**Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя**

В общих положениях об аренде главы 34  Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) имеются две статьи, посвященные досрочному расторжению договора аренды: ст. 590 ГК содержит основания и условия досрочного расторжения договора по требованию арендодателя; ст. 591 ГК предусматривает решение аналогичных вопросов в случаях, если требование заявлено арендатором. В отличие от общих норм, содержащихся в ст. 420 и 421  ГК, определяющих основания изменения и расторжения договора, в ст. 590 и 591 ГК указаны конкретные основания для досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон. Применительно к арендным отношениям приведенные в этих статьях основания расшифровывают содержание понятия "существенное нарушение договора".

По требованию арендодателя согласно ч. 1 ст. 590  ГК договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, если иное не предусмотрено ГК, иными законами и актами Президента Республики Беларусь, в случаях, когда арендатор:

* + - пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
  + - существенно ухудшает имущество;
  + - более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
  + - не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Понятие существенного нарушения, как уже было отмечено, приведено в ст. 420 ГК, в силу п. 2 которой по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной или в иных случаях, предусмотренных ГК и иными актами законодательства или договором. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, влекущее для другой стороны такой ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Одна из главных обязанностей арендатора состоит в пользовании арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 586  ГК). Назначение имущества должно быть определено в договоре, а если этого нет, имущество должно использоваться по своему обычному назначению, вытекающему из его существа. Под пользованием арендованным имуществом с нарушением назначения имущества следует понимать такое изменение назначения, которое влечет существенное нарушение условий договора в смысле п. 2 ст. 420  ГК. Под существенным ухудшением арендованного имущества как основанием досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя следует понимать такое изменение его качества, которое свидетельствует о существенном нарушении условий договора, касающихся пользования имуществом. Арендатор должен использовать имущество таким образом, чтобы возвратить его арендодателю с учетом нормального износа либо в состоянии, обусловленном договором. Арендатор обязан обеспечивать сохранность имущества и не совершать действий, влекущих ухудшение его состояния.

Требование досрочного расторжения договора аренды по такому основанию, как невнесение более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендной платы, является одним из возможных вариантов поведения арендодателя. Согласно п. 10 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19.05.2005 № 20 "Об отдельных вопросах практики рассмотрения споров, возникающих из арендных правоотношений" (далее - постановление № 20) при рассмотрении спора о досрочном расторжении договора аренды по правилам п. 3 ч. 1 ст. 590  ГК необходимо иметь в виду, что досрочное расторжение договора по указанному основанию возможно как при невнесении арендной платы в полном размере, так и в части.

Наконец, если законодательством или договором аренды предусмотрено, что проведение капитального ремонта является обязанностью арендатора (п. 1 ст. 587  ГК), то неисполнение указанной обязанности является возможным основанием для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. О просрочке арендатора в проведении капитального ремонта можно говорить, если такой ремонт не проведен в срок, установленный договором аренды, а если срок не определен договором аренды или вызван неотложной необходимостью - в разумный срок.

Безусловно, приведенные выше основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя не являются исчерпывающими, поскольку стороны в договоре аренды могут установить и другие основания исходя из п. 2 ст. 420  ГК. Вместе с тем следует отметить, что указанный в ст. 590 ГК перечень оснований не может быть сокращен по соглашению сторон (п. 9 постановления № 20). Следовательно, стороны в соответствии с ч. 2 ст. 590 вправе лишь установить дополнительные основания по отношению к уже предусмотренным законом.

Реализация арендодателем своего права требовать досрочного расторжения договора аренды при наличии приведенного в ст. 590  ГК или в договоре основания для такого расторжения возможна только при соблюдении установленной законом досудебной процедуры - направлении арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Следовательно, обращение в суд с соответствующим исковым заявлением и разрешение дела по существу возможно только при наличии основания, отвечающего установленным законом или договором требованиям, и факта письменного предупреждения ответчика, то есть арендатора.

В п. 9 постановления № 20 хозяйственным судам разъяснено, что при исполнении арендатором обязательства не в разумный срок, а также в момент рассмотрения спора хозяйственным судом имеются все основания для расторжения договора на основании ст. 590 ГК.

Судебная практика выработала единообразные подходы по применению ст. 590 ГК при разрешении конкретных споров. Так, применяя указанную статью, хозяйственные суды оценивают характер допущенных арендатором нарушений условий договора с позиции того, носят ли они существенный характер. Если заявленное арендодателем требование не подкреплено соответствующими доказательствами, оно не подлежит удовлетворению. В качестве иллюстрации приведем решение хозяйственного суда по иску о расторжении договора аренды.

Пример 1

ОАО "А" предъявило иск к индивидуальному предпринимателю И. о досрочном расторжении договора аренды нежилого помещения. В качестве оснований истец указал на грубое нарушение ответчиком условий договора, выразившееся в сдаче арендуемого помещения в субаренду без согласования с наблюдательным советом ОАО "А", а также отказ ответчика от приведения условий договора в соответствие с требованиями Указа Президента Республики Беларусь от 24.03.2005 № 148 "О неотложных мерах по поддержке предпринимательства" (далее - Указ № 148), которым установлены размеры ставок арендной платы за торговые места на торговых объектах частной формы собственности.

Ответчик в письменном отзыве иск не признал и просил отказать в его удовлетворении, считая необоснованным довод истца о необходимости согласования с наблюдательным советом ОАО "А" вопросов сдачи арендуемого помещения в субаренду. Ссылаясь на нормы устава ОАО "А", ответчик обратил внимание суда на то, что в компетенцию наблюдательного совета включено решение вопросов сдачи в аренду зданий и помещений общества на срок свыше 1 года. Вопросы, не отнесенные к компетенции наблюдательного совета, решает директор общества. Ответчик утверждал, что 17 февраля 2003 г. имело место согласование с директором истца вопроса сдачи арендуемого помещения в субаренду УЧТП "Б", поэтому, по его мнению, у истца отсутствуют основания для досрочного расторжения договора аренды, предусмотренные ст. 420, 590  ГК.

Суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 590  ГК договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в случаях, если арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями. Существенное нарушение договора как основание для расторжения договора в судебном порядке предусмотрено и п. 2 ст. 420  ГК. Этой же нормой законодательства определено, что существенным признается нарушение договора одной из сторон, влекущее для другой стороны такой ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Проанализировав условия договора аренды, фактические обстоятельства и материалы дела, суд пришел к выводу, что при исполнении договора аренды нарушение его условий ответчиком не допускалось. В соответствии с условиями договора арендуемое помещение может сдаваться арендатором в субаренду только с письменного согласия арендодателя. Из буквального толкования данного условия договора и преамбулы к нему следует, что согласовывать вопросы сдачи арендуемого помещения в субаренду ответчик обязан с директором ОАО "А", в лице которого выступает арендодатель. Факт надлежащего согласования сдачи помещения в субаренду подтверждается имеющейся в материалах дела копией письма от 17 февраля 2003 г. Довод истца о необходимости согласования вопроса сдачи помещения в субаренду с наблюдательным советом ОАО "А" суд признает несостоятельным в связи с тем, что такой порядок согласования не предусмотрен условиями договора.

Что касается отказа ответчика от приведения условий договора аренды в соответствие с требованиями Указа № 148, то данный отказ также не может рассматриваться в качестве основания для досрочного расторжения договора в судебном порядке в связи с отсутствием совокупности условий, при наличии которых в силу требований п. 2 ст. 421  ГК договор может быть расторгнут. Кроме того, как следует из преамбулы Указа № 148, целью его издания являлось создание условий для дальнейшего развития предпринимательства в Республике Беларусь, обеспечения гарантий соблюдения прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, пресечения злоупотреблений в этой сфере, расширения рынка товаров и услуг, формирования в стране благоприятного экономического климата. Исходя из этих целей установленные им базовые ставки арендной платы должны рассматриваться как предельные, превышение которых недопустимо. Учитывая размер арендной платы, который стороны предусмотрели в договоре аренды и который не превышает установленных пределов, основания для приведения договора аренды в соответствие с требованиями Указа № 148 отсутствуют.

С учетом изложенного требования истца суд признал необоснованными и отказал в иске.

Вторым необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды является установление факта направления письменного предупреждения арендатору о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Как разъяснено в п. 11 постановления № 20, если требование о досрочном расторжении договора аренды заявлено на основании ст. 590  ГК, применяется специальная норма о порядке расторжения договора, содержащаяся в ч. 3 указанной статьи, которая не противоречит общей норме п. 2 ст. 422  ГК. Это означает, что требование о досрочном расторжении договора аренды может быть предъявлено арендодателем в хозяйственный суд после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства в разумный срок. Если такая попытка урегулировать отношения с арендатором не предпринята, имеет место несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора со всеми вытекающими отсюда последствиями в виде возврата искового заявления по основанию, предусмотренному абзацем 2 ч. 1 ст. 163  Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее - ХПК), либо, если производство по делу возбуждено, оставления иска без рассмотрения на основании абзаца 5 ст. 151  ХПК.

В этой связи не теряет своей актуальности проблема соотношения положений ГК об общих основаниях расторжения гражданскоправового договора (ст. 420  ГК) и об основаниях досрочного расторжения договора аренды (ст. 590 и 591  ГК), что подтверждается и примерами из судебной практики.

Пример 2

Рассмотрению в открытом судебном заседании подлежало дело по иску ОАО "А" к ООО "Б" о расторжении договора на аренду помещений. В соответствии с требованиями ч. 2 ст. 422  ГК требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

Договором аренды было предусмотрено, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в 2-месячный срок.

Как установлено в судебном заседании, истцом не были соблюдены требования ч. 2 ст. 422  ГК и условие договора аренды об урегулировании с ответчиком спора - предложение о расторжении договора аренды арендатору не направлялось. Приложенное к исковому заявлению письмо истца в адрес ООО "Б" нельзя расценить как предложение о расторжении договора, поскольку истец не представил доказательств в подтверждение направления этого письма ответчику.

С учетом вышеизложенного хозяйственный суд оставил иск без рассмотрения, так как истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора о расторжении договора аренды.

Как следует из предыдущего примера, несмотря на условие договора аренды о том, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в 2-месячный срок, что по большому счету свидетельствует об обосновании требований ссылкой на ч. 3 ст. 590  ГК, суд вынес постановление в соответствии с п. 2 ст. 422  ГК, который определяет общий порядок изменения и расторжения договора.

Как уже отмечалось, в абзаце 1 п. 11 постановления № 20 разъяснено, что, если требование о досрочном расторжении договора аренды заявлено на основании ст. 590  ГК, применяется специальная норма о порядке расторжения договора, содержащаяся в ч. 3 указанной статьи, которая не противоречит общей норме п. 2 ст. 422 ГК. Действительно, содержащиеся в ст. 590 ГК нормы есть не что иное, как специальные правила по отношению к правилам, установленным п. 2 ст. 420  ГК. Если исходить из приоритета действия специальных правил, то можно сделать вывод, что решение об удовлетворении заявленного арендодателем требования о досрочном расторжении договора аренды должно основываться на положениях ст. 590 ГК, если исковое требование основывается на приведенных в указанной статье конкретных основаниях.

В то же время, если арендодателем заявляется требование о досрочном расторжении договора в связи с иными нарушениями, не предусмотренными ни ст. 590  ГК, ни договором аренды, не исключается применение ст. 420 ГК. При этом, однако, арендодатель должен будет доказать, как того требует п. 2 ст. 420  ГК, что арендатор допустил существенное нарушение договора аренды либо иное нарушение, определенное договором в качестве основания для его досрочного расторжения. Отсутствие оснований, предусмотренных законом или договором, либо иных оснований, которые могут быть признаны как существенное нарушение договора, является достаточным для отказа в удовлетворении заявленного требования о досрочном расторжении договора. Примером может служить следующее дело.

Пример

ОАО "А" подало в хозяйственный суд иск к индивидуальному предпринимателю К. о расторжении договора аренды. Из материалов дела следует, что между истцом и ответчиком был заключен и в установленном порядке зарегистрирован договор аренды помещения (бара) сроком на 5 лет.

Как указал истец в своем исковом заявлении, на протяжении всего срока действия договора аренды ответчиком исправно исполнялись все его условия. Истец направил ответчику письмо с предупреждением о досрочном расторжении договора аренды и предложил в определенный им срок подписать соответствующее соглашение. Ответчик отказался от данного предложения. При таких обстоятельствах истец обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в судебном порядке. Обосновывая свое требование, истец ссылался на условия договора аренды, исходя из которого досрочное расторжение возможно по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон с письменным предупреждением другой стороны за один месяц до расторжения.

Ответчик с требованием истца не согласился, ссылаясь на то, что предусмотренные законом или договором аренды условия для его расторжения отсутствуют. По мнению ответчика, условия договора аренды, на который ссылается истец, сами по себе не могут служить основанием для досрочного расторжения, поскольку определяют лишь порядок такого расторжения.

Суд, принимая решение, признал исковые требования не подлежащими удовлетворению исходя из следующего. По общему правилу, установленному п. 1 ст. 420  ГК, изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не определено ГК и иными актами законодательства или договором. Пункт 2 ст. 420  ГК предусматривает, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, установленных ГК (ст. 421, 590, 591  ГК) и иными актами законодательства или договором.

В рассматриваемом случае, поскольку ответчик исправно исполнял условия договора аренды, суду не было представлено доказательств того, что произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, в связи с чем предусмотренные законодательством основания для предъявления требований о досрочном расторжении договора аренды отсутствуют.

Что же касается ссылки истца на условия договора как на основание для его досрочного расторжения, то в таком качестве данное условие рассматриваться не может. Проанализировав содержание положений договора, суд считает обоснованными доводы ответчика о том, что данное условие договора аренды определяет лишь порядок досрочного расторжения договора аренды, дублируя общее правило, установленное п. 2 ст. 422  ГК.

В соответствии с условиями договора его расторжение допускается по соглашению сторон. Предусмотренные же договором основания для его досрочного расторжения перечислены в отдельном пункте договора. К ним относятся: нецелевое использование арендуемого помещения, разрушение или ухудшение его состояния; невнесение арендной платы в течение двух месяцев со дня истечения срока платежа, а также неоднократное нарушение арендатором (ответчиком) условий договора; прекращение деятельности арендатора. Доказательств того, что данные основания имеют место, суду не представлено, напротив, истец указывает, что ответчиком каких­либо нарушений условий договора аренды не допускалось.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу об отсутствии оснований для предъявления требования о досрочном расторжении договора в судебном порядке.

Еще два взаимосвязанных вопроса представляют интерес для правоприменителей, а именно:

- допустимо ли досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя по основаниям, не связанным с какимилибо нарушениями со стороны арендатора?

- необходимо ли в таких случаях расторгать договор в судебном порядке и, следовательно, соблюдать установленную законом досудебную процедуру?

Безусловно, ответ на первый вопрос может быть только положительным, но требующим соблюдения определенных формальностей. Действительно, приведенные в ст. 590  ГК основания досрочного расторжения договора аренды есть не что иное, как нарушения условий договора арендатором. Вместе с тем в договоре могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 420  ГК. Таким образом, договор может быть изменен или расторгнут помимо существенного нарушения договора другой стороной также в иных случаях, предусмотренных ГК, иными актами законодательства или договором.

Что касается порядка расторжения договора аренды по другим основаниям, то опятьтаки исходя из буквального содержания п. 2 ст. 420 ГК следует признать, что такое расторжение возможно только по решению суда, а следовательно, с соблюдением требуемой законом досудебной процедуры, предусмотренной ст. 422  ГК.

В связи с изложенным и с учетом тождественности правового регулирования соответствующих отношений для нас представляет определенный интерес правоприменительная практика по обозначенным вопросам, сложившаяся в Российской Федерации. Так, в п. 25 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" (далее - Информационное письмо) содержится однозначный вывод о том, что основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, установленные в договоре в соответствии с ч. 2 ст. 619  Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), могут и не быть связаны с какимилибо нарушениями со стороны арендатора. Данное утверждение иллюстрируется следующим примером.

Пример

Отделение железной дороги (арендодатель) на основании ч. 2 ст. 619 ГК РФ обратилось в арбитражный суд с иском к ООО о досрочном расторжении договора аренды. В обоснование искового требования арендодатель сослался на положение договора, согласно которому он вправе требовать досрочного расторжения договора в случае, если возникнет производственная необходимость эксплуатации сданного внаем перрона.

Ответчик возражал против заявленного требования, считая соответствующее условие договора ничтожным, поскольку, по его мнению, в силу ч. 2 ст. 619  ГК РФ другие основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, помимо предусмотренных в ч. 1 указанной статьи, должны быть связаны с какимилибо нарушениями договора арендатором.

Суд не согласился с доводами ответчика и исковое требование удовлетворил, указав следующее. Часть 1 ст. 619  ГК РФ предусматривает ряд оснований досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Все эти основания касаются тех или иных нарушений договора со стороны арендатора. Согласно ч. 2 ст. 619 ГК РФ договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450  ГК РФ. Однако то обстоятельство, что ч. 1 ст. 619 ГК РФ в качестве оснований расторжения договора предусматривает исключительно нарушения условий договора со стороны арендатора, не означает, что другие основания расторжения, включаемые сторонами в договор, также должны быть связаны с нарушениями его условий.

Таким образом, арендодатель был вправе потребовать досрочного расторжения договора аренды.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года. Минск «Беларусь» 1997г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 19 ноября 1998 г.: с комментариями к разделам / Коммент. В. Ф. Чигира // Мн.: Амалфея , 1999.
3. Гражданское право. Учебник. Часть 1. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева. - М., ПРОСПЕКТ, 1998. - 632с.
4. Гражданское право. Учебник. Часть 2. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева, - М., ПРОСПЕКТ, 1998. - 642с.
5. Колбасин Д. А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть. Мн.: Общественное объединение «Молодежное научное общество». – 2000.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь: В 2 книгах. Книга 1. / Отв. ред. В. Ф. Чигир. - Мн.: Амалфея, 1999. - 624с.
7. Хозяйственное право Республики Беларусь: Практическое пособие / С. С. Вабищевич. – Мн.: Молодежное науч. об-во, 2002. – 398с.
8. Хозяйственное право Республики Беларусь. Особенная часть. Практ. пособие – Мн.: «МНО», 2001. – 318с.
9. Чигир В. Ф. Договор аренды и его виды. Мн.: Амалфея, 2000.