

УДК 347.453.4

***НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В  
РОССИИ В УСЛОВИЯХ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ***

***Семенова Н. К.***

*к.ю.н., доцент кафедры юриспруденции*

*КГУ им. К.Э. Циолковского,*

*г. Калуга, Россия*

***Макарова Т. Н.***

*магистрант*

*Института Истории и Права*

*КГУ им. К.Э. Циолковского,*

*г. Калуга, Россия*

***Аннотация.***

В статье рассматриваются возможности расторжения договоров аренды, невозможность исполнения которых связана с участием их субъектов в специальной военной операции, либо обусловлена экономическими санкциями, принятыми в отношении РФ иностранными государствами. Анализируется судебная практика по указанным вопросам. Анализируются меры государственной поддержки субъектам предпринимательской деятельности. Также раскрываются некоторые аспекты государственной поддержки в связи с мобилизацией в зону специальной военной операции лиц, из числа индивидуальных предпринимателей и физических лиц, заключивших договоры аренды. Делаются выводы о том, что вопросы расторжения договоров аренды в условиях санкций, вызванных проведением специальной военной операции, подпадают под общие положения ГК о предпринимательских рисках, но в то же время с учетом конкретных обстоятельств суды применяют нормы об обстоятельствах непреодолимой

силы, при рассмотрении споров о расторжении таких договоров. Также делается вывод о необходимости увеличения мер государственной поддержки для арендаторов и арендодателей из числа лиц, не относящимся к лицам из недружественных государств, а также мобилизованных.

**Ключевые слова:** договор аренды, специальная военная операция, правовые последствия, расторжение договора аренды, государственная поддержка.

***SOME ISSUES OF TERMINATION OF A LEASE AGREEMENT IN  
RUSSIA IN THE CONTEXT OF A SPECIAL MILITARY OPERATION***

***Semenova N. K.***

*Candidate of Legal Sciences,*

*Associate Professor of the Department jurisprudence*

*KSU named after K.E. Tsiolkovsky,*

*Kaluga, Russia*

***Makarova T. N.***

*Graduate student,*

*Institute of History and Law,*

*KSU named after K.E. Tsiolkovsky,*

*Kaluga, Russia*

**Annotation.**

The article discusses the possibilities of terminating lease agreements, the impossibility of execution of which is associated with the participation of their subjects in a special military operation, or due to economic sanctions adopted against the Russian Federation by foreign states. Judicial practice on these issues is analyzed. Measures of state support for business entities are analyzed. It also reveals some aspects of state support in connection with the mobilization of individuals from among individual entrepreneurs and individuals who have entered into lease

agreements into the zone of a special military operation. It is concluded that the issues of termination of lease agreements in the context of sanctions caused by a special military operation fall under the general provisions of the Civil Code on business risks, but at the same time, taking into account specific circumstances, the courts apply the rules on force majeure circumstances when considering disputes about termination of such contracts. It is also concluded that it is necessary to increase state support measures for tenants and landlords from among persons who are not persons from unfriendly states, as well as mobilized ones.

**Key words:** lease agreement, special military operation, legal consequences, termination of the lease agreement, government support.

Договор аренды является одним из наиболее заключаемых договоров при осуществлении хозяйственной или предпринимательской деятельности. Арендные отношения регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ). В главе 34 части II закреплены общие положения, а также особенности регулирования таких видов аренды как прокат, аренда транспортных средств, зданий и сооружений, лизинг.

В результате заключения договора арендатор за установленную плату получает временное право владения и пользования имуществом арендодателя в своих интересах. Договор аренды является срочным договором. Это означает, что обязательства сторон прекращаются в момент окончания договора, который должен быть в нем определен. По окончании договора аренды, имущество, составляющее его предмет, должно быть возвращено собственнику в целости и сохранности.

Закон предусматривает и иные способы прекращения договора аренды, не связанные с истечением срока его действия. Обычно все они объединяются термином расторжение. Васильева В.О., исследуя правовую характеристику договора аренды, подчеркивает, что «расторжение договора представляет

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

собой значимое правовое явление и наряду с его заключением и изменением регулируется нормами ГК РФ» [12, с.51]. Лезина К. В. отмечает, что расторжение договора — «это акт, направленный на прекращение действия договора с целью прекращения возникшего обязательства» [13, с.275]. Таким образом, термином «расторжение» подчеркивается волевой характер действий сторон договора.

Проанализировав положения гражданского законодательства, можно выделить основные способы расторжения договора аренды, а именно: расторжение по соглашению, досрочное расторжение по инициативе (требованию) одной из сторон, а также расторжение по решению суда.

Первый способ используется тогда, когда взаимная договорённость уже не актуальна или другие обстоятельства в значительной мере повлияли на её исполнение. Поскольку ГК РФ закрепляет принцип свободы договора, то расторжение договора этим способом – это один из вариантов проявления свободы, когда стороны, придя ко взаимному соглашению, решают разорвать взятые на себя обязательства. При этом взаимных претензий у сторон может не быть, либо они урегулируют их самостоятельно, без исков в суд или предъявления требований. Однако, если стороны используют этот вариант, то они должны заключить специальное соглашение в той же форме, что и сам договор аренды.

Сторона может инициировать расторжение договора досрочно, без обращения в суд, если срок аренды не был указан в соглашении. Ст. 610 ГК РФ предусматривает, что и арендатор, и арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения договора, предварительно предупредив другую сторону о своем намерении за три месяца в случае, если заключен договор аренды недвижимости и за один месяц во всех остальных случаях.

Также расторжение договора возможно по требованию одной стороны, если обязательства систематически не исполняются второй. Перечень возможных нарушений арендодателя и арендатора закреплен соответственно в Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

ст. 619 и 620 ГК РФ. Однако, даже в этом случае закон устанавливает обязанность соблюдения претензионного порядка, в котором сторона должна призвать своего контрагента исполнить обязательства в разумный срок. Если предусмотренные соглашением обязательства не исполняются и в этом случае, то заинтересованная сторона может обратиться в суд с иском о расторжении договора.

По мнению Белова В.А. «наиболее общим способом прекращения обязательства принято считать обращение в суд с иском о расторжении договора» [11, с.115]. В судебном порядке договор аренды будет расторгаться если положения о прекращении договора без судебного разбирательства не содержатся в его тексте. Ст. 450 ГК РФ устанавливает, что в суде договоры расторгаются в случае их «существенного нарушения», а также «в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договором» [1]. Под этими случаями, как правило, подразумевается форс-мажор или существенное изменение обстоятельств, которые делают исполнение договора на заключенных условиях невозможным.

Вопросы расторжения договоров аренды по этим основаниям получили особую актуальность в период пандемии COVID-19. В целом пандемия не признавалась судами обстоятельством непреодолимой силы, однако Президиум ВС РФ в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики указал, что при рассмотрении дел, суды должны исходить из конкретных обстоятельств таких как тип деятельности, условия ее осуществления, регион, в котором действует организация [6]. Таким образом пандемия признавалась обстоятельством, существенно повлиявшим на возможность исполнения договора, но не во всех случаях.

В части возможности расторжения договоров аренды схожая ситуация сложилась и в связи со введением в РФ режима специальной военной операции и ответом на эти действия со стороны западных стран в виде применения ряда ограничительных мер. Специальная военная операция, объявленная Россией, Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

привела к санкциям, в результате чего, многие западные партнеры прекратили свой бизнес в нашей стране. Соответственно, вопрос о должном исполнении обязательств набрал остроту. Это коснулось в том числе договоров аренды, которые обычно заключаются субъектами предпринимательской деятельности на длительный срок. Следует отметить, что в целом практика расторжения договоров аренды в условиях санкций, вызванных специальной военной операцией, в судебном порядке, при кажущейся схожести условий, пошла по иному пути. В результате анализа судебных решений, связанных с расторжением договоров аренды, где в качестве аргумента стороны ссылались на экономические санкции, мы можем констатировать, что суды не склонны относить экономические санкции к обстоятельствам, делающим невозможным исполнение договора. Например, в Определении Верховного Суда РФ от 23 мая 2017 г. по делу № А39-5782/2015, экономические санкции против РФ оценивались не как существенное изменение обстоятельств, а как часть «рискового характера» предпринимательской деятельности, когда субъекты при должной степени осмотрительности, должны были предусмотреть и «возможную экономическую ситуацию» [4]. Последние судебные решения содержат аналогичный подход. Признавая односторонние меры ограничительного характера основанием для расторжения договора, как было в Решении Арбитражного суда Ульяновской области, принятом 27 марта 2023 года по делу № А72-17463/2022 [9], суды тем не менее исходят из того, что советующие основания должны были быть отнесены к условиям договора, содержащимся в нем. В противном случае риск негативных последствий в результате таких санкций не может быть возложен на одну из сторон соглашения, что подтверждается Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда № 10АП-560/2023 по делу № А41-61816/2022, принятом 1 февраля 2023 года [7].

В целом, изученная судебная практика позволяет сделать вывод о том, что суды в спорах о расторжении договора аренды в условиях

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

внешнеэкономических санкций, обусловленных проведением специальной военной операции, вынося решения, часто обращаются к Определению ВС РФ 2016 года № 308-ЭС14-1400, отмечающему что «законодательством установлен стандарт поведения субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность, в гражданских правоотношениях» [5], а именно принцип добросовестности. Одной из характеристик этого принципа является свобода в выборе контрагента по договору, когда стороны действуют под свою ответственность (то есть стороны несут риск выбора добросовестного партнера).

В то же время судами не отрицается возможность для субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность, признания единственным условием, исключающим ответственность, наступление обстоятельств, при которых надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы. Суды, разрешая такого рода споры, должны решать вопрос о применении норм о невозможности исполнения обязательства, вследствие наступления обстоятельств, за которые ни одна сторона не может нести ответственность, исходя из конкретного случая, так же, как и в ситуации с пандемией.

Следует отметить, что в ситуации с пандемией COVID-19, государство осуществляло определенные меры поддержки субъектов предпринимательской деятельности, в частности держателей договоров аренды. Говоря о роли государства в регулировании общественных отношений, следует помнить, что сфера гражданско-правового регулирования, включающая договорные отношения, относится к частному праву, степень вмешательства в которое со стороны государства должна быть минимальна. В то же время в особых ситуациях, и когда есть соответствующий запрос со стороны субъектов экономической деятельности, государство может вмешиваться в те сферы, регулирование которые в обычных условиях осуществляется субъектами самостоятельно на уже упомянутых выше

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

принципах свободы и добросовестности. То есть свобода договора в некоторых особых случаях может быть ограничена. Высший Арбитражный Суд, в Постановлении Президиума от 5 ноября 2013 года № 9738/13 отнес к этим случаям «необходимость защиты интересов и экономических ожиданий третьих лиц, слабой стороны договора, основ правопорядка или нравственности или интересов общества в целом» [8]. Думается, что возможность защиты представителей российского бизнеса со стороны государства, в случае, когда они попадают под санкции, наложенные по причине специальной военной операции РФ, может быть рассмотрена как такие общественные интересы. Защиту в этом случае может осуществлять государство, осуществляя специальное правовое регулирование. И тогда, на наш взгляд, правильнее говорить о государственной поддержке, нежели о государственном регулировании. Думается, что в условиях специальной военной операции, запрос на определенную государственную поддержку со стороны субъектов предпринимательской деятельности присутствует, поскольку экономические санкции нанесли существенный удар по всем представителям российского бизнеса. В случае с санкциями, причиной которых стала специальная военная операция, на наш взгляд государственная поддержка субъектов арендных отношений стала не такой существенной, как могла бы быть.

Следует обратить внимание на инициативы депутатов Государственной Думы в этой области. Так законопроект, который был внесен в отечественный Парламент в марте 2022 года, предлагал дополнить гражданское законодательство положением о еще одном законном способе прекращения обязательства, к которому следовало бы относить объективную невозможность исполнения обязательства полностью или в части «в условиях недружественных действий иностранных государств и международных организаций, связанных с введением ограничительных мер в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц» [10]. Также

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327



предлагалось исключить ответственность лица, не исполнившего положения договора, доказавшего, что такое неисполнение вызвано введением указанных ограничительных мер. Законопроектом предусматривалось и право отказаться от исполнения договора, в случае, когда другая сторона допустила неисполнение обязательства вследствие введения ограничительных мер недружественными государствами и международными организациями. Таким образом в случае, если бы указанный нормативный акт был принят, многих спорных ситуаций, связанных с расторжением договоров аренды в условиях специальной военной операции, можно было бы избежать. Однако данный законопроект в первом чтении был отозван субъектом права законодательной инициативы.

При этом нельзя отрицать, что государственная поддержка определенных сфер бизнеса в сложившихся условиях осуществляется. Так, принятый летом 2022 закон №332-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вводит определенные меры поддержки арендодателей в отношениях с арендаторами из сферы торговли и общепита, находящимся прямо или косвенно под контролем иностранного лица, связанного с недружественным государством. Так арендодатель вправе «требовать от арендатора внесения ежемесячной арендной платы за период, в котором арендатор приостановил или прекратил использование арендуемого имущества» [2], либо отказаться от исполнения договора аренды в одностороннем порядке в случае наличия определенных в законе условий. Однако, арендодатель лишается этого права, если арендатор вышел из-под контроля лиц из недружественных государств.

Думается, что государственная поддержка путем применения мер властного воздействия и изменения законодательного регулирования должна быть более всеохватывающей, что позволило бы в большей мере поддержать российский бизнес в период санкций, а также направить в нужное русло

практику судов в отношении прекращения договорных обязательств в условиях ограничительных мер недружественных государств.

В период специальной военной операции государство оказывает поддержку индивидуальным предпринимателям в условиях частичной мобилизации. Она коснулась в том числе договора аренды. Так, 15 октября 2022 года было издано Распоряжение Правительства РФ №3046-р «О предоставлении отсрочки арендной платы по договорам аренды федерального имущества в связи с частичной мобилизацией». Им предоставляется отсрочка уплаты арендной платы, либо возможность расторжения договора аренды федерального имущества, составляющего государственную казну РФ, лицам, призванным на военную службу в Вооруженные Силы РФ по мобилизации, либо заключившим контракт, на период прохождения такой службы (оказания добровольного содействия) без применения штрафных санкций [3]. Аналогичные акты были изданы практически всеми региональными и муниципальными органами власти РФ. Думается, что при всех положительных аспектах принятия указанных документов, ограничение предмета договора аренды государственным, либо муниципальным имуществом, ограничивает возможности государственной поддержки мобилизованным.

Таким образом, проанализировав сложившееся правовое регулирование вопросов, связанных с расторжением договора аренды в России условиях специальной военной операции, а также судебную практику складывающуюся в этом направлении, следует отметить, что законодательная конструкция договора аренды предоставляет сторонам достаточные возможности для урегулирования ситуаций, которые могут повлиять на возможность исполнения договора, а в случае возникновения ситуаций выходящих за пределы известных практике ранее, вполне можно применять нормы о существенном изменении обстоятельств или обстоятельствах непреодолимой силы. В то же время арендные отношения, является, прежде всего, видом предпринимательской деятельности, поэтому их участники - арендатор и

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

арендодатель естественно предпринимают усилия при заключении договоров аренды для получения максимальной прибыли. В связи с этим они должны самостоятельно учитывать экономическую обоснованность такой деятельности, а поскольку предпринимательская деятельность предполагает определенный риск, стороны должны учитывать этот аспект при заключении договора аренды, но вправе рассчитывать на поддержку со стороны государства в особых условиях. По нашему мнению, специальная военная операция может быть признана таким особым условием. В качестве меры поддержки субъектов предпринимательской деятельности используется также и государственное регулирование в виде разработки мер поддержки субъектов предпринимательской деятельности, в том числе в сфере возможности расторжения договора аренды с минимальными негативными последствиями для них. Являясь безусловно положительной мерой, государственное регулирование должно быть адекватным, а не вторгающимся чрезмерно в сферу предпринимательской свободы или, напротив, недостаточным. В то же время специальное правовое регулирование в этой сфере может способствовать и более качественной судебной защите субъектов арендных отношений, оказавшихся под воздействием ограничительных мер в условиях специальной военной операции Российской Федерации.

#### **Библиографический список:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч.2) - Текст: электронный // СПС «Консультант плюс»: [сайт]. — URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/33c65ab7522b599d12e61cc848aebcd09e651f9c/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/33c65ab7522b599d12e61cc848aebcd09e651f9c/) (Дата обращения: 30.10.2023)
2. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 14.07.2022 N 332-ФЗ (последняя редакция) - Текст: электронный // СПС «Консультант плюс»: [сайт].

— URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_421945/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_421945/) (Дата обращения: 01.11.2023)

3. Распоряжение Правительства РФ от 15.10.2022 N 3046-р (ред. от 01.02.2023) «О предоставлении отсрочки арендной платы по договорам аренды федерального имущества в связи с частичной мобилизацией» - Текст: электронный // СПС «Консультант плюс»: [сайт]. — URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_429213/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_429213/) (Дата обращения: 01.11.2023)

4. Определение Верховного Суда РФ от 23.05.2017 г. по делу № А39-5782/2015 - Текст: электронный // «Судебные и нормативные акты РФ»: [сайт]. - URL: <https://sudact.ru/vsrf/doc/G5oLHaTJdoN4/> (Дата обращения: 01.11.2023)

5. Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2016 N 308-ЭС14-1400 по делу N А20-2391/2013 - Текст: электронный // СПС «Консультант плюс»: [сайт]. - URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=wVlzbA&base=ARB&n=464085&dst=100072&field=134#16RXOvTXDgacZZp4> (Дата обращения: 10.11.2023)

6. Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 1» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020) - Текст: электронный // СПС «Консультант плюс»: [сайт]. — URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_350813/5653d326b0e929acb302fa162a12a95157740e19/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_350813/5653d326b0e929acb302fa162a12a95157740e19/) (Дата обращения: 03.11.2023)

7. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2023 N 10АП-560/2023 по делу N А41-61816/2022 - Текст: электронный // Электронный архив решений арбитражных судов и судов общей юрисдикции Консорциума «Кодекс»: [сайт]. - URL: <https://sudrf.cntd.ru/document/1301240240> (Дата обращения 12.11.2023)

8. Постановление Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.11.2013 № 9738/13 делу № А57-1954/2011 - Текст: электронный // «Судебные и нормативные акты РФ»: [сайт]. — URL: [sudact.ru/arbitral/doc/I0CfdZHMMMVj/](http://sudact.ru/arbitral/doc/I0CfdZHMMMVj/)

9. Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 27.03.2023 по делу N А72-17463/2022 - Текст: электронный // «Судебные и нормативные акты РФ»: [сайт]. — URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/BNI2bnn14x5k/> (Дата обращения: 01.11.2023)

10. Законопроект № 92282-8 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (об антисанкционных поправках) - Текст: электронный // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество») [Электронный ресурс] // — URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/92282-8> (Дата обращения: 31.10.2023)

11. Белов, В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк / В. А. Белов. — Москва : Статут, 2018. — 160 с.

12. Васильева, В. О. К вопросу о правовой характеристике договора аренды и его расторжения / В. О. Васильева // Право и управление. – 2023. – № 4. – С. 50-54.

13. Лезина, К. В. Договор аренды зданий и сооружений / К. В. Лезина // Право и закон: история, теория, практика: Коллективная монография / Под редакцией С.Г. Киселева. – МОСКВА : Издательство "Макс пресс", 2015. – С. 270-279.

*Оригинальность 86%*