

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА СВОБОДЫ
ДОГОВОРА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА
АРЕНДЫ СЕРВИСНЫХ АПАРТАМЕНТОВ:
ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**

**IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF
FREEDOM OF CONTRACT WHEN
CONCLUDING A LEASE AGREEMENT FOR
SERVICE APARTMENTS: PROBLEMS OF
THEORY AND PRACTICE**

Аннотация

В статье рассматриваются проблемные вопросы реализации принципа свободы договора при заключении договора аренды сервисных апартаментов. Целью статьи является выявление нарушений прав арендаторов при заключении договора аренды сервисных апартаментов. Сформированы рекомендации по совершенствованию законодательства. Сделан вывод о том, что первоначально разработкой и принятием договорных стандартов и правил должны заниматься именно апарт-отели, только такая работа позволит создавать единый стандарт качества услуг.

Ключевые слова:

апартаменты, договор аренды, сервисные, судебная практика, свобода договора

Abstract

The article discusses the problematic issues of the implementation of the principle of freedom of contract when concluding a lease agreement for service apartments. The purpose of the article is to identify violations of the rights of tenants when concluding a lease agreement for service apartments. Recommendations for improving legislation have been formed. The author concluded that initially, apart-hotels should be engaged in the development and adoption of contractual standards and rules, only such work will allow creating a single standard of service quality.

Keywords:

apartments, lease agreement, service, judicial practice, freedom of contract

Принцип свободы договора является одним из основополагающих принципов гражданского права, однако, содержание принципа в отечественной доктрине трактовалось всегда по-разному. Так, к примеру Е.А. Суханов понимал под содержанием принципа свободы договора следующее: 1) свобода заключения договора и отсутствие понуждения к вступлению в договор; 2) свобода определения характера заключаемого договора (в т.ч. возможность заключать смешанные договоры); 3) свобода определения условий (содержания) договора [1]. Однако, это не единственная точка зрения в вопросе определения границ принципа свободы договора. Мы затрагиваем следующий аспект в связи с тем, что на сегодняшний день на рынке апартаментов Москвы и Санкт-Петербурга каждая сеть апартаментов (апарт-отелей) предлагает разный объем услуг, с собственной концепцией и стандартами качества. Нужно признать, что рынок сервисных апартаментов стал

пользоваться спросом у потребителей больше нежели рынок гостиничных услуг. Так, по данным международной консалтинговой компании Nikoliers за 2023 год в Санкт-Петербурге было запущено 1,58 тыс. классифицированных номеров в апарт-отелях против 197 номеров в классических гостиницах [2]. Каждая сеть апарт-отелей имеет собственную внутреннюю документацию, в том числе и договорную базу. Важно подчеркнуть, что в нашем исследовании речь пойдет исключительно о договорах долгосрочной аренды, заключаемых на срок больше месяца. Дело в том, что при краткосрочной аренде не заключается договор аренды в привычной для нас форме, его аналогом выступает определенная форма-бланк (опросный лист), который выдается клиенту для уточнения цели визита. Как правило приложением к следующему документу выступает ряд документов, подтверждающих факт ознакомления клиента с правилами внутреннего распорядка апарт-отеля. В связи с этим не представляется возможным анализировать подобные документы с точки зрения семантики договорного права.

Также, стоит отметить, что находящийся на рассмотрении Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» [3] также не регулирует вопрос о форме и содержании договора аренды сервисных апартаментов. Мы не можем знать точно, в связи с чем законодатель обошел стороной такую важную сферу общественных отношений, однако подобное упущение, в случае принятия Законопроекта, будет позволять уполномоченным лицам в случае с явным злоупотреблением правом и дальше ссылаться на принцип, зафиксированный в ст.421 ГК РФ, что, по нашему мнению, является недопустимым.

Предлагаем сравнить два договора аренды сервисных апартаментов на примере двух крупных сетей апарт-отелей: первый договор аренды сети апарт-отелей, не имеющей филиалов за рубежом (далее – Договор аренды №1), а второй имеющей филиалы за границей (далее – Договор аренды №2). Помимо основного текста, Договор аренды №1 включает в себя четыре приложения, в их числе: 1. Правила противопожарной безопасности на территории Здания /Отеля; 2. Правила пользования помещением; 3. Акт приема-передачи нежилого помещения; 4. поэтажный план-схема. Отдельным приложением может являться форма-опрос о

необходимости предоставления временной регистрации на территории апартаментов. Также, в следующей форме уточняется количество лиц, которое будет проживать вместе с арендатором. Договор аренды № 2 обладает не всеми вышеперечисленными дополнениями. Единственным приложением к договору является акт-приема передачи нежилого помещения.

Говоря о структуре и содержании обоих договоров хотелось бы отметить, что в Договоре аренды №2 отсутствует положение о форс-мажоре. Так или иначе положение о форс-мажоре прямо зафиксировано в ст. 401 ГК РФ и в случае, если оговорки в договоре нет, то он не перестает действовать, а каждая из сторон все равно сможет обратиться в суд за защитой нарушенного права. В Договоре аренды №1 подобная оговорка присутствует, что, по нашему мнению, является более удобным, т.к. арендатор имеет возможность сразу ознакомиться со всеми своими правами. Также, в Договоре аренды №1 предусмотрен отдельный пункт: «Прочие условия», где дается более детальная характеристика прав и обязанностей сторон договора. Так, в пункте 8.1. договора говорится о том, что состояние помещения и/или находящегося в нем имущества арендодателя ухудшается по вине арендатора, более предусмотренного нормами амортизации (естественного износа), то арендатор возмещает арендодателю убытки, причиненные таким ухудшением. Сумма убытков определяется на основании двухстороннего акта, а в случае уклонения арендатора от составления и подписания такого акта, арендодатель составляет односторонний акт, и/или вместо акта принимается оценка независимого эксперта (оценщика). Материалы судебной практики позволяют нам сделать вывод о том, что толкование таких понятий как: «нормальный износ или «естественный износ» отличается от решения к решению. Так, к примеру, в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2019 N 09АП-71454/2018 по делу N А40-155854/18 под износом понимается: «процесс постепенной и ожидаемой потери любым искусственно созданным объектом своих функциональных качеств, связанный с его эксплуатацией» [4]. Представляется интересной и позиция Верховного Суда Российской Федерации. Так, в Определении Верховного Суда РФ от 11.07.2016 N 301-ЭС16-7745 по делу N А82-6309/2015 говорится о том, что: «повреждения в виде сколов на раковинах, разбитых окон, отсутствия керамической плитки не являются следствием нормального износа помещения» [5]. Анализ материалов судебной практики позволяет сделать вывод о том, что включение в договор аренды пункта 8.1. может нарушить права арендатора в связи с тем, что

действующее гражданское законодательство не предусматривает комплексной методики оценки естественного износа вещи, помещения. Расширительно толкую пункт 8.1. договора арендодатель сможет злоупотребить правом в любой ситуации, где будет возникать вопрос оценки износа вещи, помещения. В отличие от Договора аренды №1 Договор аренды №2 не содержит подобной формулировки.

Также стоит обратить внимание и на объем прав арендаторов. В каждом договоре указано, что арендатор имеет право пользоваться апартаментом, а также досрочно расторгнуть договор в установленном порядке.

Также стоит разобрать и особые условия Договора аренды № 2. В пункте 10 договора сказано, что: «в случае отказа либо уклонения арендатора от возврата (передачи) апартаментов арендодателю, от подписания акта сдачи-приемки апартаментов или совершения арендатором иных действий, препятствующих возврату (приему) Апартаментов арендодателю, арендодатель имеет право самостоятельно или за счет привлеченных сил освободить апартамент от находящегося в нем имущества арендатора». Стоит отметить, что рассматриваемое положение прямо не отражено в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее-Письмо). Письмо предусматривает возможность лишь удержать вещи арендатора с целью понуждения последнего для исполнения обязательств по договору, при этом, арендодатель обязан соблюсти ряд процедур. Буквально толкую положения пункта 10 настоящего договора, можно сделать вывод о наличии в его содержании состава 19.1. КоАП РФ «Самоуправство». В договоре должна быть сформулирована процедура изъятия имущества арендатора, порядок и срок его хранения, период в который арендодатель имеет право подготовить соответствующее исковое заявление, однако, он не имеет права оставлять вещи арендатора без охраны и предварительной описи. Арендодатель имеет право обратиться в суд с иском о обращении взыскания на удерживаемые вещи (имущество) в счет погашения задолженности, но никак не выходить за рамки существующего гражданского законодательства и заниматься самоуправством.

Мы рассмотрели ключевые особенности двух договоров аренды апартаментов и можем сделать вывод о том, что принцип свободы договора в данном конкретном случае нуждается если не в ограничении, то в конкретизации отдельных положений. Как нами было сказано ранее именно сети апарт-отелей должны заниматься разработкой и принятием договорных стандартов и правил, именно такая работа

позволит создавать единый стандарт качества услуг. Названные нами положения должны быть пересмотрены, изменены или вовсе убраны из содержания договоров, т.к. они в части и полностью противоречат действующему гражданскому законодательству. Нельзя забывать и краткосрочных договорах аренды, необходимо разработать и принять единую форму (типовой договор аренды), используемую при аренде на срок до одной недели (на несколько суток). Она должна включать в себя все те же положения, что и обычный договор аренды. Мы убеждены, что именно так необходимо подходить к решению существующей проблемы на рынке сервисных апартаментов.

Список использованных источников

1. Гражданское право. /под ред. Е.А. Суханова. Москва 2000, Изд. БЕК, Том II Полутом 1, 2-е издание, с.153.

2. Nikoliers: сайт. – Санкт-Петербург, 2024 – URL: <https://nikoliers.ru/spb/> (дата обращения 08.01.2024). – Текст: электронный.

3. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности: официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL:<https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения 17.01.2024). – Текст: электронный.

4. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2019 N 09АП-71454/2018 по делу N А40-155854/18 // ЭПС «Система ГАРАНТ» URL: <https://base.garant.ru/63037139/> (дата обращения 19.01.2024).

5. Определении Верховного Суда РФ от 11.07.2016 N 301-ЭС16-7745 по делу N А82-6309/2015 // Юридическая информационная система «Легалакт - законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации» URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-11072016-n-301-es16-7745-po-delu-n-a82-63092015/> (дата обращения 19.01.2024).