

**ОТКАЗ ОТ БЕССРОЧНОГО ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЕГО РЕГИСТРАЦИЯ:
ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ**

Третьякова И. П.

*кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права, юридический факультет,
Белорусский государственный университет,
пр. Независимости, 4, 220030 Минск, Беларусь,
TretiakovaIP@bsu.by*

Аннотация. На примере спора, рассмотренного судами Республики Беларусь, при анализе действующего законодательства и доктринальных источников выявлены проблемы в правовом регулировании и практике применения отказа от договора аренды жилого помещения, заключенного на неопределенный срок. Дан анализ п. 2 ст. 581 ГК Республики Беларусь. Предложены изменения в действующее законодательство.

Ключевые слова: бессрочный договор; договор аренды жилого помещения; регистрация договора; отказ от договора.

**REFUSAL OF AN ENDLESS LEASE AGREEMENT
OF RESIDENTIAL PREMISES AND ITS REGISTRATION:
STATEMENT OF THE PROBLEM**

Tretiakova I.

*PhD in Law, Associate Professor,
Associate Professor at the Department of Civil Law, Faculty of Law,
Belarusian State University,
Nezavisimosti Ave., 4, 220030 Minsk, Belarus,
TretiakovaIP@bsu.by*

Abstract. Using the example of a dispute considered by the courts of the Republic of Belarus, when analyzing the current legislation and doctrinal sources, problems in legal regulation and the practice of applying waiver of a residential lease agreement concluded for an indefinite period were identified. An analysis of clause 2 of Art. 581 Civil Code of the Republic of Belarus. Changes to the current legislation are proposed.

Keywords: residential lease agreement; waiver of agreement; registration of agreement; withdrawal from the contract.

Районным судом г. Минска был рассмотрен иск собственника жилого помещения к частному унитарному предприятию о расторжении договора аренды и взысканию задолженности по арендной плате. Решением суда требования истца удовлетворены в полном объеме; апелляционная жалоба ответчика на решение суда оставлена без удовлетворения.

Судом было установлено следующее. Между истцом и ответчиком был заключен договор аренды жилого помещения. Договор был зарегистрирован в соответствии с требованием законодательства; являлся бессрочным (заключенным на неопределенный срок). Стороны согласовали в соответствии с п. 2 ст. 581 ГК Республики Беларусь право арендодателя на отказ от договора аренды (прекращение договора), предупредив арендатора о его прекращении за один месяц путем уведомления, отправленного на адрес электронной почты арендатора. В нарушение условий договора арендатор не внес платы ни за первый месяц, ни за последующие месяцы аренды жилого помещения. Арендатору в соответствии с п. 2 ст. 581 ГК и соответствующим пунктом заключенного договора аренды было направлено уведомление о прекращении действия договора с определенной даты (22 июня 2020 г.), требование возврата предоставленного жилого помещения к определенной дате по акту приема-передачи и погашении задолженности по арендным платежам. Однако ответчик отказался считать договор прекращенным и продолжал пользоваться жилым помещением, не внося арендную плату. Собственник жилого помещения обратился в администрацию района с заявлением о внесении записи о прекращении договора аренды в соответствии с п. 2 ст. 581 ГК и соответствующим пунктом заключенного договора. Ему было отказано в осуществлении этой административной процедуры, разъяснено право обжаловать отказ и возможность обращения в суд с требованием о прекращении договора.

Вернуть жилое помещение по акту приема-передачи арендатор отказывался, так как считал требования арендодателя необоснованными и ссылаясь на нормы ст. 54, 61 ЖК Республики Беларусь, ст. 290, 291, 422 ГК Республики Беларусь.

Решение районного суда основывалось на следующем.

Согласно п. 2 ст. 581 ГК, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный

срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Из п. 1 ст. 585 ГК следует, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

На основании ч. 1 ст. 593 ГК при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Согласно ч. 2 ст. 593 ГК, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В своем решении суд подтвердил прекращение договора в соответствующую дату, указанную истцом (22 июня 2020 г.), констатируя, что после прекращения договора ответчик продолжал пользоваться жилым помещением, что в силу требований ч. 2 ст. 593 ГК предоставляет арендодателю право требовать внесения арендной платы также и за период времени после расторжения договора.

Ссылку ответчика на нормы статей Жилищного кодекса суд признал необоснованными, так как последний регулирует договор найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан. Что же касается норм статей Гражданского кодекса, на которые ссылался ответчик, то суд указал, что они применимы в случае отсутствия специального правового регулирования. Специальным правовым регулированием данных правоотношений является глава 34 ГК.

Таким образом, суд констатировал, что все доводы ответчика не основаны ни на законе, ни на заключенном договоре [1].

На наш взгляд, это судебное дело, длящееся восемь месяцев, из которых шесть месяцев жилое помещение удерживалось ответчиком, не оплачивалась арендная плата, а арендодатель нес расходы по его содержанию, обозначает проблему и в правовом регулировании, и в правоприменении.

В соответствии с договором аренды жилого помещения частного жилищного фонда граждан, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497», действие договора прекращается по истечении срока его действия, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами. Досрочно договор может быть расторгнут по соглашению сторон; по требованию арендодателя в случаях невнесения арендатором более двух раз подряд арендной платы, использования жилого помещения не по его целевому назначению; в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

К иным случаям относится норма п. 2 ст. 581 ГК, устанавливающая право сторон в договоре аренды, заключенном на неопределенный срок, в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии с *lex specialis derogat generali* (специальное правило превалирует над общим) вышеназванное правило является специальным по отношению к правилу, установленному в ст. 590 ГК «Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя» и самостоятельным основанием прекращения бессрочного договора аренды по инициативе любой стороны.

В российской юридической литературе, основываясь на доктрине и судебной практике, сложилось мнение, что основанием прекращения бессрочного договора аренды является внесудебный и немотивированный отказ от договора. Такое мнение обосновывается наличием в Гражданском кодексе Российской Федерации ст. 450-1 «Отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору» и п. 2 ст. 610 «Срок договора аренды» [2].

В соответствии с подп. 1-2 ст. 450-1 ГК РФ предоставленное гражданским кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (ст. 310) может быть осуществлено управомоченной

стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено гражданским кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ в случае заключения договора аренды на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Утверждается, что по общему правилу, у сторон нет права на внесудебный и немотивированный отказ от договора. Однако такое право может быть предоставлено сторонам законом, иными правовыми актами или договором. Терминологически оно может выражаться по-разному: отказ от договора, отказ от исполнения договора, право на отказ от исполнения обязательства, от принятия исполнения, от переданного товара и его оплаты, от услуг, от участия в договоре. Авторы говорят, что именно термин «отказ» указывает на внесудебный характер расторжения; «...внесудебный отказ обладает тем преимуществом, что дает кредитору, потерявшему интерес к договору..., возможность быстро и оперативно выйти из контракта, прекратить свои встречные обязательства и переориентироваться на альтернативные варианты реализации своего интереса... Судебная процедура предполагает, что договор действует, пока не расторгнут судом, должен все это время исполняться, а сама судебная процедура может занять долгие месяцы... В условиях современного сверхдинамичного оборота это представляется абсолютно неуместным. Но важнее то, что в обоих вариантах суды сохраняют контроль над расторжением...» [2].

Выделяют три разновидности норм, устанавливающие право на отказ в силу закона, одной из которых является норма закона, дающая одной из сторон (обеим сторонам) право на немотивированный, безусловный отказ от договора, в частности, норма п. 2

ст. 610 ГК РФ. Право на немотивированный, безусловный отказ от бессрочного договора аренды императивно применяется в силу прямого указания нормы п. 2 ст. 610 ГК РФ. Устанавливается отложенное прекращение договора при отказе от него с момента истечения срока для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок [2].

Нормы п. 2 ст. 581 ГК Беларуси и п. 2 ст. 610 ГК РФ имеют одинаковое содержание. В чем нет ничего удивительного, так как институт бессрочной аренды является классическим в цивилистике, а гражданские кодексы обеих стран имеют общее советское прошлое и в этом вопросе не расходятся. Доктрина, используемая российскими учеными в данном случае, вполне применима к белорусской правовой системе.

Анализируя п. 2 ст. 581 ГК, мы можем сказать, что право сторон на расторжение бессрочного договора аренды – императивно. Стороны могут даже не предусматривать его в своем договоре, так как оно дано им в силу закона и обусловлено природой арендных отношений, которые всегда носят временный характер и постоянными (вечными) быть не могут. Стороны или кто-либо другой не может это право исключить своей волей. Инициатива отказа (прекращения) от договора может исходить от любой стороны. Норма статьи ничем не обуславливает право на отказ от договора, так как это «...естественное следствие бессрочной аренды» [3]. Внесудебный порядок прекращения договора обусловлен формулировками, содержащимися в ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК, которая говорит об отказе от договора в любое время и о его прекращении в установленный срок. Постановление Пленума Высшего Хозяйственного суда Республики Беларусь 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» в ч. 2 п. 15 подтверждает прекращение договора без судебного постановления.

Порядок прекращения предусматривает единственное условие – письменное уведомление об отказе от договора. У сторон есть только право установить иной, чем в законодательстве, срок для предупреждения. Этот срок может быть как меньше, так и продолжительнее диспозитивно установленного. Следовательно, вопрос только об установлении иного, чем в ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК срока. Варианты могут быть следующими:

- если он указан в заключенном договоре, то он согласован;
- если он не согласован, то будут действовать правила ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК;

- если стороны захотят его согласовать в дополнение к заключенному договору, то встанет вопрос о форме и регистрации соглашения об ином сроке для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии со ст. 622 ГК договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 404 ГК).

Требование о регистрации договора в местных исполнительных и распорядительных органах предусмотрено Указом Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 «О некоторых вопросах аренды (субаренды), найма жилых и нежилых помещений, машино-мест»: физические лица, для которых осуществляемая в соответствии с законодательством деятельность по сдаче в аренду (субаренду), найм жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, находящихся на территории Республики Беларусь, не является предпринимательской, обязаны до установленного в договоре аренды (субаренды), найма жилого и (или) нежилого помещения, машино-места срока фактического предоставления таких помещений, машино-мест в аренду (субаренду), найм зарегистрировать такой договор в местном исполнительном и распорядительном органе (п. 1.6.).

Примечательно, что Декретом Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест» установлены иные правила, чем в п. 2 ст. 580 ГК и Указе № 497: такой договор считается заключенным, измененным и прекращенным с момента подписания его сторонами и не подлежит государственной регистрации.

Можно предположить, что целью регистрации договора аренды жилого помещения является учет заключаемых гражданами договоров, при котором сама административная процедура (регистрация) происходит в соответствии с определенными правилами и, таким образом, обеспечивается некоторая защита сторон и третьих

лиц, а также сокращаются возможности злоупотреблений. Однако, даже исходя из такой цели регистрации, нормы законодательства и практика их применения должны быть логичны и непротиворечивы.

Надо понимать, во-первых, что такая регистрация – это не государственная регистрация, носящая правоустанавливающий (правопорождающий) характер [4]. Поэтому к ней не применима ни ст. 165 ГК, ни законодательство о госрегистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Однако она является обязательной для сторон, так как обязанность содержится в п. 1.6. Указа № 497 и форме договора аренды жилого помещения частного жилищного фонда граждан, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191, которую используют регистрирующие органы.

Во-вторых, требование регистрации договора не относится к форме договора. Датой регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе определяется момент заключения договора аренды жилых помещений. В случае его расторжения или изменения обязательства сторон считаются прекращенными или измененными с момента достижения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения сторон или характера изменения договора, а при расторжении или изменении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении или изменении договора (п. 3 ст. 423 ГК).

Возвращаясь к нашему примеру мы видим, что соглашение сторон о прекращении договора в любое время присутствовало изначально при заключении (регистрации) договора и было явно выражено в соответствующем пункте договора: стороны предусмотрели право на прекращение договора в соответствии с п. 2 ст. 581 ГК и механизм его реализации путем уведомления арендатора, отправленного на адрес его электронной почты за месяц до прекращения договора. Поэтому истец полагал, что с его стороны для отказа от договора будет достаточно истечения срока уведомления и заявления в регистрирующий орган.

Однако в ответе исполнительного и распорядительного органа на заявление о внесении записи об отказе от договора арендодателю

было отказано, так как «...необходимо присутствие обеих сторон для выражения обоюдного волеизъявления...». Регистрирующий орган отказался совершать процедуру регистрации без отдельно выраженного соглашения сторон, мотивируя отсутствием «...норм действующего законодательства».

Фактически истец был поставлен в ситуацию, при которой регистрация договора препятствовала осуществлению правила, установленного ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК, так как у арендатора на руках «действующий» договор, дающий ему право на владение и пользование, а отказ в совершении административной процедуры оставлял только судебный порядок прекращения договора.

Представляется, что в ситуации возникновения между сторонами спора (в нашем случае – арендатор отказался освободить помещение и удерживал его) судебная процедура его разрешения – единственная. Однако следует признать, что арендодатель в этой ситуации рискует столкнуться со злоупотреблением со стороны арендатора, поведение которого можно расценить как недобросовестное, так как, заключая бессрочный договор, он должен знать о праве на внесудебный немотивированный отказ от договора любой из сторон, а законодательство и практика его применения не должны поощрять недобросовестность.

Если же спорная ситуация отсутствует, то любой стороне должна быть предоставлена возможность в одностороннем порядке реализации права внесудебного немотивированного отказа от договора, прошедшего регистрацию, путем подачи заявления в регистрирующий орган о внесении записи о прекращении договора. А так как регистрация является административной процедурой, то требуется совершенствование законодательства об административных процедурах. В частности, Указ Президента Республики Беларусь 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» следует дополнить нормой о заявлении о внесении записи о прекращении договора аренды жилых помещений, заключенного на неопределенный срок. В перечень представляемых документов следует включить представление доказательств истечения срока уведомления стороны об отказе от договора.

Список использованных источников

1. Архив суда Заводского района г. Минска за 2020 г. – Гражданское дело № 102ПМ23526.
2. Договорное право (общая часть) : постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / отв. ред. А. Г. Карапетов. – М. : М-Логос, 2020. – 1425 с.
3. Аренда : комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание] / отв. ред. А. Г. Карапетов. – М. : М-Логос, 2023. – 816 с.
4. Годунов, В. Н. Государственная и иная регистрация гражданско-правовых договоров [Электронный ресурс] / В. Н. Годунов. – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/202661/1/22.pdf>. – Дата доступа: 01.12.2023.