к настоящей статье, а также соответственно комментарий к п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651, п. 1 ст. 617, п. 1 ст. 621 ГК РФ.

В качестве встречного предоставления по договору аренды, согласно п. 2 ст. 614 ГК РФ, может выступать как уплата некой денежной суммы (что типично), так и осуществление любого иного встречного предоставления (например, передача некой доли плодов, оказание услуги и т.п.). Подробнее см. п. 7.1 комментария к настоящей статье и комментарий к ст. 614 ГК РФ.

Наделение арендатора правомочиями законного владельца и пользователя вещи, обязательства арендодателя по передаче вещи в посессорную аренду и обеспечению доступа к вещи при непосессорной аренде, длящиеся обязательства арендодателя по обеспечению пригодности вещи для использования и иные обязательства, обеспечивающие реализацию арендатором своих правомочий владения и пользования (или только пользования), с одной стороны, и обязательства арендатора по осуществлению встречного предоставления по внесению арендной платы, с другой стороны, находятся в синаллагматической связи. Из этого, в частности, следует, что прекращение обязательств одной из сторон окончательной невозможностью исполнения за соответствующий период времени может в силу условного аспекта синаллагмы влечь прекращение встречного обязательства в целом или в соответствующей части.

1.2. Краткая историческая справка

В римском праве выделялся поименованный консенсуальный и возмездный договор найма, который разделялся, в свою очередь, на три категории:

— наем труда, при котором заказчик удовлетворяется в процессе осуществления той или иной деятельности контрагентом в течение оговоренного срока (лат. — *locatio-conductio operarum*);

— наем труда, при котором контрагент должен обеспечить для другой стороны некий конкретный результат своего труда, как то строительство дома, починка обуви, перевозка груза (лат. — *locatio-conductio operis*);

— наем вещей (лат. — *locatio-conductio rei*).

Современная аренда развилась именно из римского института найма вещей. При этом в римском праве наниматель, хотя и получал вещь в пользование и физически ее контролировал, юридически не признавался владельцем вещи, не мог защищать свой контроль над вещью от посягательств третьих лиц ни за счет посессорной защиты, ни тем более путем предъявления вещных исков и даже не мог отстаивать свое владение перед лицом собственника-наймодателя. Последний мог выселить нанимателя в любой момент, и все, на что в такой ситуации был вправе рассчитывать наниматель, — это взыскание убытков: противиться выселению или отобранию вещи собственником-наймодателем наниматель не мог. Более того, отчуждение сданной в аренду вещи в римском праве приводило к тому, что новый собственник мог выселить арендатора или чинить препятствия пользованию, поскольку права и обязанности из договора аренды не переходили к нему: в этом случае арендатор мог требовать возмещения убытков от исходного собственника, который, продав вещь, не смог убедить нового собственника терпеть нанимателя и не мешать ему, но арендатор не мог предъявить иск об убытках к новому собственнику, с которым у него не было обязательственной связи. Таким образом, римская конструкция найма вещей предполагала сугубо относительную, обязательственную связь сторон: наймодатель был обязан обеспечить спокойное пользование и отвечать за убытки в случае нарушения своих обязательств, а наниматель был должен платить за это. Позиция арендатора в римском праве была предельно ослаблена.

Но за сотни лет эволюции частного права правовой режим аренды в европейском праве стал принципиально иным. Политико-правовые причины привели к преобразованию аренды. Арендатор стал признаваться законным владельцем вещи, получил практически повсеместно посессорную защиту против посягательств третьих лиц (а в некоторых странах и право предъявлять вещные иски), стал вправе защищать свое владение против посягательств самого арендодателя. Кроме того, арендатор в большинстве стран теперь может противопоставить свою договорную позицию новому собственнику за счет правила следования, а во многих странах может зарегистрировать аренду недвижимости в реестре как обременение. Аренда все больше стала походить на противопоставимое третьим лицам ограниченное вещное право на вещь, обременение права собственности, пусть и сопровождаемое насыщенным «обязательственным эскортом», хотя европейские юристы и продолжают, как правило, по традиции, укоренившейся еще со времен римского права, отрицать за правом аренды полноценную вещную природу, предпочитая говорить о квазивещном характере этих прав, гибридной природе отношений и т.п. (о природе права аренды см. п. 11 комментария к настоящей статье). Все эти признаки сильной позиции арендатора налицо и в российском праве, отражены в соответствующих действующих по умолчанию нормах Кодекса и по ряду аспектов выражены даже еще сильнее, чем в большинстве европейских стран (например, предоставление арендатору вещных исков). При желании сторонам ничто не мешает сконструировать суррогат римской аренды, согласовав отключение в той или иной форме всех этих постримских, «вещных» элементов, но в реальной жизни такая римская модель аренды мало востребована.

2. Срочность аренды

Наделение арендатора правомочиями владения и пользования (либо только пользования), а также обременение арендодателя обязательствами по обеспечению

возможности осуществления таких правомочий происходит на время. Срок аренды может определяться в договоре. Российский закон по общему правилу не устанавливает темпоральные пределы аренды, в отличие от права ряда стран (например, согласно ст. 1573 ГК Италии, срок аренды по общему правилу не может превышать 30 лет). Впрочем, для некоторых видов аренды специальные нормы фиксируют императивно минимальные и максимальные сроки аренды (например, для проката см. п. 1 ст. 627 ГК РФ, для аренды публичной земли п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

Сказанное не означает запрета на заключение бессрочного договора аренды, но, если срок аренды в договоре не определен или прямо указано на бессрочность договора, то, согласно действующему в РФ правилу (ст. 610 ГК РФ), это дает каждой из сторон право немотивированно отказаться от договора с заблаговременным предупреждением контрагента. Данное правило установлено в законе императивно: российскому праву противоречит заключение договора бессрочной аренды без права каждой из сторон на произвольный и немотивированный отказ от договора (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16).

Подробнее о сроке аренды см. комментарий к ст. 610 ГК РФ.

При этом, согласно правилу п. 2 ст. 621 ГК РФ, которое по своему смыслу является диспозитивным, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

3. Правомочие на сдачу вещи в аренду

Правомочие сдачи вещи в аренду в силу ст. 608 ГК РФ принадлежит по общему правилу собственнику вещи. Такое же правомочие в силу той же нормы имеется у лица, которое в силу закона или по воле собственника наделено правомочием сдавать не принадлежащую ему вещь в аренду (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73). Например, арендатор может при наличии согласия арендодателя-собственника сдать вещь в субаренду (п. 2 ст. 615 ГК РФ). Государственное или муниципальное предприятие может сдавать в аренду вещи, закрепленные за ним на праве хозяйственного ведения, в случае с недвижимостью — при наличии согласия публичного собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ). Сдать вещь в аренду может и доверительный управляющий (п. 1 ст. 1020 ГК РФ). Судебная практика также допускает сдачу в аренду вещи ее давностным владельцем (абз. 5 п. 15 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22) или покупателем недвижимости, который уже получил владение, но еще не дождался регистрации перехода права собственности (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73). Кроме того, как отмечает ВАС РФ, «договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь созданного им... имущества... и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, также не противоречит положениям статьи 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию» (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73). Подобных примеров достаточно много.

Но что реально означает данное положение?

Наличие у арендодателя права собственности на сдаваемую в аренду вещь и (или) правомочия на сдачу чужой вещи в аренду требуется на момент передачи вещи

во владение арендатора или на момент предоставления арендатору доступа к вещи в рамках непосессорной аренды, а не на момент заключения договора, который лишь обязывает сдать вещь в аренду в будущем. Здесь работает та же логика, по которой не требуется, чтобы у продавца было право собственности на вещь на момент заключения договора купли-продажи. Иначе говоря, заключение договора аренды будущей вещи (вещи, которую арендодатель лишь намеревается приобрести или создать в будущем) законно в той же степени, как и заключение договора купли-продажи будущей вещи (п. 2 ст. 455 ГК РФ). Сам договор аренды формирует лишь обязательства арендодателя предоставить доступ к вещи.

Наличие у арендодателя правомочия предоставить вещь в аренду требуется не для действительности обязательственного договора аренды, а для эффективного срабатывания вещных аспектов аренды. Речь идет о том, что наличие у арендодателя либо права собственности, либо правомочия на сдачу чужой вещи в аренду является необходимым условием для (а) наделения арендатора по посессорной аренде правомочием *законного* владельца вещи, которое он может противопоставить всем третьим лицам, в том числе в форме предъявления к ним вещных исков, а также (б) возникновения у арендатора по любой из форм аренды правомочий по легальному использованию вещи и присвоению полученных по результатам использования плодов, продукции и доходов без рисков оказаться должным выдавать их истинному собственнику вещи.

Вопрос о том, корректно ли называть правомочие на сдачу вещи в аренду распорядительной властью, может быть предметом дискуссии. Юристы, ратующие за возвращение к чисто обязательственной, римской концепции аренды, обычно пытаются избегать такого словоупотребления, но с учетом актуального российского права сложно не увидеть в предоставлении вещи в аренду один из вариантов распоряжения судьбой вещи и наделение арендатора абсолютными правомочиями. Поэтому, как представляется, говорить о распорядительной власти можно. Впрочем, выбор термина не является принципиальным. Главное, что наличие этого права на сдачу вещи в аренду проверяется на момент реального предоставления вещи, а не на момент заключения договора и по общему правилу не влияет на действительность обязательственной программы договора.

Этот тезис поддерживается в судебной практике. Так, в п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (данный пункт вступил в силу в результате принятия Постановления Пленума ВАС РФ от 25 января 2011 г. № 13) отмечается: «...Арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании статей 168 и 608 ГК РФ... В случае неисполнения обязательства по передаче вещи в аренду (в том числе в связи с тем, что вещь, являвшаяся предметом такого договора аренды, не была создана арендодателем или приобретена им у третьего лица) арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора».

Более того, даже если правомочие на сдачу вещи в аренду у арендодателя отсутствует на момент реального предоставления вещи арендатору, это никак ретроактивно не приводит к аннулированию самого договора аренды. Договор «аренды чужого»

(равно как и договор купли-продажи чужого) действителен в части своей сугубо обязательственной программы: да, абсолютных правомочий на вещь арендатор от неуправомоченного арендодателя не получит и рискует оказаться соучастником посягательства на права собственника, проиграть виндикационный спор и оказаться обязанным выдать собственнику все извлеченные с указанного в ст. 303 ГК РФ момента доходы и возмещать собственнику убытки, но это не отменяет факт возникновения обязательственной программы договора аренды (как минимум, если не установлен сговор сторон с целью нарушения права собственности истинного собственника вещи). Поэтому если арендатор, которого нельзя обвинить в таком сговоре, после заключения договора узнает о том, что ему при отсутствии распорядительной власти сдана в пользование чужая вещь и это нарушает права собственника, то он сохраняет возможность расторгнуть договор и привлечь арендодателя к договорной ответственности по правилам ст. 613 ГК РФ.

В то же время здесь следует сделать несколько оговорок.

Во-первых, суды склонны признавать договоры аренды ничтожными, если закон прямо запрещает соответствующему арендодателю распоряжаться своей вещью путем сдачи ее в аренду (Определение СКЭС ВС РФ от 16 ноября 2021 г. № 305-ЭС21-13509). Так, в силу п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «договор аренды будущего земельного участка, заключенный лицом, обладающим правом постоянного (бессрочного) пользования указанным земельным участком, намеревающимся выкупить его и впоследствии сдать в аренду, является ничтожным на основании статьи 168 ГК РФ, так как по смыслу пункта 4 статьи 20 ЗК РФ заключение договоров, предусматривающих распоряжение (в том числе и в будущем) земельным участком, принадлежащим лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, не допускается». В тех случаях, когда применимость данного запрета к конкретной сделке была или должна была быть очевидной для обеих сторон, вывод о ничтожности всего договора по правилам ст. 168 ГК РФ в связи с нарушением законодательного запрета представляется корректным. Вместе с тем возможны ситуации, когда одна из сторон не знает об обстоятельствах, обуславливающих применение законодательного запрета на сдачу в аренду к данной сделке, и отсутствуют признаки сговора сторон, направленного на нарушение законодательных запретов. В таких случаях было бы логично признавать несостоявшимся само наделение арендатора правомочиями владения и пользования (распорядительный эффект), но не сам договор аренды в части его обязательственной программы. Это позволит субъективно-добросовестному арендатору взыскать с арендодателя убытки, рассчитанные по модели защиты позитивного интереса. Этот вывод можно опереть на применение п. 1 ст. 174.1 ГК РФ. Например, если публичное образование сдало в аренду земельный участок для целей, реализация которых противоречит градостроительным и иным подобным запретам, о чем арендатор не знал, то вряд ли логично признавать весь договор ничтожным, корректнее было бы говорить об изначальной юридической невозможности исполнения и привлечении арендодателя к договорной ответственности (применение правил о невозможности исполнения вместо ничтожности по ст. 168 ГК РФ в похожей ситуации можно обнаружить в Определении СКЭС ВС РФ от 6 августа 2020 г. № 301-ЭС19-25810).

Во-вторых, согласно судебной практике, «отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды,

в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды»; по мнению ВАС РФ, «при наличии соответствующих оснований лица (арендатор и / или арендодатель), виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности...». В частности, Суд указывает, что «передача объекта аренды арендатору до ввода его в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ не противоречит положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации» (п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 ноября 2011 г. № 73). Все эти выводы абсолютно корректны. Но далее ВАС РФ в п. 11 Постановления Пленума от 17 ноября 2011 г. № 73 делает важное уточнение в отношении сдачи в аренду самовольных построек: «...Договор аренды будущей недвижимой вещи, заключенный в отношении самовольной постройки (в том числе и под условием последующего признания права собственности арендодателя на самовольную постройку), является ничтожным в соответствии со статьей 168 ГК РФ, так как принятие участниками гражданского оборота на себя обязательств по поводу самовольных построек согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ не допускается». Это разъяснение представляется сомнительным. Ничтожность всего договора аренды самовольной постройки в такой ситуации так же нелогична, как и ничтожность договора купли-продажи самовольной постройки, как минимум если арендатор был субъективно добросовестен в момент заключения договора. Если арендатор точно не знал, что ему предлагается взять в аренду самовольную постройку, он должен иметь право отказаться от договора и потребовать возмещения убытков по модели защиты позитивного договорного интереса, т.е. привлечь продавца к договорной ответственности. Признание всего договора ничтожным лишает добросовестного арендатора такой возможности, что противоречит здравому смыслу. Более того, в ничтожности договора можно усомниться и в тех случаях, когда обе стороны знали о самовольности постройки: могут быть выдвинуты аргументы в пользу того, что в такой ситуации логично применять конверсию сделки в договор аренды земельного участка, на котором такая постройка установлена; ведь никто же не запрещает сторонам договариваться об аренде такого участка, независимо от того, какие постройки на нем возведены. Впрочем, последняя опция может вызывать споры и однозначно в судебной практике не подтверждена.

В-третьих, сама идея действительности обязательственной программы договора аренды (как и купли-продажи), несмотря на отсутствие у арендодателя в момент заключения договора права собственности или правомочия на сдачу в аренду чужой вещи, пробивает себе дорогу в российском праве не без труда. Так, еще относительно недавно суды легко и непринужденно признавали ничтожными договоры купли-продажи чужой вещи без оглядки на субъективную добросовестность покупателя, лишая того возможности привлечь продавца к договорной ответственности и игнорируя правила ст. 460–461 ГК РФ о договорной ответственности продавца на случай несрабатывания распорядительного эффекта договора в силу принадлежности права собственности третьему лицу и отсутствия распорядительной власти (см. комментарии к ст. 460–461 ГК РФ в рамках другого тома серии #Глосса)¹.

¹ Общие положения о купле-продаже, поставка товара и купля-продажа недвижимости: комментарий к статьям 454–491, 506–524, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2023 (авторы комментариев к ст. 460–461 ГК РФ – А.Г. Карапетов, М.А. Церковников).

Таких решений было много и в отношении аренды, как минимум до выхода Постановления Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13, которым были внесены соответствующие дополнения в Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73. Признаки старой концепции, которая не разделяла обязательственные и распорядительные эффекты, можно увидеть и в современной судебной практике нижестоящих судов, и даже в действующих нормах Кодекса. Например, в силу п. 2 ст. 618 ГК РФ, «если договор аренды по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды». Это положение противоречит описанной выше концепции: ничтожность договора аренды лишает арендатора распорядительной власти по сдаче вещи в субаренду, а субарендатора – возможности приобрести абсолютные правомочия в отношении владения и пользования вещью, но никак не может сама по себе повлечь ничтожность договора субаренды и лишить субарендатора права привлечь арендатора к договорной ответственности путем взыскания договорного штрафа или убытков в объеме позитивного договорного интереса, если отсутствуют признаки сговора арендатора и субарендатора.

Более подробно о действительности договора аренды вещи, в отношении которой у арендодателя нет правомочий на сдачу вещи в аренду, см. комментарий к ст. 608 ГК РФ.

Об ответственности арендодателя и арендатора перед истинным собственником, чья вещь была сдана арендодателем в аренду при отсутствии распорядительной власти, см. комментарий к ст. 613 ГК РФ.

4. Права арендатора на арендованную вещь

4.1. *Посессорная и непосессорная аренда*

Из определения предмета договора аренды со всей очевидностью выводятся две ключевые разновидности аренды, признаваемые в российском праве: посессорная аренда и непосессорная аренда.

В рамках *посессорной аренды* арендатор вправе требовать передачи ему вещи во владение, а арендодатель обременяется обязательством передать ему вещь во владение. После такой передачи арендодатель теряет прямой доступ к вещи, а арендатор становится законным владельцем вещи. Далее арендатор, став владельцем вещи, может ее использовать по оговоренному в договоре или подразумеваемому назначению, присваивая плоды, продукцию или доходы. Например, прокат спортивного инвентаря, автомобиля, строительной техники, земельного участка, здания или сооружения и т.п. представляет собой посессорную аренду, если в силу программы договора арендатор получает непосредственный контроль (фактическое господство) над вещью, а арендодатель перестает фактически контролировать вещь, отстраняется от контакта с ней. Арендатор может блокировать несанкционированный доступ к объекту как третьих лиц, так и самого арендодателя.

Конструкция *непосессорной аренды* предполагает наделение арендатора правомочием использовать вещь, которая продолжает находиться во владении и под непосредственным контролем арендодателя: последний лишь предоставляет арендатору временный доступ к вещи и терпит использование вещи арендатором, но не дает ему фактическое господство над ней. Например, покупая абонемент в бассейн, гражданин получает правомочие использовать инфраструктуру бассейна, но не становится

владельцем бассейна: одновременно с арендатором бассейном пользуются и другие люди. Устойчивый контроль над данным объектом ни один из таких клиентов подобных заведений не получает. То же и с заключением договора о предоставлении в обмен на оплату возможности использования катка, платного доступа в закрытый парк или сад, права проезда по платной автотрассе и т.п.

Есть ряд спорных ситуаций с квалификацией аренды в качестве посессорной или непосессорной. Их спорность предопределяется некоторой неопределенностью правового режима владения в российском праве.

Первая касается предоставления краткосрочного исключительного доступа к вещи, которая продолжает находиться в здании, помещении или на участке арендодателя и которую арендатору запрещается выносить оттуда. Например, можно ли говорить о предоставлении владения, если пейнтбольный клуб сдает игроку в аренду соответствующий инвентарь, который можно использовать во время игры на территории клуба, либо музыкальный клуб дает клиентам за плату возможность играть на музыкальном инструменте в здании клуба, либо библиотека позволяет посетителю читать книгу в читальном зале без права взять книгу на дом, либо картинг-центр предоставляет клиенту возможность прокатиться на картинге по огороженной трассе? Здесь на какое-то время арендатор получает непосредственный контроль над движимой вещью, но свобода осуществления такого контроля настолько ограничена как в пространственном отношении (невозможность выноса вещи за периметр, контролируемый арендодателем), так и во времени (обычно этот доступ к вещи предоставляется на очень короткий промежуток времени, исчисляемый минутами или часами), что некоторым юристам кажется некорректным говорить о владении. Если согласиться с этим, то подобную аренду следует отнести к категории непосессорной. Впрочем, данный вопрос об устойчивости и продолжительности контроля как условия возникновения владения может вызывать дискуссии.

Вторая спорная ситуация возникает тогда, когда арендатору на очень короткий срок предоставляется в аренду, предполагающую исключительный контроль над объектом, стационарный объект недвижимости (здание, помещение, машино-место или некий земельный участок). Например, если компания на час арендовала футбольный зал, зарегистрированный в ЕГРН как самостоятельный объект недвижимости, на день был снят охотничий домик, водитель арендовал машино-место на время посещения торгового центра или киностудия арендовала частный дачный участок для съемки одной из сцен ситкома, можно ли говорить о краткосрочном предоставлении владения? Вопрос может вызывать споры.

Самая интересная, третья, ситуация касается аренды части вещи. Договоры о предоставлении арендатору части вещи очень распространены на практике. Как правило, речь идет об аренде части недвижимости, когда собственник последней предоставляет другому лицу в обмен на оплату возможность использовать некую описанную в договоре часть данного объекта, которая сама по себе отдельной недвижимой вещью не является. Например, речь может идти об аренде комнаты в рамках нежилого помещения, конференц-зала гостиницы для проведения конференции, части крыши или фасада здания для размещения рекламной конструкции, части большого земельного участка для размещения здания, сооружения, сада или огорода, конкретного торгового места на рынке или секции на стационарной выставке, места на кладбище и т.п. Здесь у арендатора появляется устойчивая связь с частью

вещи, но достаточно ли этого для того, чтобы мы признали, что несколько лиц могут одновременно владеть разными частями одной и той же вещи? Если владеть частью вещи невозможно, то аренда части вещи оказывается непосессорной, и наоборот, если мы допустим возможность владения частью вещи, то открывается путь для квалификации такого договора в качестве посессорной аренды.

В современной российской доктрине и судебной практике распространена позиция о том, что владеть частью вещи невозможно. Так, в ситуации, когда некое лицо без правовых оснований заняло часть участка собственника, поставив забор далее юридической границы между участками или возведя строение, заходящее на участок собственника, российские суды, опираясь на тезис о невозможности владения частью участка, как правило, считают допустимым предъявление не виндикационного, а негаторного иска (что крайне принципиально в связи с неприменением к негаторному иску исковой давности), это как раз обычно и объясняется тем, что ответчик не может считаться владельцем части участка. Применительно к аренде такой подход приводит к выводу о непосессорной природе аренды части объекта недвижимости. Например, в отношении договора о размещении рекламных или иных конструкций на фасадах или крышах зданий в начале 2000-х гг. судебная практика говорила о непоименованном договоре, так как исходила из ошибочного представления о том, что в аренду можно сдать только вещь в целом (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66). Впоследствии в 2009 г. ВАС РФ подтверждал, что речь идет о непоименованном договоре, но уточнял, что к такому договору все правила об аренде применяются по аналогии закона (п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64). И только в 2013 г. ВАС РФ окончательно исправил свою исходную ошибку: он признал, что речь идет об аренде, допустил прямо аренду части вещи и указал на то, что в таком случае обременение на основании п. 2 ст. 651 ГК РФ регистрируется в отношении всего объекта недвижимости, но при этом Суд квалифицировал такой договор в качестве непосессорной аренды (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 в редакции Постановления Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13)¹. Это изменение судебной практики позволило обосновать возможность квалификации в качестве аренды и договора о предоставлении торгового места на рынке (Постановление Президиума ВАС РФ от 19 ноября 2013 г. № 8668/13). Та же позиция в отношении того, что в случае предоставления доступа к части вещи за деньги речь идет о непосессорной аренде, поддерживается сейчас и в практике ВС РФ (п. 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом ВС РФ 30 ноября 2016 г.), п. 25 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2019) (утв. Президиумом ВС РФ 24 апреля 2019 г.), ответ на вопрос № 6 из Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию

¹ При этом Суд сделал исключение для аренды публичной земли: «...Глава V ЗК РФ содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В связи с изложенным заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается».