

Дата поступления рукописи в редакцию: 29.03.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 05.05.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-4-349-351

ПОРЕЧНЫЙ Егор Михайлович,
аспирант Санкт – Петербургского
университета технологий
управления экономики,
e-mail: egorikpor@mail.ru

ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ АПАРТАМЕНТОВ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Аннотация. Статья посвящена анализу проблем, связанных с формой договора аренды сервисных апартаментов. Автор рассматривает как стандартный вариант заключения договора в простой письменной форме, так и в электронной. В статье рассматриваются практические особенности, связанные с заключением договора аренды сервисных апартаментов. Автор приходит к выводу о том, что на сегодняшний день заключить договор аренды сервисных апартаментов в электронной форме в полной мере невозможно, т.к. остается ряд локальных документов, которые арендатор обязан подписать непосредственно перед заселением. Автор делает прогноз о том, что такие формы договоров как: «click-wrap», «browse-wrap», а также «смарт - контракт» будут развиваться и в сфере заключения договоров сервисных апартаментов.

Ключевые слова: апартаменты, сервисные, аренда, форма договора, договор, электронная форма, смарт – контракт, коллизии

PORECHNY Egor Mikhailovich,
postgraduate student at St. Petersburg
University of Management
Technologies and Economics

THE FORM OF THE APARTMENT RENTAL AGREEMENT: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE

Annotation. The article is devoted to the analysis of problems related to the form of the lease agreement for service apartments. The author considers both the standard option for concluding a contract in simple written form and in electronic form. The article discusses the practical features associated with the conclusion of a rental agreement for service apartments. The author comes to the conclusion that today it is completely impossible to conclude a lease agreement for service apartments in electronic form, since there are a number of local documents that the tenant must sign immediately before settling in. The author makes a prediction that such forms of contracts as “click-wrap”, “browse-wrap”, as well as smart - contract will develop in the field of concluding service apartment contracts.

Key words: apartments, service, rent, contract form, contract, electronic form, smart contract, collisions.

На сегодняшний день в доктрине нет комплексного исследования, посвященного форме договора аренды сервисных и несервисных апартаментов. Сложность вызывает так же и проблема, связанная с отсутствием законодательного регулирования правового режима апартаментов в целом. Помимо этого, существует ряд проблем, связанных с невозможностью заключать договор аренды сервисных апартаментов в электронной форме.

Кроме того, в доктрине нет исследований о возможности применения «click-wrap», «browse-wrap» для заключения договоров аренды сервисных апартаментов. По данным одной из ведущих консалтинговых компаний «Nikoliers», анализирующей состояние и динамику рынка недвижимости в Москве, Санкт – Петербурге, и Дубае - доля апартаментов на рынке Санкт – Петербурга увеличилась за год и достигла 17% от общего числа лотов в продаже (+6 п.п. за год), что преимуще-

ственно связано со стартом ряда крупных сервисных проектов [1]. Рост предложения на рынке апарт-отелей будет сопровождаться и ростом правовых коллизий, связанных с процессом заключения договоров аренды.

Ч. 1 ст. 158 ГК РФ закрепляет, что сделка может быть заключена устно, в простой письменной форме или нотариальной письменной форме. Ст. 609 ГК РФ закрепляет положение об обязательной письменной нотариальной форме для договора аренды, если одной из сторон договора выступает юридическое лицо, а срок договора превышает один год. Следующие положения распространяются и на договор аренды апарт-отелей. Однако, на практике, когда речь заходит о подписании договора аренды сервисных апарт-отелей, отказывается в подобной регистрации и говорит о том, что максимальный срок действия договора составляет одиннадцать месяцев. По истечении следующего срока арендатору предлагается перезаключить договор на новый срок, который так же не может превышать одиннадцати месяцев. Следующую информацию сообщают в отделе бронирования номеров и предупреждают об этом заранее. При подготовке исследования мы обратились с вопросом о возможности заключения договора аренды сроком больше чем на один год в две крупные сети апарт-отелей, как «YE'S» или «VALO». Оператор центра работы с клиентами сообщила, что договор возможно заключить исключительно сроком на одиннадцать месяцев, а по истечении срока действия договора необходимо будет заключить следующий. Это обусловлено тем, что апарт-отели по действующему гражданскому законодательству являются нежилыми, а регистрация в нежилых помещениях невозможна.

Также, говоря о форме договора аренды апарт-отелей, нельзя забывать и о возможности заключения договора в электронной форме. Следующая возможность появилась в связи с принятием Федерального закона от 18.03.2019 N 34-ФЗ «О внесении изменений в части первую, вторую и статью 1124 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 34 – ФЗ). Благодаря новациям, зафиксированным в Законе № 34 – ФЗ, сторонам договора стало намного проще осуществлять все стадии переговорного процесса. Закон № 34 – ФЗ квалифицирует электронную форму договора в качестве письменной. В связи с этим, в договорах крупных сетей апарт-отелей был предусмотрен отдельный пункт, позволяющий заключать договоры путем обмена документами с использованием адреса электронной почты, в том числе, посредством электронных средств связи, позволяющих достоверно установить, что документ исходит от

стороны по договору. Также многие сети апарт-отелей включают в настоящий пункт положения о том, что датой подписания договора считается дата получения по электронной почте обеими сторонами подписанного должным образом договора. Кроме того, в следующих договорах делается акцент и на то, что стороны соглашаются, что скан-копии документов, направленные по электронной почте, имеют юридическую силу до получения сторонами оригиналов данных документов. Подобная возможность заключить договор в электронной форме имеется у ранее упомянутых нами сетей апарт-отелей «YE'S» и «VALO», а также у многих крупных московских сетей. Однако важно понимать, что функционал заключения договоров аренды в электронной форме ограничен, т.к. арендатор должен подписать помимо самого договора ряд дополнительных документов (Приложений к договору). К их числу относят: 1. Акт приема-передачи нежилого помещения; 2. Правила пользования помещением; 3. поэтажный план схема. Следующие документы арендатор подписывает исключительно после устного инструктажа. Таким образом, процесс заключения договора аренды полностью в электронной форме невозможен, а разделение его на несколько частей считаем не целесообразным.

Говоря о перспективах развития электронной формы договора, необходимо обратить внимание на исследование Е.Е. Фролова и А.М. Берман, в котором они приводят точные данные о том, что именно «click-wrap», «browse-wrap», а также смарт-контракты будут являться приоритетными формами заключения договоров [2]. Продолжая анализ новых форм заключения договоров аренды апарт-отелей необходимо обратиться и к исследованию К.Р. Сидикова, в котором он приводит материалы судебной практики, подтверждающие, что «click-wrap» уже применяется в отечественном бизнесе и достаточно эффективно [3]. Что касается непосредственно самого механизма работы «click-wrap», то под ним необходимо понимать форму заключения договора, при которой принятие условий договора происходит по средствам нажатия на одну кнопку – «Я согласен» [4]. Стоит отметить, что могут быть и другие формулировки согласия. В связи с тем, что следующая форма договора не имеет строгих законодательных условий, представитель услуги может на свое усмотрение выбирать оформление и формулировку соглашения. В связи с тем, что на сегодняшний день нет прямых законодательных запретов на использование подобной формы заключения договоров аренды, мы считаем возможным в тестовом варианте запустить использование «click-wrap» для подписания отдельных положений договора аренды сервисных апарт-отелей. «Browse-wrap» являются разновидностью «click-

wrap» соглашений и в доктрине нет на сегодняшний день однозначной позиции о возможности использования их для заключения договоров. Нельзя не согласиться с Е.А. Ломакиной в том, что для того, чтобы следующие формы договоров были безопасными для пользователей необходимо создать надлежащую законодательную базу, предусматривающую не только определение понятий, но и механизм защиты прав пользователей «click-wrap» и «browse-wrap». Помимо этого, Е.А. Ломакина предлагает использовать опыт США, в связи с тем, что следующие формы договоров стали применяться там одними из первых [5]. Повторимся, что использование вышеупомянутых форм договоров в сфере арендного бизнеса необходимо вводить постепенно, детально разрабатывая механизм и учитывая все риски.

Таким образом, опираясь на действующий Федеральный закон от 18.03.2019 N 34-ФЗ «О внесении изменений в части первую, вторую и статью 1124 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», а также практический опыт заключения договоров аренды апарт-отелей, мы можем выделять две формы заключения договоров аренды апарт-отелей в электронном виде: 1. Заключение договора путем составления одного электронного документа (п.2 ст.434 ГК РФ); 2. Заключение договора посредством обмена электронными документами (п.2 ст.434 ГК РФ). Однако, как нами было сказано ранее, не все документы арендатор имеет возможность оформить электронно, что обусловлено соображениями безопасности. К договорам аренды апарт-отелей применяются правила ст. 158 ГК РФ о форме сделок, в связи с этим договор должен быть заключен в простой письменной форме. В связи с тем, что апарт-отели, на данный момент, признаются отечественным законодательством нежилыми, нотариальная форма договора аренды апарт-отелей недопустима.

Практика заключения договоров аренды сервисных апарт-отелей показывает, что несмотря на кажущуюся простоту проведения подобных сделок, в процессе может возникнуть множество проблем, в том числе, возникающих из-за формы договора. Ряд документов, о которых нами было сказано вначале исследования, действительно невозможно подписать в электронной форме в силу их специфики, однако непосредственно договор аренды сервисных апарт-отелей заключить в электронной форме возможно. Об этом свидетельствуют положения договоров крупных сетей апарт-отелей. Использование новых форм договоров таких как «click-wrap» и «browse-wrap» мы считаем возможным, при условии постепенного внедрения и детальной проработки формы соглашения. В связи с тем, что действующее законодательство прямо не запрещает использование

таких форм договоров, их возможно в будущем распространить и на подписание приложений (акт приема-передачи нежилого помещения; правила пользования помещением; поэтажный план схема) к договорам аренды апарт-отелей.

Список литературы:

- [1] Nikoliers: сайт. – Санкт-Петербург, 2025 – URL: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/04a/aevlf8zxxbabktlcyx6gwnbwk5alf11n.pdf> (дата обращения 26.02.2025). – Текст: электронный.
- [2] Фролова Е. Е., Берман А. М. Способы волеизъявления сторон в условиях цифровой трансформации: актуальные тренды правоприменения // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2024. №3. С.57 – 82.
- [3] Ситдинов К. Р. Особенности click-wrap соглашений в сфере электронной коммерции: сравнительно-правовой анализ России и США // ПСЭ. 2018. №1 (65). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-click-wrap-soglasheniy-v-sfere-elektronnoy-kommertsii-sravnitelno-pravovoy-analiz-rossii-i-ssha> (дата обращения: 18.03.2025). С. 76-78.
- [4] Stein L.D. Click to accept // Web Techniques. 2001. 6(4). P. 14.
- [5] Ломакина Е. А. К вопросу о действительности «browsewrap соглашения» // Проблемы экономики и юридической практики. 2023. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-deystvitel'nosti-browsewrap-soglasheniya> (дата обращения: 18.03.2025). С. 73 -75.

Spisok literatury:

- [1] Nikoliers: сайт. – Санкт-Петербург, 2025 – URL: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/04a/aevlf8zxxbabktlcyx6gwnbwk5alf11n.p> (дата обращения 26.02.2025). – Текст: электронный.
- [2] Frolova E. E., Berman A. M. Sposoby voleiz'javleniia storon v usloviiakh tsifrovoy transformatsii: aktual'nye trendy pravoprimeneniia // Pravo. Zhurnal Vysshei shkoly ekonomiki. 2024. №3. С.57 – 82.
- [3] Sitdikov K. R. Osobennosti click-wrap soglashenii v sfere elektronnoi kommertsii: sravnitel'no-pravovoi analiz Rossii i SShA // PSE. 2018. №1 (65). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-click-wrap-soglasheniy-v-sfere-elektronnoy-kommertsii-sravnitelno-pravovoy-analiz-rossii-i-ssha> (дата обращения: 18.03.2025). С. 76-78.
- [4] Stein L.D. Click to accept // Web Techniques. 2001. 6(4). P. 14.
- [5] Lomakina E. A. K voprosu o deistvitel'nosti «browsewrap soglasheniia» // Problemy ekonomiki i iuridicheskoi praktiki. 2023. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-deystvitel'nosti-browsewrap-soglasheniya> (дата обращения: 18.03.2025). С. 73 -75.