

Защита слабых vs Защита сильных. Право субарендатора на заключение договора с арендодателем при досрочном прекращении договора аренды

Научный руководитель – Щербаков Николай Борисович

Ахеев Вадим Эдуардович

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: akheev@mail.ru

Норма п. 1 ст. 618 ГК РФ предоставляет субарендатору право в случае досрочного расторжения основного договора аренды на заключение договора напрямую с арендодателем. Данное право позволяет заключить договор только в пределах оставшегося срока действия договора субаренды, но на условиях расторгнутого договора аренды. Праву субарендатора на заключение договора аренды корреспондирует обязанность арендодателя заключить соответствующий договор [2]. Для его реализации используется иск о понуждении к исполнению обязанности в натуре - к заключению договора (п. 4 ст. 445 ГК РФ), либо субарендатор вправе требовать возмещения убытков. При применении данной нормы возникает множество проблем. Суды, за редкими исключениями, не толкуют данную норму. В этой связи видится необходимым, во-первых, дать необходимый контекст и объяснить цель нормы (I раздел); во-вторых, предложить возможные варианты решения данной проблемы и аргументы за и в пользу них (II раздел); кроме того, имеются неразрешенные теоретические и практические аспекты реализации этого права (III раздел).

I. Цели нормы

В арендных правоотношениях, осложненных передачей предмета аренды третьему лицу на основании договора субаренды есть проблема защита интересов добросовестного субарендатора [1]. Он является законным владельцем вещи и правопорядок защищает его ожидания от того, чтобы он был лишен имущества по воле лица, с которым он не состоит в договорных отношениях. Чтобы прекратить отношения по поводу предмета аренды с субарендатором, для собственника усложнен необходимый состав юридических фактов - фактически, требуется "двойное" расторжение договора. Таким образом, данное право гарантирует субарендатору защиту его экономических ожиданий. Однако это лишь проявление паттерналистского подхода к регулированию субарендных отношений. Мыслим также и противоположный подход, согласно которому, субарендатор, вступая в отношения субаренды, дает согласие на заключение зависимого (от основного договора аренды) договора, и, тем самым, соглашается на свое подчиненное положение. Первый подход, описанный нами, может условно быть назван "*защита слабых*", где под "слабыми" имеются в виду субарендаторы, которые, как правило, обладают меньшими ресурсами (ведь в противном случае, они приобрели бы имущество в собственность или заключили договор аренды напрямую с собственником). Второй подход выдвигает на первый план зависимый характер субарендных отношений, при котором субарендатор, осознавая своё подчиненное положение, принимает на себя риски воздействия на его имущественное положение третьего лица - собственника вещи (в частности, по вопросу досрочного прекращения арендных правоотношений). Его мы условно можем назвать "*защита сильных*", то есть предполагающий усиленную правовую защиту собственника (как правило, арендодателя). Представляется, что именно дихотомия между двумя идеологическими взглядами является проблемой для толкования норм.

II. Проблема

Необходимо определить, является ли право субарендатора абсолютным или относительным, то есть может ли оно быть противопоставлено третьим лицам?

- 1) **Абсолютное право ("защита слабых")**. При первом прочтении п. 1 ст. 618 ГК РФ, складывается впечатление, что право сформулировано как абсолютное («*Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды. . .*»). При таком толковании, право субарендатора может быть противопоставлено любому новому собственнику вещи, и даже новому арендатору, а значит, в большей мере удовлетворяет интересам субарендатора. При этом, право не сформулировано как преимущественное, поскольку способ реализации данного права в данном случае - не перевод прав на себя, как в п. 1 ст. 621 ГК РФ, а заключение договора аренды. Можно сравнить с действительным преимущественным правом арендатора, установленным п. 1 ст. 621 ГК РФ - оно может быть реализовано только в случае повторной сдачи в аренду в течение года этого объекта. То есть это право субарендатора даже «сильнее», чем обсуждаемое преимущественное право, поскольку для него иррелевантна воля собственника на заключение нового договора аренды по поводу этой вещи. Любопытно, что субарендатор, реализовавший свое право из п. 1 ст. 618 ГК РФ, обладает также преимущественным правом на заключение нового договора аренды к арендодателю (п. 1 ст. 621 ГК РФ), то есть, фактически, собственник не может «дважды» расторгнуть с ним договор и сдать вещь в аренду новому арендатору, потому что в данном случае, вступает в силу преимущественное право на заключение договора аренды. Таким образом, комбинация данных правомочий «связывает руки» арендодателю в вопросе распоряжения данной вещью.
- 2) **Относительное право (подход в пользу "защиты сильных")**. Согласно такому подходу, право может быть противопоставлено только конкретному арендодателю, расторгнувшему договор. При более детальном прочтении текста нормы, содержащейся в п. 1 ст. 618 ГК РФ, становится понятно, что законодатель не регламентировал способы реализации данного права против третьих лиц, а также способы защиты, которые субарендатор вправе использовать. Указанный подход поддерживает и Верховный Суд[3], а также исследователи[4].

Если не брать в расчет правовую позицию ВС РФ, то какие доводы имеются для признания абсолютной или относительной природы права, предусмотренного п. 1 ст. 618 ГК РФ? Для проверки наличия абсолютных правовых эффектов необходимо рассмотреть, что будет если арендодатель после расторжения цепочки договоров продаст, или сдаст вещь в новую аренду.

Что происходит с правом субарендатора при продаже предмета аренды после расторжения договора аренды? А.А. Громов считает, что при отчуждении арендодателем предмета аренды право субарендатора прекращается в силу юридической невозможности исполнения. Представляется, что положения ст. 617 ГК, устанавливающие свойство права следования прав арендатора, надо толковать расширительно («*Переход права собственности на сданное в аренду имущество не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...*»). Договор аренды с арендатором расторгнут, следовательно, расторгнут и договор субаренды. Но ликвидационная стадия[5] арендных отношений, в которое, среди прочего, входит реализация права субарендатора на заключение договора аренды, не прекратилась расторжением договора. Поскольку некоторые права сторон арендных правоотношений возникают лишь после расторжения договора аренды (как, например, право требовать возврата вещи арендодателю), то мнение, что переход

права собственности на вещь, по поводу которой стороны не «ликвидировали» свои обязательства прекращает эти обязательства, является юридическим абсурдом. В таком случае, в случае перехода права собственности на вещь, которая осталась во владении арендатора после расторжения договора аренды, прекращает и право требовать возврат вещи (ст. 622 ГК РФ). Таким образом, я полагаю, по ст. 617 ГК РФ право на заключение договора с субарендатором распространяется и на нового собственника вещи в случае её продажи в пределах срока расторгнутого договора аренды, то есть, имеет абсолютный характер. Но что делать, если покупатель вещи не знал о правах субарендатора? Допустимо ли обязывать его сдавать вещь в аренду, фактически, неизвестному лицу? Если субаренда была зарегистрирована, то тогда считается, что покупатель знал о наличии субарендатора. Тогда я не вижу причин защищать покупателя, даже норму об эвикции покупателя не защитят. Если он не знал о наличии прав субарендатора - нормы об эвикции[6]. Однако такая логика приводит нас к курьезному выводу. Выходит, субарендатор и покупатель заключают договор на условиях договора, в котором никто из них ранее не участвовал, то есть на условиях, которые они не могут изменить. Такое решение мне кажется противоестественным.

Что происходит с правом субарендатора при сдаче вещи в новую аренду? При реализации права субарендатора из п. 1 ст. 618 ГК РФ не допускается перевод прав[8]; равно как и замена лица в договоре. Право заключить новую субаренду с новым арендатором - возможно, но в таком случае возникает тот же курьез, что и при продаже. Если новый арендатор знал о субаренде, то это можно признать интервенцией в чужие договорные отношения, тогда можно вести речь о деликтной ответственности нового арендатора. Но субарендатор в данном случае требует вещь в аренду, а не убытки. А.А. Громов полагает, что в случае приобретения добросовестным покупателем, право субарендатора прекращается[10]. Такой вывод приводит нас к тому, что данное право реализуется только в маргинальных случаях, когда арендодатель расторгает цепочку договоров аренды, а потом никому не сдает или не продает вещь. Поэтому данный вывод представляется нам неверным. В данном вопросе можно обратиться к опыту иностранных правовых порядков. Например, в Германии есть норма § 565 BGB, которая применяется к аренде жилых помещений. Согласно абз. 1 § 565 BGB, если арендатор сдает жилые помещения на коммерческой основе и договор аренды прекращается, то арендодатель принимает на себя права и обязанности по договору субаренды [7]. То есть в данном случае, ситуация сильно отличается от ст. 618 ГК РФ. В данном случае переход прав и обязанностей происходит по аналогии с § 566 BGB, которым закрепляется принцип "*Kauf bricht nicht Miete*", то есть право следования прав арендатора.

Цель этой нормы выполняется та же, что и п. 1 ст. 618 ГК РФ. Только механизм реализации права субарендатора при применении § 565 BGB не содержит тех недостатков, что есть в России (которые приводят к тому, что право из п. 1 ст. 618 ГК в большинстве случаев блокируется). Кроме того, замена лица происходит автоматически и не требует процедуры заключения договора в судебном порядке, как в России. Такая конструкция представляется в большей степени удовлетворяющей цели нормы. Таким образом, проблемы с последующей перепродажей или сдачей в аренду предмета аренды не возникает. Однако при действующем тексте нормы п. 1 ст. 618 ГК РФ, представляется, что право субарендатора на заключение с арендодателем договора аренды должно толковаться как абсолютное и противопоставляемое третьим лицам.

III. Проблемы при применении нормы

Проблема возмещения убытков за нарушение права. Несмотря на ожидание субарендатора исполнения обязанности в натуре, в практике встречаются случаи отказа в исполнении обязательства в натуре по самым разным основаниям (предыдущее поведение

субарендатора, его платежеспособность и т.д.) [7]. Хотя *de lege lata* сфера применения иска об исполнении обязанности из п. 1 ст. 618 ГК РФ в натуре очень сужена, у субарендатора остается право требовать возмещения убытков с первоначального арендодателя. Однако какую природу имеет данное требование: договорную или деликтную? Между арендодателем и субарендатором нет договорной связи. Однако фигура субарендатора все же выделяется среди всех третьих лиц, которые могут предъявить деликтный иск к арендодателю. Кроме того, арендодатель давал согласие на заключение договора субаренды. Договорный характер требования также вытекает из нахождения сторон в ликвидационной стадии договорных отношений.

Отсутствие согласия арендодателя на заключение договора субаренды. Однако проблема в возможности реализации данного права возникает в случаях, когда договор субаренды заключен без согласия арендодателя. Договор субаренды без согласия арендодателя является не ничтожной, а оспоримой сделкой в силу ст. 173.1 ГК РФ, а значит, является действительным. Получается, арендодатель становится обязанным перед случайным (выбранным арендатором без его согласия) лицом. А.А. Громов предлагает решение - договор субаренды без согласия арендодателя должен быть ничтожным [4]. Однако при действующем правовом регулировании неясно, может ли субарендатор реализовать данное право, если договор субаренды был заключен без согласия арендодателя.

Множественность субарендаторов. Что происходит, если есть несколько субарендаторов, имеющих притязание на заключение договора субаренды по поводу вещи? Есть ли у них «старшинство», или право может быть реализовано каждым из них? Данная проблема даже не обсуждается в отечественной доктрине. Однако немецкая модель, помимо названных достоинств, даёт достаточно простые ответы на эти вопросы. Если субарендаторов несколько, то правоотношение остается прежним, поскольку оно, в отличие от России, не прекращается, а продолжает существовать.

Императивность нормы. Норма, заключенная в первом предложении п. 1 ст. 618 ГК РФ - диспозитивная, т.к. в ней закреплено общее правило, от которого стороны могут отступить в договоре. Норма второго предложения п. 1 ст. 618 ГК РФ - императивна, т.к. она регулирует способ защиты прав субарендатора при выборе дефолтного правила. Данная позиция поддерживается судебной практикой [2]. В то же время, в доктрине высказано мнение о том, что правило второго предложения п. 1 ст. 618 ГК РФ все же можно изменить договором, с чем мы не можем согласиться, исходя из цели нормы - защиты экономических ожиданий субарендатора [8].

Источники и литература

- 1) Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. МЦФЭР. 1996. Автор фрагмента - О.М. Козырь (Доступ из СПС "КонсультантПлюс").
- 2) Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.09.2015 по делу N А82-12579/2014
- 3) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.12.2018 по делу N 305-ЭС18-13454, А40-142102/2017
- 4) Громов А.А. Содержание права субарендатора на заключение договора напрямую с арендодателем. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 20.12.2018 по делу N 305-ЭС18-13454 // Вестник экономического правосудия РФ. 2019. N 6. С. 33 - 44.
- 5) Егоров А.В. Ликвидационная стадия обязательства // Вестник ВАС РФ. 2011. N 9. С. 6 - 27; N 10. С. 6 - 33.

- 6) Церковников М.А. Ответственность продавца в случае изъятия товаров у покупателя. С. 74.
- 7) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 15.03.2018 по делу N 305-ЭС17-17260.
- 8) Brox H., Walker W.D. Besonders Schuldrecht / 42., aktualisierte Aufl. 2018. S. 246.
- 9) Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума ВАС РФ "О свободе договора и ее пределах" // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2014. N 9. С. 6 - 106 (доступ из СПС "КонсультантПлюс").