что, собственно, и образует так называемое отраженное значение публичных интересов для частного права.

Кроме того, страхование именно ответственности как особого рода категории порождает вопросы относительно рассмотрения изучаемого соглашения как договора в пользу третьего лица. Так, в юридической литературе длительное время ведется дискуссия, касающаяся вопроса правовой квалификации договора страхования риска гражданской ответственности (в том числе и перевозчиков) как договора в пользу третьего лица. Причиной возникновения разногласий является положение п. 3 ст. 931 ГК РФ, в соответствии с которым договор страхования риска ответственности за причинение вреда считается заключенным в пользу третьих лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретателей), даже если договор заключен в пользу страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.

В ходе научных споров сформировались две основные точки зрения. Согласно одной из них, разделяемой многими юристами, договор страхования риска гражданской ответственности необходимо признать договором в пользу третьего лица, конструкция которого предусмотрена ст. 430 ГК РФ. Противники же данной точки зрения считают, что по формальным признакам договор страхования риска гражданской ответственности под данную категорию не подпадает [4; С. 22]. Полагаем, первая точка зрения является более взвешенной и обоснованной.

Таким образом, изначально страхование, защищая имущественные интересы частных лиц, возникло на основе договора и являлось частным отношением, соответственно, из области гражданских предписаний, однако, поскольку страхование выполняет и ряд значимых публичных функций, государство как властный субъект вынуждено законодательно устанавливать общие правила регулирования отношений страхования. Но это никак не трансформирует правовую природу изучаемого соглашения как категории исключительного цивилистического толка.

1. Белых В.С. Договор страхования: понятие, признаки, виды / В.С. Белых // Гражданское право. – 2015. – № 5. – С. 4.
2. Митричев И.А. Понятие личного страхования в российском праве / И.А. Митричев // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2017. – № 3-4. – С. 47.
3. Воронин Ю.В. Попытка имплементации договорных механизмов регулирования в обязательное пенсионное страхование: опасный прецедент или объективная необходимость? (Часть I) / Ю.В. Воронин // Социальное и пенсионное право. – 2017. – № 1. – С. 7.
4. Тютикова А.С. Особенности договорного и взаимного страхования ответственности судовладельца / А.С. Тютикова // Транспортное право. – 2014. – № 2. – С. 22.

Гизатуллин Л.Р.

Соблюдение досудебного порядка при расторжении договора аренды земельного участка: некоторые вопросы правоприменения

*Набережночелнинский институт КФУ
(Россия, Набережные Челны)*

doi: 10.18411/lj-08-2019-39

idsp: ljournal-08-2019-39

Аннотация

Данная статья посвящена исследованию истории и практики особенностей порядка расторжения договора аренды земельного участка, заключаемого публично-правовыми образованиями с условием целевого использования передаваемого объекта права. На основе анализа судебной практики делается вывод об особенностях

реализации процедуры соблюдения обязательного досудебного порядка расторжения договора аренды, предусмотренного гражданским законодательством.

Ключевые слова: аренда земельного участка, расторжение договора, обязательный досудебный порядок.

Abstract

This article is devoted to the study of the peculiarities of the termination of a land lease agreement concluded by public entities with the condition of the intended use of the transferred object of law. Based on the analysis of judicial practice, a conclusion is drawn on the features of the implementation of the mandatory pre-trial procedure provided for by the arbitration law.

Keywords: lease of land, termination of the contract, mandatory pre-trial procedure.

На сегодняшний день, несмотря на безусловно значительные изменения экономического уклада нашего государства, весомая часть земельного фонда все еще сосредоточена в руках публичных субъектов. Такое положение вещей не способствует, к сожалению, максимально эффективному использованию и подчас даже сохранению в удовлетворительном состоянии земельных ресурсов, составляющих, как известно, основу национального богатства страны. Именно потому большая часть земельных участков в рамках публичной формы собственности передается в частные руки, но не при помощи перехода всей триады правомочий собственника с титульным владением, а при передаче прав владения (ограниченного, разумеется) и пользования.

Самым логичным, желаемым и полезным результатом прекращения обязательственных прав (которые априори имеют срочный характер), вытекающих из договорных отношений, на земельные участки, в том числе и для имущественного оборота в целом, является реальное и надлежащее исполнение договора (аренды или ссуды). Однако так происходит далеко не всегда, например, при нерадивости должника, кредитор может принять решение о сохранении сложившихся договорных отношений и применении к такому должнику мер гражданско-правовой ответственности или о прекращении договорных отношений со всеми вытекающими последствиями.

Исходя из сложившихся постулатов юридической догмы, расторжение (как обоюдное, так и нет) всегда является завершающим (ликвидационным по сути) этапом договорного процесса, но факультативного свойства.

Основаниями расторжения договора являются юридические факты-действия в форме двух(много)сторонних и односторонних сделок, так как они представляют собой правомерные деяния, имеют выраженную волевою составляющую (одностороннюю при отказе от исполнения и при искомом требовании либо двухстороннюю при соглашении сторон) и направлены на прекращение договорных обязательств. Эти юридические факты приводят либо к прекращению обязанности в простом обязательстве, либо к прекращению части обязанностей или всех обязанностей одновременно в сложном обязательстве и как следствие – к расторжению или изменению договора.

Таким образом, расторжение договора направлено на прекращение действия сделки, лежащей в основании договорного обязательства, и представляет собой способ прекращения обязательств, реализующийся посредством совершения сделок, перечисленных в ст. 450 ГК РФ. В отдельных случаях прекращение обязательства также может быть обусловлено и вмешательством третьей стороны, к примеру, при признании торгов на заключение договора аренды несостоявшимися или недействительными [1]. В основании расторжения договора лежит волеизъявление,

которое может существовать как в форме активных действий, так и в форме бездействия (молчания), которое выражается в строго установленном законом или договором порядке, различающемся в зависимости от порядка расторжения (ст. 452 ГК РФ) [2; С. 29]. При простом исполнении договора, дополнительного изъясления на прекращение действия соглашения не нужно.

В этом аспекте, однако, важно учитывать положения основного кодификационного акта гражданского законодательства. Ст. 619 ГК РФ гласит, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Следует констатировать, что расторжение договора и прекращение соответствующей обязательственной связи представляет собой сложный юридический состав, что бы ни послужило основанием последних. Изменение или прекращение договорных отношений являет пример ситуации, когда движение гражданских правоотношений обуславливается сложным юридическим составом как совокупностью юридических фактов, необходимых для наступления соответствующих последствий. Так, элементами сложного юридического состава при расторжении или изменении договора по соглашению сторон являются действительные и действующие договорные отношения и соглашение сторон о расторжении или изменении договора.

К сожалению, очень часто расторжение договора связано с инициированием специального искового производства. В этом случае элементами состава при расторжении договора в судебном порядке при существенном нарушении договора одной из сторон являются: действительные и действующие договорные отношения; нарушение договорных обязательств, признаваемое существенным; направление контрагентом нарушившей стороны предложения о расторжении или изменении договора в досудебном порядке; предъявление иска о расторжении или изменении договора в арбитражный суд; судебный акт о расторжении или изменении договора.

Такие теоретические выкладки необходимы, в первую очередь, для разрешения возникающих на практике особенностей процесса расторжения договора.

Остановимся, в частности, на наиболее интересующем нас аспекте – необходимости соблюдения досудебного порядка при прекращении обязательственного права аренды на земельный участок, находящийся в публичной собственности.

Заострение внимания именно на публичном характере принадлежности земли связано с тем, что чаще всего временное пользование таковыми сопряжено с целевым предназначением передаваемого объекта и именно отсутствие каких-либо действий по целевому освоению или использованию (кроме учета самой категории земли и ее разрешенного использования) участка может «ложиться» в основу прекращения арендного обязательства.

Рассмотрим два знаковых дела по данному вопросу.

Первое. Определением суда первой инстанции исковое заявление о расторжении договора аренды земельного участка оставлено без рассмотрения со ссылкой на несоблюдение арендодателем досудебного порядка урегулирования спора, а именно отсутствие в досудебном требовании о расторжении названного договора указания на необходимость исполнения арендатором обязательства в разумный срок.

Суд апелляционной инстанции посчитал это решение обоснованным.

Однако Арбитражный суд Поволжского округа принял диаметрально противоположное решение. Судами, по его мнению, не было учтено, что на дату обращения с настоящим иском истек не только 3-годичный срок (с момента предоставления рассматриваемого земельного участка в аренду) на освоение земельного участка в соответствии с его целевым использованием, но и возможный

разумный срок на устранение ответчиком допущенных им нарушений условий договора (пункт 4.2.1) и установленного законом срока для его освоения.

Применение положений ст. 619 ГК РФ возможно в случае неисполнения арендатором обязательных правоотношений, например, по вопросам оплаты арендных платежей и т.д.

При таких обстоятельствах, резюмировал суд, «следует признать, что в данном случае истцом был соблюден досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренного статьей 452 ГК РФ и его требования подлежали рассмотрению по существу» [3]. Дело было направлено в арбитражный суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

По аналогичному алгоритму было обоснованно еще одно решение того же суда [4].

По условиям другого дела, правоприменитель счел установленный порядок соблюденным ввиду того, что ответчик (арендатор) сам обращался в суд в рамках того же арендного обязательства, причем его требования были направлены на изменение целевого предназначения использования земли – со «строительство подземной автостоянки» на использование под открытую автостоянку. Как вполне разумно указал суд: «Напротив, поведение ответчика, с учетом установленных по делу № А65-21745/2015 обстоятельств, свидетельствовало о том, что он не намерен использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, а предполагает продолжать пользоваться земельным участком для размещения открытой автостоянки вопреки разрешенному использованию, в целях чего предпринимает действия для изменения вида его разрешенного использования на "организацию наземной автостоянки"» [5].

Резюмируя все рассмотренное в этой статье, отметим следующее. Действительно, в указанных случаях претензионный порядок истцом не был соблюден в своем классическом варианте, однако, нельзя говорить об отсутствии всех элементов состава процедуры одностороннего расторжения договора аренды земельного участка – они все налицо, потому и вектор, заложенный в указанных прецедентах судебной практики, является верным и заслуживающим внимания. Действительно, сложно себе представить, что арендатор не имеет представления о целевой направленности предоставления земельного участка и истечении срока арендного обязательства.

Отметим, что данная особенность расторжения договора аренды публичных земельных участков отошла на задний план ввиду введения обязательного досудебного разрешения спора в арбитражном процессе. Но в судах общей юрисдикции эти проблемы все еще актуальны.

1. Мусабиров Д.А. Категория "недобросовестность" в законодательстве о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказании услуг для государственных и муниципальных нужд // Финансовое право. – 2014. – № 5. – С. 3-8.
2. Лузянин Т.Ю. К вопросу о расторжении договора имущественного страхования // Вестник Омской юридической академии. – 2016. – № 2. – С. 29.
3. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21 октября 2014 г. по делу № А65-11572/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10 февраля 2015 г. № Ф06-19461/2013 по делу N А65-8122/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29 ноября 2016 г. № Ф06-14840/2016 по делу N А65-20989/2015 // СПС «КонсультантПлюс».