

СРОК В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ

М.Н. Шимкович

Академия управления при Президенте Республики Беларусь

shymkovich@mail.by

Субъекты хозяйствования в своей практической деятельности очень часто встречаются с арендными отношениями. Практика свидетельствует, что именно по исполнению договора аренды возникает наибольшее количество споров. Не мало важное значение, в этой связи, имеет условие о сроке договора аренды.

Срок не является существенным условием договора аренды. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за 3 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].

Установленный сделкой срок может определяться календарной датой или указанием на событие (ст. 191 ГК), но наступление которого должно не зависеть от воли и действий сторон (например, начало или окончание договора аренды транспортного средства может быть связано с началом или концом навигации и т.п.). Если в договоре будет аренды указано, что он действует до начала реконструкции сданного внаем объекта недвижимости, то такой договор будет считаться заключенным на неопределенный срок и его прекращение будет осуществляться по правилам абзаца второго п. 2 ст. 581 ГК.

Учитывая срочный характер арендных отношений, одним из наиболее важных в правовом регулировании является вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений. При этом, следует четко разграничивать три «способа» возобновления данных отношений:

- 1) возобновление договора аренды на неопределенный срок;
- 2) продление договора на тот же срок и на тех же условиях;
- 3) преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.

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.

В соответствии с ч. 5 ст. 26 Закона Республики Беларусь от 12 декабря 1990 г. № 460 «Об аренде» [2], при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора, срок которого истекает, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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.

Тем не менее, договор аренды может быть продлен на тот же срок и на тех же условиях, если такая возможность продления отношений предусмотрена договором аренды.

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 договор 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 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. Волеизъявление сторон на продление договора на тот же срок и на тех же условиях могут оформляться дополнительным соглашением к договору.

Таким образом, если договор аренды зданий и сооружений продляется на тот же срок и на тех же условиях, как уже было сказано ранее, отношения сторон регулируются новым договором, который соответственно подлежит государственной регистрации, если заключается на срок не менее одного года.

Очень важное значение имеет вопрос необходимости получения дополнительного согласования собственника на возобновление арендных отношений, если при заключении договора аренда такое согласие было получено. Как известно, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 498 «О некоторых вопросах аренды государственного имущества» [3] и Указом Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом» [4]: аренда зданий, сооружений, помещений, незавершенных строений, устройств, машин, оборудования, транспортных средств, находящихся в собственности Республики Беларусь и закрепленных за соответствующими юридическими лицами на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, осуществляется по согласованию с соответствующими вышестоящими республиканскими органами государственного управления.

Как уже было сказано ранее, при продлении договора на тот же срок и на тех же условиях, после окончания первоначального срока аренды начинает действовать новый договор и несомненно возникновение таких отношений возможно только с согласия собственника. Что же касается возобновления договора на тех же условиях на неопределенный срок, то не смотря на то, что в этом случае новый договор не заключается, в соответствии с разъяснениями Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 31 октября 2005 г. №03-24/2041 «О договоре аренды»: «договор продленный на условиях ранее заключенного договора аренды на неопределенный срок, требует согласования арендодателем с соответствующими государственными органами» [5].

Кроме того, хотелось бы обратить внимание, что в случае необходимости получения согласия на передачу в аренду имущества, договор считается заключенным не с момента получения такого согласия, а с момента заключения договора и соответственно определяется срок договора.

И, наконец, третий способ возобновления арендных отношений состоит в том, что в соответствии со ст. 592 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 право на заключение договора на новый срок. 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 обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Данное право может быть реализовано при одновременном наличии следующих условий:

- 1) передача спорного имущества в аренду третьему лицу. Если арендодатель отказал арендатору в возобновлении арендных отношений, но в течение одного года спорное помещение в аренду не передал, то прав, предусмотренных ст. 592 ГК у арендатора нет.
 - 2) надлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по договору аренды.
 - 3) письменное уведомление арендатором арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора.
 - 4) Готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другим претендентам на аренду. Это может касаться размера арендной платы, готовности арендатора принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и пр.
- Норма п.1 ст. 592 ГК носит диспозитивный характер, и стороны могут предусмотреть в договоре иные, в том числе дополнительные, условия, при которых за арендатором сохраняется право на возобновление аренды, либо исключить возможное продление арендных отношений на новый срок.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь, 7 декабря 1998 г., №218-З: Принят Платой представителей 28 окт. 1998 г.: Одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: В ред. Закона Респ. Беларусь 26.12.2007 г. № 301-3 //Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. Об аренде: Закон Респ. Беларусь, 12 декабря 1990 г. N 460-XII: в ред. Закона Респ. Беларусь от 26.12.2007 г. № 300-3 //Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
3. О некоторых вопросах аренды государственного имущества: Указ Президента Респ. Беларусь от 4 августа 2006 г. № 498: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 23.10.2007 г. № 533 //Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
4. О порядке распоряжения государственным имуществом: Указ Президента Респ. Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 26.11.2007 № 602 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
5. О договоре аренды: Разъяснениями Высшего Хозяйственного Суда Респ. Беларусь от 31 октября 2005 г. №03-24/204 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

О ВОЗРАЖЕНИЯХ ОТВЕТЧИКА ПРОТИВ ИСКА В ГРАЖДАНСКОМ ПРОЦЕССЕ

Е.В. Богомаз

Белорусский государственный педагогический университет имени Максима Танка, г. Минск, Беларусь

phlia@tut.by

Согласно ч. 3 ст. 60, ст. 251 ГПК Республики Беларусь (далее – ГПК) [1] ответчик как один из основных участников искового производства в гражданском процессе имеет право на защиту против предъявленного к нему иска. Данное право принадлежит ответчику с момента его привлечения к участию в деле и может реализовываться посредством представления возражений против иска либо предъявления к истцу встречного иска.

Ответчик вправе представить суду возражения против иска в устной или письменной форме после получения копии искового заявления. Согласно ч.ч. 2, 3 ст. 252 ГПК по сложным делам, а также по делам, связанным со значительным объемом расчетов, судья может предложить ответчику представить письменные возражения против иска до начала судебного разбирательства. Если это необходимо для составления возражений, ответчик имеет право потребовать копии приложенных к исковому заявлению документов.

Полагаем, указанные нормы ГПК нуждаются в пересмотре по следующим причинам.

К одной из задач гражданского процессуального законодательства в соответствии со ст. 5 ГПК относится правильное и своевременное рассмотрение и разрешение судами гражданских дел. На наш взгляд, наиболее важным для суда является не просто рассмотрение существующего между сторонами спора, но его рассмотрение таким образом, чтобы при этом конфликт был разрешен окончательно и наименее болезненным для сторон способом. Поэтому мирное урегулирование споров следует рассматривать в качестве задачи гражданского судопроизводства Беларуси, что должно найти соответствующее закрепление в ст. 5 ГПК.

При такой постановке проблемы существенно возрастает роль распорядительных правомочий сторон (мирового соглашения сторон, отказа истца от иска, признания иска ответчиком), поскольку стороны посредством совершения соответствующих распорядительных действий самостоятельно разрешают существующий между ними конфликт и в конечном итоге сохраняют мирные отношения. Вместе с тем, при существующем в ГПК регулировании вероятность осуществления сторонами указанных распорядительных правомочий на возмможно более ранних этапах рассмотрения гражданских дел в суде является незначительной.

Анализ и сопоставление норм ГПК, регулирующих порядок представления ответчиком возражений против иска (ч. 3 ст. 60, ст. 251, ч.ч. 1, 2 ст. 252, п.п. 8, 17, 18 ст. 262, п. 2 ст. 263 ГПК), позволяет нам сделать вывод о том, что представление возражений является правом, но не обязанностью ответчика. Как правило, это право реализуется им в ходе судебного разбирательства. Таким образом, зачастую суд и истец до начала судебного разбирательства не осведомлены о позиции ответчика по делу, имеющихся у него доказательствах, вследствие чего уменьшается вероятность заключения сторонами мирового соглашения, отказа истца от иска на ранних стадиях процесса. Кроме того, при представлении возражений против иска на стадии судебного разбирательства истцу, как правило, требуется дополнительное время для подготовки к защите своих прав и интересов, что зачастую влечет отложение разбирательства дела, а это не способствует процессуальной экономии.

Отметим, что в гражданском процессуальном законодательстве зарубежных государств существуют различные подходы к установлению обязанности представления ответчиком письменных возражений против иска. Так, ст. 150 ГПК РФ [2] предусматривает право ответчика представить в установленный судом срок доказательства в обоснование своих возражений. Согласно ст.ст. 185, 186 ГПК Молдовы [3] суд по сложным делам предлагает ответчику в установленный срок представить в письменном виде отзыв на иск. Непредставление ответчиком доказательств и возражений в установленный срок не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам. Обязанность представления ответчиком в установленный судом срок письменного ответа на иск предусмотрена ст. 201 ГПК Грузии [4], письменного объяснения по делу – ст. 147 ГПК Латвии [5]. Вместе с тем, согласно положениям ГПК Латвии непредставление объяснения также не является препятствием для назначения дела к рассмотрению в судебном заседании.

Полагаем, решению задачи правильного и своевременного рассмотрения и разрешения судами гражданских дел, выяснения судом действительной позиции ответчика по иску, надлежащего осуществления права истца на защиту его нарушенных или оспариваемых