

РЕФЕРАТ

По дисциплине: Гражданское право

На тему: Односторонний отказ от договора аренды

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1 Общие понятия договора аренды	5
2 Расторжение договора аренды	7
3 Односторонний отказ от договора аренды	9
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	13
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	15

ВВЕДЕНИЕ

Договор – универсальное правовое средство для удовлетворения взаимных интересов участников экономического оборота, выражающегося в заключении соглашения о взаимовыгодных действиях и его реализации.

Договор согласно ст. 390 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь) – соглашение двух и более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей [1].

В договоре аренды часто присутствует условие, позволяющее любой стороне в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения обязательств по соответствующему договору.

Актуальность темы данной работы обусловлена тем, что договор аренды является одним из наиболее распространенных договоров в гражданском обороте. В практике субъектов хозяйствования возникает много сложных ситуаций, связанных с исполнением данного договора.

Целью данной работы является выявление основных особенностей договора аренды и правовых аспектов расторжения арендных отношений в Республике Беларусь.

Достижение указанной цели предполагает решение следующих задач:

- определить понятие договора аренды;
- изучить сущность, признаки и порядок заключения договора аренды;
- охарактеризовать основания расторжения договора аренды;
- охарактеризовать основания одностороннего отказа от договора аренды.

Объектом исследования являются гражданские правоотношения, складывающиеся в сфере арендных правоотношений.

Предметом исследования являются правовые аспекты регулирования арендных отношений.

Методологию работы составляют общие и частные методы научного познания, в частности, комплексный, системный, метод анализа и синтеза, аналогии, метод сравнительного правоведения, конкретно-социологический метод.

1 Общие понятия договора аренды

Согласно ст. 577 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь) под договором аренды понимается гражданско-правовой договор, согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Для того чтобы отграничить договор аренды от других гражданско-правовых договоров необходимо выделить отдельные его признаки, прямо и косвенно следующие из законодательства.

По своей природе договор аренды является возмездным, двусторонним, консенсуальным.

Исходя из определения, договор аренды является возмездным, поскольку имущество во временное владение и пользование или во временное пользование предоставляется за плату. Стоит отметить, что в случае безвозмездного предоставления имущества следует говорить уже об ином институте гражданского права, а именно о договоре безвозмездного пользования (ссуды).

Договор аренды является двусторонней сделкой, так как права и обязанности по нему возникают у обеих сторон.

Договор является консенсуальным, поскольку считается заключённым с момента достижения соглашения по его существенным условиям и его вступление в силу, в отличие от реальных договоров (которые считаются заключёнными с момента совершения какого-либо действия), не связано с передачей вещи.

Согласно законодательству Республики Беларусь выделение отдельных видов договора аренды осуществляется по объектам договора (то есть, видам сдаваемого в аренду имущества):

- прокат;

- аренда транспортных средств;
- аренда зданий и сооружений;
- аренда предприятий;
- финансовая аренда (лизинг).

Сторонами договора аренды являются арендодатель (любые лица – собственники имущества) и арендатор (любые лица).

Предметом договора является имущество, которое законодательно признано объектом аренды и которое передается арендодателем.

В связи с тем, что договор аренды является тем типом договоров, с которым сталкивается практически каждое юридическое лицо в Республике Беларусь, существует распространенное мнение относительно того, что данный договор не представляет собой ничего сложного. Однако указанное мнение является ошибочным, так как в любом договоре аренды имеется множество нюансов, на которые необходимо обратить внимание при заключении данного договора. Рассмотрим некоторые из них.

Так при заключении договора аренды рекомендуем обратить внимание на следующие положения:

Кто сдает имущество в аренду.

Согласно белорусскому законодательству сдавать имущество в аренду и соответственно выступать в качестве арендодателя вправе:

- собственник объекта аренды;
- лицо, уполномоченное собственником объекта аренды;
- лицо, уполномоченное законодательством [1].

Следует отметить тот факт, что в случае перехода права собственности, права других лиц, связанные с вещным правом, следуют за самим вещным правом. Основания перехода к другому лицу права собственности на имущество, сданное в аренду, гарантируют для арендатора сохранение договора аренды на тех же условиях. При этом арендатору обеспечивается защита его права на арендованное имущество наравне с защитой права собственности. Смена собственника не относится к существенным изменениям,

следовательно, и не является основанием для изменения либо же расторжения договора аренды (исключение – изменение в договоре сведений об арендодателе).

Согласно законодательству, сроком договора аренды либо сроком действия договора аренды является срок, в течение которого арендатор вправе владеть и (или) пользоваться объектом аренды [1].

2 Расторжение договора аренды

К вопросу досрочного расторжения договора аренды следует отнестись с особой внимательностью. Зачастую арендодатели сталкиваются с тем, что арендаторы являются недобросовестными, и либо задерживают оплату платежей, либо же вовсе перестают вносить оплату, а для того чтобы прекратить договорные отношения и выселить таких арендаторов арендодателю приходится обращаться в суд. Также распространенный случай, когда сами арендаторы нередко сталкиваются с тем, что вкладывают денежные средства в ремонт арендуемых помещений, а недобросовестные арендодатели стремятся либо увеличить арендную плату, либо и вовсе расторгнуть договор аренды.

Расторжение договора - это его досрочное прекращение, влекущее прекращение не исполненных сторонами обязательств по договору [1].

Изменение договора - изменение одного или нескольких его условий без изменения предмета договора или способа его исполнения [1].

Необходимо различать изменение договора и новацию (один из способов прекращения обязательства). Так, если изменяется предмет договора или способ его исполнения, это будет уже не изменение договора, а новация, т.е.

прекращение одного обязательства посредством замены его на другое между теми же лицами (п. 1 ст. 384 ГК).

Законодательством предусмотрены единые основания для изменения и расторжения договора, такие как:

- изменение и расторжение договора по соглашению сторон (п. 1 ст. 420 ГК);
- изменение и расторжение договора в судебном порядке договора (п. 2 ст. 420 ГК);
- односторонний отказ от исполнения договора полностью или частично (п. 3 ст. 420 ГК).

Договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон только по решению суда. Кроме того, сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается договором.

В силу диспозитивности норм ГК стороны вправе при заключении договора аренды недвижимого имущества согласовать в нем иные основания его изменения и расторжения. При этом такие основания не должны противоречить законодательству. Так, например, условие о том, что переход к другому лицу права собственности на сданное в аренду имущество является основанием для изменения или расторжения договора, противоречит п. 1 ст. 588 ГК, устанавливающему императивное правило о том, что такой переход не является основанием для изменения / расторжения договора аренды. Следовательно, такое условие в случае его согласования сторонами будет недействительным (ст. 169, 181 ГК).

Кроме того, переход права собственности не относится также к существенному изменению обстоятельств, при котором возникает право требовать изменения или расторжения договора в судебном порядке (ст. 421, п. 1 ст. 588 ГК, абз. 2 ч. 1 п. 28 постановления Пленума N 1).

Законодательством не установлен порядок отказа от договора, за исключением указания на то, что такой отказ следует производить не позднее

чем за месяц (если иное не предусмотрено договором) посредством направления другой стороне письменного предупреждения (уведомления) (ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК, ч. 2 п. 15 постановления Пленума N 1). Поэтому рекомендуется согласовать в договоре аренды порядок одностороннего отказа от договора. Для этого в договоре целесообразно предусмотреть:

- почтовые адреса сторон, на один из которых направляется предупреждение (уведомление) о прекращении договора;
- способ направления предупреждения (уведомления);
- срок с момента получения уведомления, по истечении которого договор считается расторгнутым.

3 Односторонний отказ от договора аренды

Согласно п. 3 ст. 420 ГК Республики Беларусь отказ от исполнения договора – один из способов расторжения и изменения договора наряду с требованием одной из сторон.

Одностороннее расторжение договора аренды возможно в нескольких случаях. Одностороннее расторжение договора аренды возможно, если договор аренды заключен на неопределенный срок, т.е. в договоре не определен срок аренды. В этой ситуации одностороннее расторжение договора аренды возможно по инициативе любой стороны. При этом по общему правилу сторона, иницилирующая одностороннее расторжение договора аренды, должна предупредить об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца [7]. Договором можно предусмотреть иной срок для предупреждения об одностороннем расторжении договора аренды.

Одностороннее расторжение договора аренды возможно также в случаях, прямо указанных в договоре аренды.

По общему правилу в иных случаях расторжение договора аренды по инициативе одной из сторон, если другая сторона не согласна с этим, возможно в судебном порядке.

Расторжение договора аренды арендатором

По общему правилу расторжение договора аренды арендатором возможно досрочно в судебном порядке в нескольких случаях.

Расторжение договора аренды арендатором в судебном порядке возможно, если арендодатель не предоставил имущество арендатору или препятствует в его пользовании по условиям договора или по назначению.

Также в судебном порядке расторжение договора аренды арендатором возможно, если имущество, переданное в аренду, имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора.

Расторжение договора аренды арендатором в судебном порядке возможно и когда арендодатель не выполняет своих обязанностей по производству капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а если таковые в договоре не установлены – в разумные сроки [7].

Расторжение договора аренды арендатором в судебном порядке возможно, если имущество окажется в состоянии, не пригодном для использования, в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает.

Кроме того, в судебном порядке досрочное расторжение договора аренды арендатором возможно и по общим основаниям, предусмотренным законодательством для расторжения договора в судебном порядке по требованию одной из сторон: при существенном нарушении договора аренды другой стороной, в иных случаях, прямо предусмотренных законодательством или договором.

На период проведения арендодателем или уполномоченным им лицом капитального ремонта недвижимого имущества, его реконструкции, а также в иных случаях, когда по инициативе арендодателя арендатор не может пользоваться арендованным недвижимым имуществом, арендатор вправе заявить односторонний отказ от исполнения договора аренды. В этом случае арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды недвижимого имущества на оставшийся срок после прекращения обстоятельств, послуживших основанием для расторжения договора аренды недвижимого имущества [2].

Расторжение договора аренды арендодателем

По общему правилу расторжение договора аренды арендодателем возможно досрочно в судебном порядке в следующих случаях.

Так, расторжение договора аренды арендодателем в судебном порядке возможно, если арендатор использует имущество с существенным нарушением условий договора аренды или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

В судебном порядке расторжение договора аренды арендодателем возможно, если арендатор существенно ухудшает имущество.

Кроме того, расторжение договора аренды арендодателем в судебном порядке возможно, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа [7].

Расторжение договора аренды арендодателем в судебном порядке возможно, когда арендатор в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки, не производит капитальный ремонт имущества – в случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Кроме того, в судебном порядке досрочное расторжение договора аренды арендодателем, так же, как и арендатором, возможно и по общим основаниям, предусмотренным законодательством для расторжения договора в судебном

порядке по требованию одной из сторон: при существенном нарушении договора аренды другой стороной, в иных случаях, прямо предусмотренных законодательством или договором.

При этом в законе указано, что по общему правилу досрочное расторжение договора аренды арендодателем в судебном порядке возможно только после того, как арендодатель направит арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора он считается расторгнутым (п. 3 ст. 420 ГК). Соответственно, обязательства сторон по такому договору прекращаются [1].

Договор считается расторгнутым с момента получения другой стороной соответствующего уведомления либо по истечении срока предупреждения, установленного законодательством, если иной срок не установлен уведомлением, соглашением сторон либо законодательством [4].

Подводя итоги, следует отметить, что безопасному расторжению заключенного договора аренды будут способствовать строгое следование положениям договора и законодательства. Однако наибольшее внимание следует уделить изучению всех пунктов договора до его заключения, для того, чтобы заранее предупредить негативные последствия, связанные, в том числе с расторжением договора, дабы предупредить в будущем возникновение спорных ситуаций и разбирательство в суде.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расторжение договора аренды возможно в одностороннем порядке, по соглашению сторон и в судебном порядке. Если расторжение договора аренды происходит не по соглашению сторон, то расторжение договора аренды возможно по основаниям, предусмотренным законодательством или договором.

Арендатору выгодно иметь безусловное право в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В то же время велика вероятность, что и арендодатель захочет иметь аналогичное право, что может повлечь дополнительные риски для арендатора (например, незапланированное прекращение договора аренды и необходимость подыскивать новый объект для аренды).

Также односторонний отказ от исполнения договора является более простой и менее затратной процедурой прекращения арендных правоотношений в случае нарушения арендодателем условий договора по сравнению с расторжением договора в судебном порядке.

В связи с этим перед включением в договор аренды положений об одностороннем отказе от его исполнения считаю важным:

- оценить риски арендатора при предоставлении арендодателю по аналогии с арендатором права безусловного одностороннего отказа от исполнения договора;
- определить срок, за который арендодатель должен направить письменное уведомление о таком безусловном отказе, и который потребует арендатору для минимизации негативных последствий прекращения договора. При определении такого срока следует учитывать время, необходимое, на освобождение объекта от принадлежащего арендатору имущества, на поиск нового объекта и согласование условий аренды с новым арендодателем, а при необходимости, и его подготовку к использованию, на

адаптацию бизнес активности (например, постепенное перемещение персонала в новый офис);

- при необходимости, предусмотреть штраф, который должен покрыть убытки арендатора в случае безусловного отказа арендодателя от исполнения договора. При этом, следует учитывать, что арендодатель может потребовать предусмотреть аналогичный штраф и в случае безусловного отказа от исполнения договора со стороны арендатора;

- определить перечень возможных нарушений арендодателем условий договора аренды, при которых арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

За основу могут быть взяты законодательно установленные основания расторжения договора судом по требованию арендатора (ст. 591 ГК). Также могут быть предусмотрены и иные основания. Например, не поставка коммунальных ресурсов в объект аренды, не оказание других услуг (охрана, уборка и т. д.) по вине арендодателя в течение определенного периода времени.

Считаю, что цель данной работы достигнута: выявлены основные особенности договора аренды и правовых аспектов расторжения арендных отношений в Республике Беларусь.

При достижении указанной цели были решены следующие задачи:

- определено понятие договора аренды;
- изучены сущность, признаки и порядок заключения договора аренды;
- охарактеризованы основания расторжения договора аренды;
- охарактеризованы основания одностороннего отказа от договора аренды.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 №218-З «Гражданский кодекс Республики Беларусь». [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://ilex-private.ilex.by/view-document/BELAW/213650/%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81?searchKey=d1cd&docSwitcherKey=md8w&searchPosition=1>. Дата доступа: 01.04.2024

2. Указ Президента Республики Беларусь от 15 мая 202 г. №138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом». [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://ilex-private.ilex.by/view-document/BELAW/207254/%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D0%BA%D0%B0%D0%B7%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B?searchKey=cg5z&docSwitcherKey=51d7&searchPosition=6#M100001>. Дата доступа: 01.04.2024

3. Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 №1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений». Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://ilex-private.ilex.by/view-document/BELAW/123005/#M100001>. Дата доступа: 01.04.2024

4. Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16 декабря 1999 №16 «О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров». Электронный ресурс] - Режим доступа:

<https://ilex-private.ilex.by/view-document/BELAW/79767/#M100001>. Дата доступа: 01.04.2024

5. Все тонкости составления договора аренды коммерческих помещений для арендатора. Подробный комментарий юриста. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://realt.by/news/article/27785/>. Дата доступа: 01.04.2024

6. Матвийчук С.Б. Отказ от исполнения договора в одностороннем порядке как вид расторжения договора. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://elib.mitso.by/bitstream/edoc>. Дата доступа: 01.04.2024

7. Панков И.И. Аренда. Расторжение договора аренды. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://www.advocateminisk.by/assistance/economic/arenda/rastorzhenie-dogovora-arendy/>. Дата доступа: 01.04.2024

8. Путеводитель по договорной работе аренда зданий и сооружений. Рекомендации по заключению договора. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://ilex-private.ilex.by/view-document/BEPDR/21/%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%20%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D0%BA%D0%B0%D0%B7?searchKey=cozu&docSwitcherKey=h9sy&searchPosition=7#M102677>. Дата доступа: 01.04.2024