

ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ

УДК 347.453

DOI: 10.18384/2949-513X-2023-3-56-61

ОБ ОТДЕЛЬНЫХ АСПЕКТАХ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ НОРМ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ АРЕНДЕ

Гольшева А. В., Гольшев В. Г.

Московский городской педагогический университет

129226, г. Москва, 2-й Сельскохозяйственный пр-д, д. 4, корп. 1, Российская Федерация

Аннотация

Цель. Актуализация проблемы неоднозначного судебного толкования норм гражданского законодательства, неизбежным следствием которого является существование диаметрально противоположных решений, основанных на применении одних и тех же положений Гражданского кодекса РФ.

Процедура и методы. Проведён краткий анализ состояния современной судебной практики, определяющей позиции судов относительно толкования норм ГК РФ об аренде. Методология исследования основана прежде всего на диалектическом и системном подходах, применяемых при анализе современного состояния практики судебного толкования норм гражданского законодательства об аренде.

Результаты. Сделан вывод о том, что проблема единого понимания закона на текущий момент не решена удовлетворительным образом. Отсутствие единства судебной практики по отдельным вопросам применения норм ГК РФ об аренде требует более активной научной разработки такой категории, как «правовая природа договора», и принятия мер высшими судебными инстанциями по обеспечению единого понимания и применения норм ГК РФ об аренде.

Теоретическая и/или практическая значимость. Актуализирована научная дискуссия как в части, касающейся совершенствования юридической техники, определяющей ясность правовых норм, так и в части, касающейся системности судебного толкования положений ГК РФ. Сформирована аргументационная база, основанная, прежде всего, на эмпирическом материале, необходимая для целей конкретного правоприменения.

Ключевые слова: договор аренды, правовая природа договора, правовое регулирование, правовая норма, толкование закона

ABOUT SELECTED ASPECTS OF APPLICATION BY COURTS OF THE NORMS OF CIVIL LEGISLATION ON RENT

A. Golysheva, V. Golyshv

Moscow City Pedagogical University

2-y Selskokhozyaystvenny proezd 4-1, Moscow 129226, Russian Federation

Abstract

Aim. Actualization of the problem of ambiguous judicial interpretation of the norms of civil legislation, the inevitable consequence of which is the existence of diametrically opposite decisions based on the application of the same provisions of the Civil Code of the Russian Federation.

© CC BY Гольшева А. В., Гольшев В. Г., 2023.

Methodology. The article provides a brief analysis of the state of modern judicial practice that determines the position of courts regarding the interpretation of the norms of the Civil Code of the Russian Federation on lease. The methodology of the research is based, first of all, on a dialectical and systematic approach used in the analysis of the current state of the practice of judicial interpretation of the norms of civil legislation on lease.

Results. The authors come to the conclusion that the problem of a unified understanding of the law has not been solved satisfactorily at the moment. The lack of unity of judicial practice on certain issues of the application of the norms of the Civil Code of the Russian Federation on lease requires more active scientific development of such a category as the “legal nature of the contract” and the adoption of measures by the highest judicial instances to ensure a common understanding and application of the norms of the Civil Code of the Russian Federation on lease.

Research implications. The theoretical significance of this study is to actualize the scientific discussion both in terms of improving the legal technique that determines the clarity of legal norms, and in terms of the consistency of judicial interpretation of the provisions of the Civil Code of the Russian Federation. The practical significance of the article is determined primarily by the possibility of forming an argumentative base based primarily on empirical material necessary for the purposes of specific law enforcement.

Keywords: lease agreement, legal nature of the contract, legal regulation, legal norm, interpretation of the law

Введение¹

На сегодняшний день критическое осмысление несовершенства судебной практики не является чем-то новым среди юридического сообщества, однако при этом учёными практически не анализируются причины такого несовершенства, а лишь происходит констатация самого факта. Например, В. А. Белов пишет, что в сфере привлечения агрегаторов к ответственности отмечается несовершенство судебной практики [1, с. 68–82]. В свою очередь, А. С. Таран указывает на проблему субъективного судебного толкования «иных обстоятельств дела», которая подтверждает несовершенство судебной практики, способствующей формированию недоверия к суду, и произвола со стороны судьи [9, с. 139–142]. Вместе с тем анализ текущей судебной практики позволяет сделать вывод об объективно сложившейся ситуации в правоприменении, характеризующейся разно-векторным пониманием судами подчас одних и тех же положений гражданского законодательства [3, с. 21–24; 4, с. 28–31; 6, с. 63–67]. Между тем необхо-

димо признать, что такое положение дел не является новым для отечественного правоприменения. По мнению известного российского юриста конца XIX – начала XX вв. И. А. Покровского, проблема ясности гражданских законов и необходимости их толкования «создаётся самой природой вещей, вытекает из самой наличности закона и суда» [5, с. 91]. При этом современные учёные, говоря о несовершенстве судебной практики, указывают, что причиной тому становится не только правовой «вакуум», но и отсутствие научных познаний в той или иной сфере гражданско-правовых отношений [10].

Причиной нестабильности судебной практики, на наш взгляд, выступает не только несовершенство законодательства, позволяющего различно толковать правовые нормы, но и диспозиция гражданско-правовых норм, что в практике их применения нередко представляет собой чрезвычайную сложность. При этом российскими учёными-юристами отмечается, что ясность правовых норм не только отменяет необходимость их толкования, но и предопределяет стабильность правоприменительной практики [8, с. 98–100].

¹ Данная работа выполнена с использованием СПС «Консультант Плюс».

Как видно, проблема единого понимания закона не сходит с повестки актуальных вопросов правоприменения и в настоящее время. В значительной степени это касается вопросов обязательственного права, в т. ч. и вопросов, связанных с регулированием договорных отношений, наиболее типичных для деятельности хозяйствующих субъектов, к числу которых, без всякого сомнения, следует отнести арендные отношения.

**Современное состояние
правоприменения как иллюстрация
неудовлетворительного решения
проблемы правового регулирования
и судебного толкования**

Правовая природа договора определяет не только конститутивные особенности его конструкции, но и особенности квалификации возникающих из него отношений [2, с. 4–9]. В этой связи нельзя не обратить внимания на ситуацию, когда по вопросу о возможности применения норм ГК РФ, посвящённых регулированию арендных отношений, к соглашению о возмездном предоставлении места для установки и эксплуатации рекламной конструкции существует две противоположные друг другу позиции судов.

Согласно первой позиции, договор возмездного предоставления места для установки и эксплуатации рекламной конструкции во временное владение и пользование может регулироваться нормами ГК РФ об аренде. Такая практика, в частности, имеется в Северо-Кавказском¹, Московском² и Центральном³ округах. В других случаях, отражающих вторую позицию судебных органов, отношения, возникшие из возмездного договора, по кото-

рому во временное владение и пользование предоставляется место для установки и эксплуатации рекламной конструкции, не могут регулироваться положениями ГК РФ об аренде. Такая практика, в частности, имеет место в практике Западно-Сибирского⁴, Восточно-Сибирского⁵ и Волго-Вятского⁶ округов.

В первом случае, анализируя спорный договор, суды приходят к выводу, что его правовая природа «...не препятствует применению к основанному на нём отношениям норм гл. 34 ГК РФ...»⁷, в то время как во втором случае позиция суда основана на выводе, что договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции является «...самостоятельным видом договора, не идентичным по своей правовой природе договору аренды...»⁸.

Как видно из примеров, суды, анализируя правовую природу идентичных по своей сути договоров, приходят к диаметрально противоположным выводам не только теоретического, но и практического свойства.

Подобная ситуация имеет место также и в отношении вопроса, касающегося оценки правовой природы договоров о размещении на возмездной основе терминалов (в т. ч. по приёму платежей) одним лицом в помещениях, принадлежащих другому лицу. По одной версии суда, данный договор регулируется нормами об аренде⁹, в то время как согласно другой версии – нормами о возмездном оказании услуг¹⁰.

¹ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.03.2018 № Ф08-1211/2018 по делу № А20-698/2017.

² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.09.2017 № Ф05-6155/2017 по делу № А40-123344/2016.

³ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.11.2015 № Ф10-3885/2015 по делу № А48-61/2015.

⁴ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.09.2015 № Ф04-23381/2015 по делу № А03-24947/2014.

⁵ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.05.2015 № Ф02-2037/2015 по делу № А19-13919/2013.

⁶ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.04.2010 по делу № А43-12966/2009

⁷ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.03.2018 № Ф08-1211/2018 по делу № А20-698/2017.

⁸ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.09.2015 № Ф04-23381/2015 по делу № А03-24947/2014.

⁹ Постановление ФАС Московского округа от 10.12.2009 № КГ-А40/12815-09 по делу № А40-94259/08-23-802.

¹⁰ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.03.2010 по делу № А33-14855/2009.

В свете изложенного вполне очевидным и «закономерным» следует считать дуалистичную позицию судов по вопросу о том, может ли быть передан в аренду конструктивный элемент отдельно от здания. Согласно одной позиции – такой конструктивный элемент не может быть передан в аренду отдельно от здания¹. Согласно другой позиции – может быть передан².

Необходимо также отметить, что примеры, иллюстрирующие доминирование той или иной позиции суда при рассмотрении конкретного дела, не являются единичными, что, в свою очередь, существенным образом «размывает» одну из основных идей судопроизводства, состоящую в том, что «прецедентность судебных актов является юридическим средством достижения единства судебной практики, поскольку одинаковым фактическим обстоятельствам должна соответствовать одинаковая правовая позиция» [7, с. 44–49].

Вместе с тем к числу причин, в той или иной степени обуславливающих нечёткость правового регулирования, следует отнести современное состояние не только юридической науки, но и юридической техники, совершенствование которой также является первостепенной задачей. Именно особенности юридической техники в конечном итоге определяют правоприменительные перспективы реализации тех или иных нормативных положений.

Применительно к аренде целесообразно обратить внимание на подходы судов относительно возможности возложения на арендатора помещений в многоквартирном доме расходов по содержанию, ремонту и эксплуатации общего имущества в данном доме. Согласно одной позиции, такие расходы на арендатора не могут быть возложены условиями договора³, в то вре-

мя, как согласно другой позиции, наоборот, могут быть возложены⁴.

Анализ соответствующих судебных актов позволил прийти к выводу о неоднозначном толковании судами положений законодательства, касающихся обязанности собственника помещения нести расходы по содержанию общего имущества, что в конечном итоге и предопределило противоположность правовых позиций.

Заключение

Сложившееся положение дел свидетельствует, на наш взгляд, о том, что действующие нормы гл. 34 ГК РФ не в полной мере удовлетворяют потребности хозяйственного оборота, поскольку допускают диаметрально противоположное «прочтение» закона судебными инстанциями по принципиальным вопросам, касающимся в т. ч. и правовой природы возникающих из договора отношений. Отсутствие единства судебной практики по указанным выше вопросам, как, впрочем, и по иным аспектам, не нашедшим отражения в настоящей статье, существенно попирает такие ключевые идеи правоприменения, как законность и справедливость, что, в свою очередь, дискредитирует идею правового государства.

Такое положение дел очевидно указывает на острую необходимость углублённой теоретической разработки такой категории, как «правовая природа договора», что позволило бы предложить правоприменителю не только более чёткие критерии оценки спорных договорных правоотношений, но и особенности соотношения данных критериев между собой, а также их влияния на квалификацию того или иного правоотношения.

Полагаем, что к числу «исходных точек», определяющих вектор исследовательской работы в данном направлении, можно отнести следующие:

1) правовая природа договора представляет собой совокупную характеристику его

¹ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.03.2018 № Ф06-31067/2018 по делу № А12-13192/2017.

² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 24.06.2010 по делу № А46-24417/2009.

³ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.12.2018 № Ф06-39420/2018 по делу № А65-11993/2018.

⁴ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.03.2018 № Ф03-573/2018 по делу № А73-4957/2017.

свойств, определяющую в конечном итоге место того или иного конкретного договора в системе договорного регулирования общественных отношений;

2) именно правовая природа договора, определяемая единством и взаимосвязью образующих её свойств, естественным образом подчиняет себе логику и смысл нормативного и договорного регулирования порождаемых им отношений; любое искажение естественной логики и смысла такого регулирования, в т. ч. и посредством ошибочного судебного толкования, неизбежно приводит к нарушению принципов законности и справедливости, существенно попирая цели судебного правоприменения;

3) «естественность» логики и смысла нормативного и договорного регулирования определяется соотношением ряда факторов, к числу которых следует отнести: цель договора, его предмет и иные условия, относящиеся к категории существен-

ных, возмездность и срочность отношений между сторонами, момент возникновения обязательства из соответствующего договора, момент перехода или возникновения прав участников в отношении объекта договора и др.

Анализ юридической литературы и судебной практики не позволяет нам сделать вывод о том, что вопрос о перечне факторов, достаточных для определения правовой природы конкретного договора, является решённым удовлетворительным образом.

Полагаем, что особый интерес для правоприменителя представляли бы руководящие разъяснения Верховного суда РФ, посвящённые решению проблемы определения (квалификации) правовой природы договора и толкования соответствующих норм ГК РФ.

Статья поступила в редакцию 29.07.2023.

ЛИТЕРАТУРА

1. Белов В. А. Цифровое посредничество и потребительские отношения: правовая природа и ответственность // Актуальные проблемы российского права. 2022. № 8. С. 68–82.
2. Голышев В. Г., Голышева А. В. Правовая природа договора как фактор, определяющий особенности квалификации возникающих из него обязательственных правоотношений // Юрист. 2019. № 6. С. 4–9.
3. Голышев В. Г., Голышева А. В. Об отдельных проблемах применения судами норм гражданского законодательства о существенных условиях договора купли-продажи // Юрист. 2021. № 10. С. 21–24.
4. Голышев В. Г., Голышева А. В. К вопросу о правовых позициях судов при применении норм о банковских сделках // Вестник арбитражной практики. 2021. № 3. С. 28–31.
5. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 353 с.
6. Свиринов Ю. А. Влияние правовой позиции суда на цивилистические правоотношения и единообразие судебной практики // Современное право. 2018. № 4. С. 63–67.
7. Слесарев В. Л. Прецедентность и прецедент, или о толковании судами норм права // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 12. С. 44–49.
8. Слесарев В. Л. Судебное толкование норм гражданского права: содержание и пределы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С. 98–103.
9. Таран А. С. Недоверие как основание отвода // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 5. С. 139–147.
10. Шаматов А. И. Принудительная ликвидация ООО и непубличного АО по заявлению участника (пп. 5 п. 3 ст. 61 ГК РФ): российский и зарубежный опыт // Корпоративное право в ожидании перемен: сборник статей / отв. ред. А. А. Кузнецов. М.: Статут, 2020. С. 411–461.

REFERENCES

1. Belov V. A. [Digital mediation and consumer relations: legal nature and responsibility]. In: *Aktualnyye problemy rossiyskogo prava* [Current problems of Russian law], 2022, no. 8, pp. 68–82.
2. Golyshev V. G., Golysheva A. V. [The legal nature of the contract as a factor that determines the characteristics of the qualification of the obligatory legal relations arising from it]. In: *Yurist* [Lawyer], 2019, no. 6, pp. 4–9.

3. Golyshev V. G., Golysheva A. V. [On certain problems of the courts' application of civil law norms on the essential terms of a purchase and sale agreement]. In: *Yurist* [Lawyer], 2021, no. 10, pp. 21–24.
4. Golyshev V. G., Golysheva A. V. [On the issue of the legal positions of courts when applying rules on banking transactions]. In: *Vestnik arbitrazhnoy praktiki* [Bulletin of Arbitration Practice], 2021, no. 3, pp. 28–31.
5. Pokrovsky I. A. *Osnovnyye problemy graficheskogo prava* [Main problems of civil law]. Moscow, Statut Publ., 1998. 353 p.
6. Svirin Yu. A. [The influence of the legal position of the court on civil legal relations and the uniformity of judicial practice]. In: *Sovremennoye pravo* [Modern law], 2018, no. 4, pp. 63–67.
7. Slesarev V. L. [Precedent and precedent, or on the interpretation of legal norms by courts]. In: *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 2015, no. 12, pp. 44–49.
8. Slesarev V. L. [Judicial interpretation of civil law: content and limits]. In: *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 2016, no. 12, pp. 98–103.
9. Taran A. S. [Mistrust as a basis for challenge]. In: *Aktualnyye problemy rossiyskogo prava* [Current problems of Russian law], 2021, no. 5, pp. 139–147.
10. Shamatonov A. I. [Forced liquidation of an LLC and a non-public JSC at the request of a participant (subclause 5, paragraph 3, Article 61 of the Civil Code of the Russian Federation): Russian and foreign experience]. In: Kuznetsov A. A., ed. *Korporativnoye pravo v ozhidanii peremen* [Corporate law in anticipation of change]. Moscow, Statut Publ., 2020, pp. 411–461.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Гольшиева Антонина Владимировна - кандидат исторических наук, доцент, доцент департамента права института экономики, управления и права Московского городского педагогического университета; e-mail: GolishevaAV@mgpu.ru

Гольшев Вадим Григорьевич – кандидат юридических наук, доцент, доцент департамента права института экономики, управления и права Московского городского педагогического университета; e-mail: GolyshevVG@mgpu.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Antonina V. Golysheva – Cand. Sci. (History), Assoc. Prof., Department of Law, Institute of Economics, Management and Law, Moscow City Pedagogical University; e-mail: GolishevaAV@mgpu.ru

Vadim G. Golyshev – Cand. Sci. (Law), Assoc. Prof., Department of Law, Institute of Economics, Management and Law, Moscow City Pedagogical University; e-mail: GolyshevVG@mgpu.ru

ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА НА СТАТЬЮ

Гольшиева А. В., Гольшев В. Г. Об отдельных аспектах применения судами норм гражданского законодательства об аренде // Московский юридический журнал. 2023. № 3. С. 56–61.
DOI: 10.18384/2949-513X-2023-3-56-61

FOR CITATION

Golysheva A. V., Golyshev V. G. About Selected Aspects of Application by Courts of the Norms of Civil Legislation on Rent. In: *Moscow Juridical Journal*, 2023, no. 3, pp. 56–61.
DOI: 10.18384/2949-513X-2023-3-56-61