

**Бутаков Егор Владимирович, студент - магистрант НИУ «БелГУ»
направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, программа
«Гражданское право, семейное право, международное частное право»**

Особенности арендных отношений в соответствии с правом Германии

Говоря о правовом регулировании арендных отношений в праве Германии, начать, следует с того, что нормативное регулирование договора аренды осуществляется в первую очередь с опорой на ключевой документ – Германское гражданское уложение (ГГУ)¹, а также на Торговый кодекс. Безусловно, законодатель пытается объединить нормы, регулирующие рассматриваемый институт, но на данный момент эта деятельность не увенчалась успехом. В связи с этим целый ряд специальных законов продолжает свое действие без образования единого нормативно-правового акта.

Наиболее распространенными законами являются:

- Закон об уведомлении, о заключении договоров земельной аренды и об опротестовании данных договоров;
- Закон о предоставлении кредитов для аренды земельных участков;
- Федеральный закон о садовых участках и мелких арендованных земельных участках;
- Федеральный закон об охоте (аренда охотничьих угодий);
- Закон об аптечном деле (аренда аптек);
- Закон о преобразованиях предприятий, обществ, товариществ (аренда предприятий и т.д.).

¹ https://www.bmjv.de/DE/Startseite/Startseite_node.html - официальный текст Bürgerliches Gesetzbuch (дата обращения 2 мая 2020 г.).

Что же известно о договоре аренды по германскому праву? Данный договор является обязательственным договором, причем его суть заключается в том, что он подразумевает последующую передачу «вещи»². В научной литературе при изучении договора аренды с ним увязывается модель двойного владения. Специфика этой модели выражается в том, что с одной стороны есть арендатор, который является владельцем, а с другой стороны есть собственник, который, исходя из договора, является непосредственным владельцем.

Особый интерес представляет то, что в Германии отсутствует стандартное дробление действий на владение и пользование. Там пришли к следующему выводу – объективно будет расширить сферу владения и трактовать ее через фактическую власть над той или иной вещью.

В Германском гражданском уложении указано, что арендаторы и наниматели, по сути, являются собственниками и обладают идентичной, так называемой владельческой защитой.

И здесь следует сказать, пожалуй, о важнейшем отличии договора аренды в Германии от договора аренды в России. По ГГУ в результате установления аренды вещь передается исключительно во временное пользование. По ГК РФ речь идет о временном владении и пользовании.

Вообще, говоря, о договоре аренды в Германии, необходимо понимать его отличия от договора найма.

Договор аренды подразумевает следующее: арендодатель обязуется предоставить арендатору право пользования арендованным предметом (в понятие входит и имущество, и право), а также пользование (владение) теми плодами, которые образуются в процессе добросовестного ведения хозяйства, естественно в ограниченный период – период действия договора.

При этом договор аренды и договор найма признаются двусторонними договорами, суть которых заключается в передаче предмета договора на

² Василевская Л.Ю. О специфике мировой конструкции вещного договора по Германскому праву // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. № 5. С.128.

время, на возмездной основе. Но, первый является разновидностью второго и обычно применяется в ситуациях, когда речь идет об аренде, реализуемой для удовлетворения предпринимательских целей. Кроме этого аренда непосредственно связана с хозяйственным ведением и извлечением (получением) доходов и (или) плодов³. И на формулировку, связанную с извлечением прибыли следует обратить особое внимание. В данном контексте и вообще связывая это с договором аренды, будет неправильно понимать под доходами конкретную прибыль. Здесь фигурирует только абстрактная возможность доходов. Также следует отметить, что есть некоторые риски по недополучению этих доходов, которые по большей части ложатся именно на арендатора. Но, на практике известны случаи, когда при грамотном использовании специальных договоренностей происходило равномерное распределение рисков и переход их части на арендодателя.

Помимо того, что договор аренды имеет некоторые сходства с договором найма, он также по определенным позициям совпадает с договором купли-продажи. О сходствах говорить не очень уместно. Внимание следует обратить на то, с опорой, на что можно их разграничить. Так, при купле-продаже в приоритете находится одномоментное приобретение какой-то вещи. А при аренде устанавливаются длительные обязательственные отношения.

В праве Германии есть несколько законодательно закрепленных разновидностей аренды, имеющие свою специфику, которые регламентируются не только общими нормативно-правовыми актами, но и рядом специализированных законов, о которых говорилось выше.

Итак, что касается аренды земельного участка, то особый интерес представляет то, что в имущество заключаемого арендного соглашения иногда включается инвентарь – то с помощью чего происходит использование земельного участка по его прямому назначению. И принято

³ Дорогавцева Е.Е. Институт аренды по германскому праву // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. 2004. № 4 // ИПО «Гарант»

выделять 3 разновидности в подходе урегулирования (с точки зрения правовых аспектов) аренды, в которой фигурирует инвентарь.

Первый вариант – инвентарь арендуется без какой-либо сопутствующей дополнительной оценки вместе с участком. Соответственно арендодатель так и остается полноправным его собственником.

Но есть один важный момент. Естественным является то, что большая, если не вся часть предметов инвентаря имеет определенный срок годности, который, как правило, меньше срока аренды. Исходя из этого, на арендодателя возлагается обязанность по замене вышедшего из строя оборудования.

Второй вариант – инвентарь арендуется вместе с участком. Казалось бы ситуация является аналогичной первой. Но, это не так. Тут фигурирует оценочная стоимость, которая уплачивается арендатором и которая возвращается ему после того, как срок аренды истек. Кроме этого на лицо, арендуемое участок и соответствующий инвентарь, возлагается обязанность по обеспечению имущества в надлежащем состоянии. Проще говоря, именно арендатор несет риск порчи и возможной гибели имущества.

Арендатор также наделяется правом по распоряжению предоставленным инвентарем. Но все этого ограничивается пределами хозяйственного ведения.

Третий вариант – арендатор не берет в аренду, а покупает у арендодателя необходимый инвентарь и по факту становится его собственником. На практике достаточно часто встречаются ситуации, когда срок аренды заканчивается, и осуществляются действия по урегулированию обратной продажи имущества, ранее находившееся во владении у арендодателя.

Все это, безусловно, фигурирует в заключаемом договоре аренды, специфика которого выражается в следующем:

- договор аренды земельного участка заключается на 2 и более года;
- договор должен иметь письменную форму;

- арендодатель обязуется передать предмет арендных отношений в том состоянии, в котором он должен находиться, исходя из условий договора;
- если речь идет о сельскохозяйственной аренде, то арендатор обязуется использовать не только предоставляемый земельный участок, но и необходимый для этого инвентарь.

В принципе арендатор наделяется объемным кругом возможностей, причем и персонального, и материального характера. В частности он может делегировать имеющееся у него право пользоваться предметом аренды третьим лицам. Помимо этого Германское гражданское уложение разрешает арендаторам трансформировать хозяйство и особенности его ведения в связи с изменениями, происходящими в рыночной сфере или же конкретно в сельскохозяйственной области. Более того арендатор может по собственному усмотрению выбрать наиболее оптимальный способ использования арендованного участка и т.д.

Литература

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, 30.12.2008 г. №7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 03.03.2014, N 9, ст. 851.
2. Bürgerliches Gesetzbuch - официальный текст (дата обращения 2 мая 2020 г.). https://www.bmjv.de/DE/Startseite/Startseite_node.html
3. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. / Под ред. Е.А. Васильева. М.: Международные отношения, 2008. С. 85.
4. Дорогавцева Е.Е. Институт аренды по германскому праву // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. 2004. № 4 // ИПО «Гарант»

5. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 02.01.2002) (с изм. и доп. по 31.03.2013) // СПС «Консультант Плюс».

6. Германское торговое уложение (ГГУ) [электронный ресурс]: режим доступа: <https://www.ex-jure.ru/law/news.php?newsid=308> (дата обращения:

05. 01. 2021).