

В диссертационный совет Д 170.003.02, на базе  
ФГБОУ ВО «Российский государственный  
университет правосудия»  
117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69,  
ауд. 910

### **ОТЗЫВ**

**официального оппонента на диссертационную работу  
Белова Валерия Александровича  
на тему: «Аренда как возвратное обязательство»,  
представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук  
по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право**

Работа В.А. Белова посвящена правовым проблемам, возникающим при анализе гражданско-правовых норм, регулирующих договор аренды.

Актуальность темы работы у меня не вызывает сомнений. В настоящее время в гражданско-правовой науке идут серьезные дебаты, связанные с реформой вещных прав, и они неизбежно затрагивают и вопросы договора аренды (собственно, участия в этой дискуссии не избежал и автор диссертации).

Аренда – один из самых распространенных гражданско-правовых договоров; спорами, возникающими из договора аренды, заполнены суды.

Однако несмотря на внешнюю простоту конструкции договора аренды, она таит в себе массу правовых загадок. Может ли часть вещи быть предметом аренды? Можно ли заключить одновременно два договора аренды одной и той же вещи? Должен ли арендодатель непременно иметь право собственности на вещь, передаваемую в аренду? Каково значение (отсутствия) государственной регистрации договора аренды? Все эти вопросы из сферы договора аренды обсуждались в российской литературе десятки лет, но так и не нашли (в литературе) своих ответов. Специфика отдельных видов арендных сделок (сельскохозяйственная аренда, аренда для целей строительства и проч.) также заслуживает серьезного внимания исследователей.

Другими словами, мне кажется, что тема аренды является воистину бездонной и перманентно актуальной.

Задача автора, как мне показалось, заключалась в том, чтобы показать особенности аренды именно как обязательства возвратить то же имущество, что было передано арендатору.

В целом, как мне показалось, структура работы и логика изложения рассуждений автора соответствуют этому замыслу. Сначала автор обсуждает признак возвратности как общий признак целой группы норм, регулирующих обязательства по пользованию имуществом. Затем он разбирает конкретные проблемы, связанные с возвратностью (проблема объекта аренды, как мне показалось, вызвала наибольший интерес у автора).

И затем автор обращается к отдельным видам аренды, разбирая два типа арендных сделок – аренду для целей строительства и аренду торговых мест.

В целом, задумка автора мне показалась довольно симпатичной; именно признак возвратности аренды создает, на мой взгляд, непреодолимые трудности при усвоении конструкции аренды для целей строительства или аренды для целей эксплуатации существующего здания. Кроме того, признак возвратности аренды, например, очень интересен с точки зрения обсуждения аренды земельного участка для целей лесозаготовки и проч.

В общем, постановка автором генеральной цели исследования вызывает одобрение. Теперь надо обсудить её реализацию.

Надо отметить, что автор добросовестно прочел и проанализировал основную литературу по исследуемой проблематике на русском языке.

Однако не могу не заметить, что сегодня совершеннейшей необходимостью является изучение не только русскоязычной литературы, но и литературы на иностранных языках, посвященной как регулированию вопросов аренды в других основных юрисдикциях (Германия, Швейцария, Франция, Англия, Испания и проч.), а также компаративистским аспектам арендных сделок (например, мне кажется странным, что автор не воспользовался таким прекрасным справочником по сравнительно-правовому материалу как публикация под общей редакцией проф. van der Merwe, *Time Limited Interests in Land* (2012). Мне показалось, что тот факт, что автор не углубился в иностранные источники в своей работе, значительно ее обеднило.

Теперь к содержанию работы.

Мне показалась верной идея автора о том, что право аренды не является какой-то самостоятельной юридической конструкцией, а просто представляет собой термин, описывающий возможность арендатора использовать вещь по своему усмотрению (стр. 124).

Верными и заслуживающими поддержки являются рассуждения автора о необходимости предоставить арендатору право внесудебного отказа от договора аренды в случае непередачи вещи в его владение арендодателем.

Кажется, сегодня это решение может быть обосновано обновленными положениями ст. 328 ГК РФ.

Кроме того, вполне корректными являются выводы автора, посвященные анализу аренды торговых мест и объектов (стр. 163 и далее).

Из недостатков работы могу обратить внимание на следующие.

Во-первых, не очень понятно, в чем новизна первого положения, вынесенного на защиту. То, что возвратное обязательство – это обязательство возвратить то, что было передано, либо возместить убытки в виде уплаты стоимости переданного, кажется, не вызывало никогда и ни у кого каких-либо сомнений. Возможно, я что-то не уловил в тексте этого положения; было бы замечательно, если бы в ходе защиты диссертант пояснил бы его новизну.

Во-вторых, я не могу согласиться с седьмым положением, вынесенным на защиту. Пользование объектом аренды далеко не всегда предполагает владение им. Самый распространенный пример – аренда части вещи (комнаты в офисном многоквартирном помещении, одним квадратным метром холла для размещения банкомата, торговой секции в торговом центре и проч.). Здесь совершенно очевидно, что имеется пользование вещью (в соответствующей части), но владение ею отсутствует. Собственно, это вполне укладывается в модель аренды, заложенную в ст. 606 ГК РФ: владение и пользование либо только пользование предметом аренды. В первом случае будет так называемая владельческая аренда; во втором – пользовательская, арендатор по которой не будет иметь возможность вещно-правовой защиты по ст. 305 ГК РФ.

В-третьих, я категорически не согласен с девятым положением, вынесенным на защиту. Тот факт, что одна из сторон договора аренды утрачивает интерес в сделке, вряд ли должен признаваться правом порядком в качестве основания для отказа от договора аренды со стороны соответствующего лица. Это противоречит фундаментальной идее связанности обязательством. Легко заметить, что возможность «передумать» есть лишь в тех договорах, которые связаны с исполнением в виде действий того или иного лица (подряд, услуги). И то соответствующие нормы являются диспозитивными. В случае же с арендой такое отступление от договорной связанности не видится оправданными по целому ряду причин: ущемляются экономические интересы другой стороны договора аренды; критерий утраты интереса в действительности не верифицируемый, а, следовательно, отказ от договора становится делом совершенно произвольным. Ни в тексте положения, вынесенного на защиту, ни в тексте диссертации автор не представил убедительных аргументов в пользу своего подхода.

В-четвертых, совершенно не убедительными являются рассуждения автора о том, что «аренда и право застройки являются схожими (до степени смешения) правовыми категориями» (стр. 11 диссертации). Собственно, ключевое отличие нынешней строительной аренды от права застройки (например, которое предлагается реформой вещного права) заключается в том, что право застройки предполагает господство застройщика над земельным участком в течение длительного срока с момента установления этого права. Кроме того, право застройки по-разному может решить судьбу здания – оно может быть как составной частью права застройки, так и самостоятельной собственностью застройщика и по окончании права застройки переходит в собственность собственника земельного участка.

Ничего похожего в строительной аренде нет.

В-пятых, довольно досадная ошибка содержится на стр. 42 работы. Автор утверждает, что «факт передачи имущества арендатору порождает возвратное регулятивное обязательство, обусловленное необходимостью возвращения объекта аренды арендодателю при расторжении договора аренды».

Не очень понятно, при чем здесь расторжение договора аренды? Возвращение вещи осуществляется арендатором не потому что договор расторгнут, а потому, например, что срок аренды истек. Таким образом, возвратность арендного обязательства коренится не в каком-то возможном расторжении, а в самом существе договора аренды – арендатор берет вещь во временное владение и пользование (либо только в пользование). Временность вытекает или из срочности, или из возможности арендодателя/арендатора в бессрочной аренде отказаться от договора аренды в одностороннем порядке.

В-шестых, я боюсь, что желание диссертанта установить единый системный подход к правовому регулированию договора аренды объектов недвижимости (в том числе, правил о главной и подчиненной вещах (земельном участке и зданиях и сооружениях) утопичны.

Ситуации аренды различных объектов недвижимости настолько разные по своему существу (аренда сельхозземель, аренда лесных участков, аренда земельных участков для целей строительства, аренда земельных участков для использования размещенных на них зданий), что создание единого режима для этих сделок не получится.

Например, договоры сельскохозяйственной аренды не должны расторгаться раньше окончания сезона сбора урожая, какие бы нарушения не допускал арендатор. Договор аренды лесных участков для целей, скажем, лесозаготовки должен иметь эффект в виде возможности арендатора присваивать в свою собственность.

В-седьмых, довольно странным выглядят рассуждения автора (стр. 57) о якобы имеющемся противоречии в позиции ВАС РФ по вопросу об аренде части вещи. Так, ссылаясь на известное информационное письмо № 66, автор подчеркивает, что судебная практика не признает пользование частью вещи арендой. Но затем со ссылкой на Постановление Пленума ВАС РФ № 73 пишет о том, что судебная практика все-таки признает конструкцию аренды части вещи. На самом деле перед нами типичный пример так называемого *overruling*'а, то есть изменения позиции высшего суда по тому или иному правовому вопросу, что является совершенно нормальным и не должно вызывать каких-

либо недоумений, тем более – у исследователей. Спустя одиннадцать лет высший суд признал свою ошибку, допущенную в начале 2000-х, и исправил ее.

В-восьмых, я совершенно не понял, зачем автор изобрел и ввел в текст такое понятие как «биабсолютное право». Арендатор может это делать потому что он (по общему правилу) владеет вещью и ему доступна защита владения по ст. 305 ГК РФ. Собственник имеет право на защиту своей вещи в рамках ст. 301 и 304 ГК РФ. Каждый из участников договора аренды имеет свое собственное право на защиту. Никаких «биабсолютных» конструкций создавать в данном случае смысла просто не было.

В-девятых, я не могу разделить взгляд автора на проблемы аренды объекта незавершенного строительства, который был выражен им на стр. 94 диссертации. Автор полагает, что такая аренда не имеет ценности.

Но ведь объект незавершенного строительства может использоваться арендатором не только для целей, связанных с нахождением людей в нем (это действительно не допустимо). В частности, арендатор может затянуть объект незавершенного строительства строительной сеткой с напечатанной на ней рекламой. И это и есть прямая экономическая выгода от эксплуатации арендатором полезных свойств объекта аренды (его локации и высотных характеристик).

В-десятых, мне показалось странным, что, обсуждая отдельные виды арендного пользования (стр. 118 и далее) автор совершенно не уделил внимание такой специфической арендной конструкции как аренда земельного участка под зданием с целью эксплуатации здания. В частности, возникает вопрос – а имеется ли в таком договоре аренды элемент возвратности? Ведь сроки существования современных зданий – это сотни лет, а подобные договоры аренды заключаются, как правило, на 49 лет. Однако по истечении этого срока здание останется и оно будет по-прежнему принадлежать бывшему арендатору на праве собственности. Но что если такая аренда будет бессрочной? Означает ли это, что подлежит применению положения ст. 610 ГК РФ о праве сторон договора аренды отказаться от него в одностороннем внесудебном порядке?


Комментарии на все эти вопросы следует дать соискателю.

\*\*\*

Вместе с тем, указанные замечания не определяют общую положительную оценку работы, которая является законченным научно-исследовательским самостоятельным трудом, выполненным на высоком научном уровне. В соответствии с изложенным, диссертация Белова Валерия Александровича «Аренда как возвратное» обязательство», являясь научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих существенное значение для развития юридической отрасли знаний, и изложены новые научно обоснованные подходы и решения, представляющие высокую теоретическую и практическую ценность, соответствует критериям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842 № 842 (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 02 августа 2016 г. № 748), предъявляемым к кандидатским диссертациям, соответствует специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право, а ее автор – **Белов Валерий Александрович** – заслуживает присуждение ему ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

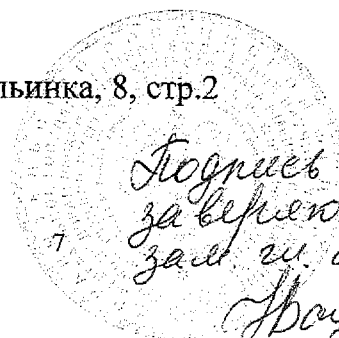
Профессор кафедры общих проблем гражданского права Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации»  
Кандидат юридических наук

«01» октября 2016г.

  
Бевзенко Роман Сергеевич

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук защищена по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Почтовый адрес: 103132, Москва, Ильинка, 8, стр.2  
Телефон: +7 (495) 6063728  
E-mail: rbevzenko@gmail.com



Подпись Бевзенко Р. С.  
заверено  
зам. и.о. руководителя Вихарева Н. Н.  
Иванов