

ОСОБЕННОСТИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Аннотация. В научной статье анализируются особенности преимущественных прав при заключении договора аренды, выявлены проблемы в рассматриваемой сфере и предложены пути их решения. В арендных правоотношениях можно говорить о приоритете арендатора на подписание нового договора аренды. Преимущественное право аренды защищает права и законные интересы арендатора. Кроме того, такое право дает арендатору спокойно использовать имущество арендодателя в течении нужного периода времени. К рассматриваемым правоотношениям применимо обязательственное право, которое складывается при заключении договора аренда между обладателем права на арендованное имущество и обязанным лицом. В свою очередь, арендатор по договору аренды заинтересован в аренде имущества как можно на длительный срок, не ограничиваясь сроком, который указан в договоре аренды. Представляется, что приоритетное право на заключение договора аренды на новый срок должно быть признано за арендатором, поскольку согласно ст. 621 ГК РФ, если арендатор надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору, то он имеет приоритетное право среди других арендаторов на заключение нового договора аренды. Следовательно, основными условиями, которые будут влиять на приоритетное право при заключении договора аренды, является добросовестное исполнение договорных обязательств арендатором, уведомление арендодателя о намерении заключить новый договор аренды на новый срок, истечение срока действия договорных правоотношений между сторонами договора аренды. Приоритетное право на заключение договора аренды на новый срок можно считать важным механизмом при регулировании рассматриваемых правовых отношений, поскольку такой механизм содействует эффективности арендных правоотношений и бережного использования имущества по договору аренды со стороны арендатора.

Ключевые слова: арендатор, арендодатель, договор, аренда, преимущественное право, новый срок, имущество, заключение договора.

KHASANLI Leila Rauf,
Senior Lecturer, Department of Civil Law Disciplines
National University of Oil and Gas «Gubkin University»

FEATURES OF PREFERENTIAL RIGHTS AT THE CONCLUSION OF A LEASE AGREEMENT

Annotation. The scientific article analyzes the features of preferential rights when concluding a lease agreement, identifies problems in the field under consideration and suggests ways to solve them. In lease relations, we can talk about the priority of the tenant to sign a new lease agreement. The pre-emptive right of lease protects the rights and legitimate interests of the tenant. In addition, such a right gives the tenant the right to safely use the landlord's property for the required period of time. The law of obligations applicable to the legal relationship in question is that which is formed at the conclusion of a lease agreement between the holder of the right to leased property and the obligated person. In turn, the tenant under the lease agreement is interested in renting the property for as long as possible, not limited to the period specified in the lease agreement. It seems that the priority right to conclude a lease for a new term should be recognized for the tenant, since according to art. 621 of the Civil Code of the Russian Federation, if the tenant properly fulfills his obligations under the contract, then he has a priority right among other tenants to conclude a new lease agreement. Consequently, the main conditions that will affect the priority right when concluding a lease agree-

ment are the bona fide fulfillment of contractual obligations by the lessee, notification of the lessor's intention to conclude a new lease agreement for a new term, and the expiration of the contractual legal relationship between the parties to the lease agreement. The priority right to conclude a lease agreement for a new term can be considered an important mechanism in regulating the legal relations under consideration, since such a mechanism contributes to the effectiveness of lease relations and the careful use of property under the lease agreement by the tenant.

Key words: *tenant, landlord, contract, lease, pre-emptive right, new term, property, conclusion of contract.*

Введение. Договор аренды сегодня является наиболее востребованным договоров в гражданском праве. Все сделки – это определенные правоверные действия, которые направлены на создание прав и обязанностей, следовательно, они противопоставляются событиям. Согласно положениям Гражданского кодекса РФ, по договору аренды арендодатель передает арендатору имущество на возмездной основе на срок, определенный сторонами в договоре аренды (ст. 606 ГК РФ).

Обсуждение. Приоритетное право при заключении нового договора аренды принадлежит арендатору, что прямо вытекает из ст. 621 ГК РФ. Однако такое положение закона является диспозитивной нормой, поскольку это право может быть исключено на основании закона и договора, как это указано в ГК РФ. В этой связи, оговорка «если иное не установлено законом или самим договором» не всеми правоведом оценивается позитивно. Часть авторов придерживается мнения о том, что оговорка должна касаться только закона, а не как ни договора [1, с. 140].

Итак, для возникновения приоритетного прав на заключение нового договора аренды между арендатором и арендодателем должны быть действующие арендные правоотношения.

Кроме того, арендатор должен надлежащим образом исполнять свои обязанности по договору аренды, в частности, обязанности, которые закреплены в ст. ст. 606, 615 – 616 ГК РФ, а также в тексте самого договора аренды.

Существенное и систематическое нарушение обязательств предполагает утрату преимущественного права при заключении арендного договора. К таким нарушениям можно отнести задержка оплаты аренды, недобросовестное отношение к арендованному имуществу и др. Однако, если, например, арендатор просрочил внесения платы по договору на два дня и предупредил об этом арендодателя, то такие действия арендатора нельзя считать существенным нарушением договорных обязательств [2, с. 62].

Надлежащий субъект договора аренды – это сторона сделки, которая разумного оценивает существо заключаемой сделки, его права и обязанности, является дееспособным и осознает все последствия заключения гражданско-правовой

сделки. Итак, при заключении сделки, и вообще в гражданском обороте могут участвовать только лица, которые имеют достаточный объем дееспособности для таких действий.

Лица, которые не достигли 14 лет не могут из-за недееспособности заключать какие-либо сделки. Если сделка была совершена лицами, признанными судом недееспособными, такие сделки тоже считаются ничтожными. Все субъекты гражданских правоотношении должны обладать правоспособностью на основании ст. 17 ГК РФ, то есть иметь гражданские права и нести гражданские обязанности.

Кроме сказанного, законом определены ограничения дееспособности некоторым гражданам по возрасту и состоянию психического развития на основании ст. 30 ГК РФ. Недееспособные граждане не участвуют в гражданском обороте, потому что все юридически значимые действия за таких лиц осуществляют их опекуны.

Относительно юридических лиц отметим, что они также, как и граждане должны обладать дееспособностью. Они должны. действовать исходя из тех целей, которые непосредственно указаны в учредительных документах, а также иметь право действовать от имени юридического лица по доверенности. Если в ходе заключения сделки, представителем юридического лица совершены действия, явно выходящие за рамки доверенных полномочий, то сделка признается недействительной. У юридических лиц правоспособность возникает с момента их официальной регистрации в качестве таковых.

Не менее важным условием для приоритетного права на заключение договора аренды является надлежащее извещение арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок по истечении срока действия уже заключенного договора аренды. Такое извещение должно быть направлено в обусловленные сторонами сроки или в срок, не позднее прекращения договора аренды.

Стоит согласиться с мнением Р.В. Пузикова и А.А. Лактюхиной, что в абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ законодатель указал еще одно условие, которое является важным для возникновения арендных обязательства – возникновение желания арендодателя в течение года после прекращения дого-

вора аренды снова сдать имущество в аренду [3, с. 164]. Но так как такое желание как правовой факт закрепляется в законодательстве с трудом, более верным было бы п. 1 ст. 621 ГК РФ толковать следующим образом: «для возникновения организационного обязательства, в котором арендодатель несет обязанность заключить договор аренды на новый срок, достаточно первых трех указанных выше юридических фактов».

Исполнение этого обязательства законодатель обусловил возникновением желания, что считается гражданско-правовой конструкцией согласно ст. 327.1 ГК РФ, которая, в свою очередь, не подпадает под действие указанной статьи, поскольку последняя указывает на исполнение договорных обязательств наступлением обстоятельства, предусмотренного договором. Итак, п. 1 ст. 621 ГК РФ определяет исполнение договора наступлением обстоятельства, предусмотренного законом [4, с. 332].

В правоприменительной практике имеется единообразный подход при рассмотрении споров о преимущественном праве на заключение договора аренды. Суды, при рассмотрении указанной категории дел, ссылаются на ч. 2 ст. 621 ГК РФ, которая регламентирует, что если после истечения срока действия договора аренды, арендатор продолжает пользоваться имуществом, то такой договор автоматически считается продленным на новый срок или неопределенный сторонами срок. При этом со стороны арендодателя не должны поступать возражения. Однако такой договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным статьей 619 ГК РФ при существенном нарушении обязательств сторонами, на что указывал Президиум ВАС РФ в Информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Заключение. Для арендатора использование имущества после истечения срока договора аренды, бесспорно, имеет значительный интерес, следовательно, такой интерес необходимо обеспечивать, не нарушая права сторон договора

аренды и третьих лиц. При этом арендатор имеет право при нарушении его приоритетного права со стороны арендодателя и иного лица предъявить требование о переводе на себя прав и обязанностей по договору аренды, что прямо вытекает из гражданского законодательства.

Список литературы:

[1] Семенуха Т.Б. Преимущественное право на заключение договора на новый срок в институтах аренды и найма жилого помещения // Власть Закона. 2022. № 2 (50). С. 140-153.

[2] Сирина О.В. Договор аренды в российском гражданском праве // Universum: экономика и юриспруденция. 2024. № 6 (116). С. 62-67.

[3] Пузиков Р.В., Лактюхина А.А. Общая характеристика преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок // Проблемы гражданского права и процесса. Сборник научных статей. Гродно, 2023. С. 164-175.

[4] Кропачева В.В., Трухина А.А. Преимущественное право в договоре аренды: проблемные вопросы правоприменения // Моя профессиональная карьера. 2023. Т. 1. № 48. С. 332-337.

Spisok literatury:

[1] Semenuha T.B. Preimushchestvennoe pravo na zaklyuchenie dogovora na novyj rok v institutah arendy i najma zhilogo pomeshcheniya // Vlast' Zakona. 2022. № 2 (50). S. 140-153.

[2] Sirina O.V. Dogovor arendy v rossijskom grazhdanskom prave // Universum: ekonomika i yurisprudenciya. 2024. № 6 (116). S. 62-67.

[3] Puzikov R.V., Laktyuhina A.A. Obshchaya harakteristika preimushchestvennogo prava arendatora na zaklyuchenie dogovora arendy na novyj rok // Problemy grazhdanskogo prava i processa. Sbornik nauchnyh statej. Grodno, 2023. S. 164-175.

[4] Kropacheva V.V., Truhina A.A. Preimushchestvennoe pravo v dogovore arendy: problemnye voprosy pravoprimereniya // Moya professional'naya kar'era. 2023. T. 1. № 48. S. 332-337.

