

**Добрынина Ольга Сергеевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

### **Проблема определения юридической природы права аренды**

**Аннотация.** В статье предпринята попытка анализа проблем определения юридической природы права аренды. Так, в доктрине права актуальной стала проблема признания права аренды земельного участка вещным правом или правом, имеющим вещно-правовые свойства, что требует рассмотрения этого вопроса. Подобные сложности доктрине дореволюционного гражданского права России и современного зарубежного права неизвестны, поскольку в основу ее положено общепризнанное деление гражданских прав на обязательственные и вещные.

**Ключевые слова:** аренда, договор аренды, вещное право, управомоченное лицо, арендатор, арендодатель.

Как полагали римские юристы, поскольку объектом вещного права выступает вещь, телесный предмет, посягнуть на который может каждый, то и защищается вещное право иском против любого нарушителя права, кто бы им ни был; вещное право пользуется абсолютной защитой против всякого нарушителя. Обязательственное же право состоит в праве лица требовать от одного или нескольких точно определенных лиц совершения того или иного действия, поэтому обязательственное право нарушить могут только эти лица, и субъект права иск может предъявить только против них. В этом смысле защита обязательственного права обладает относительным характером.

Такого рода деление, по своей сути, предопределяло отнесение совершенно любого субъективного гражданского имущественного права в

отношении одной из двух групп в силу наиболее присущих ему свойств. Наличие же прав, обладающих сложной юридической природой, то есть вещно-обязательственных прав, не допускалось и было невозможным. Право найма (аренды) земельного участка относилось к обязательственному праву, закрепляющему относительное правоотношение, предоставляющему власть над поведением встречной стороны и признаками прав вещных не обладающему.

Доктринальное обоснование наличия вещно-обязательственных прав в советском праве предопределили работы В.К. Райхера об отсутствии между абсолютными и относительными правами принципиальных различий [3, с. 202]. Как отметил позже М.М. Агарков, «Различие абсолютных и относительных правоотношений является различием именно правоотношений, а не институтов. В пределах одного и того же института могут быть правоотношения как абсолютные, так и относительные. Так, например, институт имущественного найма охватывает как вещные правомочия (право арендатора на пользование арендованной вещью), так и чисто обязательственные (право наймодателя на арендную плату)» [1, с. 78–79].

Предложенный подход широкое распространение получил в доктрине современного права, вследствие чего признана возможность наличия вещно-обязательственных прав, к которым отнесено и право аренды.

В то же время существует и иной подход, основанный на взглядах доктрины дореволюционного и европейского частного права, в основу которой положено деление прав на вещные и обязательственные, смешанных правовых институтов не допускающий.

Проблемы с отнесением права аренды земельного участка к правам вещным или обязательственным характерны исключительно отечественному правопорядку, поскольку вещные признаки у права аренды стали появляться в советском праве из-за того, что единственным собственником недвижимого имущества признавалось государство, а землепользование требовало вещных средств защиты, так как обязательственные способы защиты всестороннюю защиту законных интересов субъектов обеспечить не могли. Придание праву

аренды вещных свойств обусловлено было не изменением существа этого права, а необходимостью защиты права арендаторов при невозможности приобрести право собственности [2, с. 98–99].

Первое, праву аренды придало свойства вещных прав, было признание за арендатором статуса владельца вещи и наделение его вещными средствами правовой защиты. Дореволюционное право России, признавая субъектов обязательственных прав «производными владельцами», права заявлять к собственнику вещных («владельческих») не предоставляло. В результате этой практики право аренды приобрело не присущие ему свойства в виде права следования.

Наделение права аренды признаками вещных прав либо отнесение его к правам вещно-обязательственным недопустимо, как нарушающее истинное положение вещей и противоречащее классической доктрине частного права.

Сторонники признания права аренды правом вещным при описании вещно-правовых свойств, присущих современному праву аренды, о том, что эти свойства возникли в результате «искусственного» вмешательства, а не в ходе закономерного развития существа права аренды или общественных отношений, умалчивают.

Доктрина германского частного права эти идеи формулирует так: «Поскольку абсолютные вещные права действуют в отношении всех третьих лиц и должны соблюдаться ими, последние должны быть ясно осведомлены о содержании и видах указанных прав, количество которых к тому же должно быть обозримым, а новые приобретатели вещей (например, обремененные ограниченными вещными правами) должны заранее точно знать, что именно они приобретают» [4, с. 92–93].

Абсолютное господство над вещью обеспечивается наделением ее обладателя особыми вещными средствами правовой защиты против всех третьих лиц, поскольку противостояние всем иным субъектам и положено в основу абсолютного характера вещного права. В основу же обязательственного права положено господство над поведением контрагента, вследствие чего смена

собственника подобную личную связь разрывает, а новый собственник носителем обязательств прежнего не признается. Право следования в доктрине французского права – непереносимый атрибут вещного права собственности, реализуемый лишь в связи с его передачей [4, с. 79–80].

Признаки, присущие вещным правам, составляют средство выражения их юридических свойств (признаков), поскольку изъятие любого из них влияет на юридическое содержание и делает невозможным наличие вещных прав. Каждый из признаков выступает не самостоятельным и независимым явлением, а носителем отдельного свойства, абсолютный характер власти и заключенное в нем непосредственное господство над вещью порождает только их совокупность. Поэтому наличие у вещных прав одноименных свойств обусловлено необходимостью наличия и проявления абсолютного характера, заложенного в сущность вещных прав, проявляющееся в наделении обладателя вещей непосредственным правовым господством над ними.

Придание праву аренды некоторых свойств вещных прав существа и юридической природы этого права не изменяет и лицо непосредственным юридическим господством над вещью не наделяет.

Власть арендатора основана на требованиях к собственнику вещи совершать определенные действия или воздерживаться от их совершения, а при нарушении собственником взятого на себя обязательства, арендатору не остается ничего иного, кроме взыскания причиненных противоправными действиями собственника убытков. Основанный на слабой юридической власти над поведением иного лица, позволяющего возможность использовать вещь, принадлежащую ему на праве собственности, производный характер права аренды, основанием возникновения абсолютного права, считаться не может, поскольку о его содержании окружающие не знают и знать не могут. Свобода определения содержания права аренды возможность требования от третьих лиц его соблюдения исключает, поскольку они не осведомлены о его содержании и какими правами обладает арендатор, а какие сохраняются за собственником вещи, заранее знать не могут [4, с. 95].

Придание же праву аренды отдельных свойств вещных прав оснований к утверждению, что оно может характеризоваться как право вещное, не предоставляет так как изменения, порождающие основное свойство вещных прав в виде абсолютного характера и непосредственного господства над вещью, в его существе не произошли.

### Литература

1. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1: Социальная ценность частного права и отдельных институтов общей части гражданского права. М.: Статут, 2012.

2. Полежаев О.А. О проблеме определения юридической природы права аренды // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2016. № 3 (48).

3. Семёнова Е.Г. Проблемы оборота имущественных прав, вытекающих из договора аренды // Общество и право. 2016. № 2 (56).

4. Суханов Е.А. Об итогах реформы гражданского кодекса Российской Федерации. СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского ун-та, 2016. №1.

© Бюллетень магистранта 2018 ГСГУ №4