

случай неисполнения или ненадлежащего исполнения договора его контрагентом. Вместе с тем, на сегодняшний день решение о выборе способа, обеспечивающего выплату ренты, зависит от желания сторон.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданское право: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «Проспект», 1999. – Т. 1. – 616 с.
2. Марчук, С.И. Неустойка: способ обеспечения исполнения обязательств или ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств / С.И. Марчук // Право Беларуси. – 2004. – № 42. – С. 72 – 75.

ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Шимкович М. Н.

Субъекты хозяйствования в своей практической деятельности достаточно часто встречаются с арендными отношениями. На практике возникает множество споров о том, возобновляется или нет договор аренды по истечении установленного срока. Эти споры возникают в связи с различными «дополнительными обстоятельствами», которые касаются прекращения или продления договора, такими как установление запрета на продление договора в договоре, фактическое продолжение аренды или выражение согласия арендодателя на такое продолжение, несмотря на направленное ранее уведомление о прекращении договора, и т.д. Некоторые из этих вопросов мы попытаемся представить в данном материале.

Срок не является существенным условием договора аренды. Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц при аренде движимого имущества, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (п. 2 ст. 581 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) [1].

Для отдельных видов имущества законодательством устанавливаются специальные сроки. Так, в частности, в соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 Декрета Президента от 19 декабря 2008 г № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений» договор аренды, субаренды недвижимого имущества заключается на срок не менее трех лет [2]. Указанный срок не может быть сокращен без согласия арендатора, которое должно быть выражено в письменной форме путем отражения в договоре аренды либо в ином документе, подтверждающем, что такое согласие исходит от стороны по договору аренды (арендатора).

Законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов

имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законодательством, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законодательством предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п. 3 ст. 581 ГК).

Установленный сделкой срок может определяться не только календарной датой, но и указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (п. 2 ст. 191 ГК). При этом, как справедливо отмечается в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», наступление события должно не зависеть от воли и действий сторон [3]. Если, например, в договоре аренды указано что он действует до начала реконструкции сданного в аренду объекта недвижимости, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и его прекращение осуществляется по правилам п. 2 ст. 581 ГК.

Учитывая срочный характер договора аренды, одним из самых острых в правовом регулировании данных правоотношений является вопрос о праве арендатора на возобновление договора аренды. При этом законодательство и правоприменительная практика выделяют два варианта возобновления арендных отношений:

- возобновление договора аренды на неопределенный срок;
- продление договора на тот же срок и на тех же условиях;
- договор аренды, заключенный на определенный срок не прекращается автоматически по истечении установленного договором срока.

В соответствии с п. 2 ст. 592 ГК, 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.

Таким образом, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок при наличии в совокупности двух условий:

- 1) арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора;
- 2) отсутствуют возражения арендодателя против пользования арендатором арендованным имуществом.

При наличии письменного уведомления арендодателя, адресованного арендатору, о нежелании продлевать срок действия договора аренды, договор аренды не может считаться возобновленным на неопределенный срок. При этом следует отметить, что арендодатель должен направить арендатору уведомление о прекращении арендных отношений до истечения срока аренды, в противном случае договор считается возобновленным на неопределенный срок и прекращение договора осуществляется по правилам п. 2 ст. 581 ГК.

В практике имеют место ситуации, когда арендодатель, направив арендатору уведомление о прекращении арендных отношений, но, по истечении срока договора, мер по истребованию арендованного имущества не предпринимает и исполняет договор или указывает арендатору на необходимость его исполнения

(получает арендные платежи и т.п.). В данной ситуации арендодатель, с одной стороны, выразил свою волю на прекращение арендных отношений, а, с другой стороны, можно полагать, изменил свое решение на прекращение арендных отношений. По нашему мнению, даже если арендодатель желает продолжать арендные отношения, оснований для возобновления договора аренды на неопределенный срок нет, поскольку арендодатель уже направил арендатору уведомление о прекращении договора аренды. Получение арендодателем арендной платы также не свидетельствует о возобновлении договора аренды, поскольку в соответствии с п. 3 статьи 593 арендная плата взимается за фактическое пользование имуществом до его возврата арендодателю. Если же арендодатель изменил свое решение в части прекращения договора аренды, то в этом случае отношения между арендодателем и арендатором должны оформляться новым договором аренды.

Одним из неоднозначных вопросов в правоприменительной практике является вопрос о правомерности включения в договор аренды условий о запрете возобновления договора аренды на неопределенный срок либо о возможности его продления, но только на основании нового договора.

В отношении данного вопроса существуют различные позиции. Согласно одной – договор аренды не подлежит возобновлению на неопределенный срок даже при отсутствии возражений арендодателя, если договором установлен запрет на его продление. Согласно другой – договор аренды подлежит возобновлению на неопределенный срок по истечении срока его действия, если арендатор продолжает пользоваться имуществом, несмотря на то, что в договоре установлен прямой запрет на его продление. Если договором аренды установлено, что он может быть продлен только на основании нового договора аренды (дополнительного соглашения), то данное условие также не означает, что договор не может быть продлен на неопределенный срок в силу п. 2 ст. 592 ГК. Вторая позиция аргументируется тем, что п. 2 ст. 592 ГК является императивной нормой, и, как следствие, не предоставляет сторонам возможность изменять ее положения договором.

По нашему мнению, наличие в договоре аренды условий о том, что договор аренды не подлежит возобновлению на неопределенный срок по истечении его срока, либо о том, что договор продляется только на основании нового договора не исключает для сторон договора возможность продления договора на неопределенный срок при наличии оснований, предусмотренных п. 2 статьи 592 ГК. Таким образом, если арендодатель не желает возобновлять договор на новый срок, либо желает продлить договор на основании нового договора, то он должен уведомить арендатора о прекращении арендных отношений, в противном случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом, то договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок и его прекращение осуществляется по правилам ст. 581 ГК.

В соответствии с ч. 5 ст. 26 Закона Республики Беларусь от 12 декабря 1990 г. № 460 «Об аренде» при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора, срок которого истекает, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях [4].

Существование данных норм, которые предусматривают для одной и той же ситуации разные правовые последствия, вызывают много вопросов на практике.

В связи с этим считаем необходимым пояснить, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК. В случае расхождения указанных законов с настоящим Кодексом действует последний (ч. 3 п. 2 ст. 3 ГК). Таким образом, 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.

Кроме того, следует отметить, что в п. 12 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19 мая 2005 г. № 20 «Об отдельных вопросах практики рассмотрения споров, возникающих из арендных правоотношений» (далее – постановление Пленума № 20) определяется, что пункт 2 статьи 592 ГК является императивной нормой, которая не может быть изменена по соглашению сторон [5].

Как следствие, возникает закономерный вопрос, если закон не предоставляет возможность сторонам договора аренды возможность изменения положений п. 2 ст. 592 ГК, то вправе ли стороны предусмотреть в договоре, что, если по истечении срока договора арендатор продолжает пользоваться объектом при отсутствии возражений арендодателя договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок? Кроме того, в правоприменительной практике возникает также вопрос о возможности многократного возобновления договора на тот же срок.

В российской арбитражной практике в отношении данного вопроса существует две позиции. Согласно одной – договором аренды может быть предусмотрено, что договор по истечении срока действия возобновляется на тот же срок.

Согласно другой позиции – договором аренды не может быть предусмотрено, что договор по истечении срока действия возобновляется на тот же срок, поскольку, как уже было сказано п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [6] (*п. 2 ст. ст. 592 ГК Республики Беларусь*) является императивной нормой и не предоставляет сторонам договора аренды возможности изменить ее соглашением сторон.

Отечественная судебная практика подтверждает возможность возобновления договора на тот же срок и на тех же условиях (п. 6 постановления Пленума № 20). Мы также считаем, что договор аренды может быть продлен на тот же срок и на тех же условиях, если такая возможность продления отношений предусмотрена договором аренды. Однако наличие данного условия договора не исключает применение положений п. 2 ст. 592 ГК. Если арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом и арендодатель не возражает, договор будет возобновлен на неопределенный срок. Таким образом, чтобы реализовать возможность продления договора на тот же срок, то арендодатель должен уведомить арендатора о прекращении арендных отношений.

При этом следует отметить, что если договор аренды возобновляется на неопределенный срок, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то в этом случае заключение нового договора не требуется, поскольку прежний дого-

вор после истечения установленного срока автоматически возобновляет свое действие на неопределенный срок и может быть прекращен в любое время после своевременного предупреждения одной из сторон.

В случае же продления договора на тот же срок и на тех же условиях после окончания первоначального срока аренды начинает действовать новый договор, условия которого идентичны условиям прежнего договора аренды. При этом следует отметить, что возобновление договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора, поэтому стороны не связаны условиями прежнего договора.

Подводя итог изложенному, отметим следующее: в связи с возникающими в судебной и правоприменительной практике вопросами и в целях обеспечения единообразных подходов к разрешению споров, связанных с применением правил Гражданского кодекса Республики Беларусь об аренде, Высшему Хозяйственному Суду Республики Беларусь необходимо дать соответствующие разъяснения, которые должны найти отражение в постановлении Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, об аренде, разработка которого в настоящий момент осуществляется.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Республики 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 03.07.2011, № 285-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
2. О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений: Декрет Президента Респ. Беларусь от 19 дек. 2008 г. № 24 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
3. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума Высш. Арб. Суда Рос. Федерации, 11 янв. 2002 г. № 66 // Вестник Высш. Арб. Суда Рос. Федерации. – 2002. – № 3. – С. 17.
4. Об аренде: Закон Респ. Беларусь от 12 дек. 1990 г. № 460-ХП: в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2009 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
5. Об отдельных вопросах практики рассмотрения споров, возникающих из арендных правоотношений: Постановление Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь, 19 мая 2005 г., № 20 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь.– 2005. – № 105. – 6/449.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.: в ред. Федер. Закона от 19.10.2011 № 284-ФЗ// Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2012.