

УДК 347.254

**Поречный Егор Михайлович**

Аспирант  
Санкт-Петербургский университет технологий  
управления и экономики под научно-  
методическим руководством ООН РАН  
Санкт-Петербург, Россия  
egorikpor@mail.ru

**Egor M. Porechny**

Postgraduate student  
St. Petersburg University of Management and  
Economics Technologies under the scientific and  
methodological guidance of the UN RAS  
Saint Petersburg, Russia

---

**ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И  
РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В АВСТРИИ:  
ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ**

---

---

**FEATURES OF CONCLUDING AND  
TERMINATING A RESIDENTIAL LEASE  
AGREEMENT IN AUSTRIA: DOMESTIC  
EXPERIENCE**

---

**Аннотация**

В статье рассматриваются особенности института заключения и расторжения договора аренды жилого помещения на территории Австрии и России. Целью статьи является сравнение австрийского гражданского и жилищного законодательства с отечественным, а также выявление особенностей, свойственных исключительно австрийскому законодательству. Сформированы рекомендации по совершенствованию законодательства. Сделан вывод о том, что австрийское законодательство об аренде жилых помещений направлено на защиту в первую очередь арендатора, а процедура заключения и расторжения договора является строго регламентированной.

**Ключевые слова:**

апартаменты, аренда, жилое помещение, депозит

---

**Abstract**

The article discusses the specifics of the institution of concluding and terminating a residential lease agreement in Austria and Russia. The purpose of the article is to compare Austrian civil and housing legislation with domestic legislation, as well as to identify features peculiar exclusively to Austrian legislation. Recommendations for improving legislation have been formed. Conclusions. The author concluded that the Austrian legislation on the rental of residential premises is aimed at protecting the tenant's first turn, and the procedure for concluding and terminating the contract is strictly regulated.

**Keywords:**

apartments, rent, living space, deposit

---

Рынок жилой недвижимости в Российской Федерации переживает непростые времена. В связи с отменой ряда государственных ипотечных программ гражданам стало почти невозможно приобрести недвижимость по доступным условиям. На этом фоне рынок аренды жилой недвижимости стал показывать активность, которая до этого была характерна исключительно для отдельных месяцев в году (август, сентябрь). Предложение на рынке Москвы и Санкт-Петербурга сократилось, что создало определенную «напряженность» уже и на рынке аренды. Граждане выбирают между апартаментами и обычными квартирами, но, к сожалению, должным образом не изучают договор и, как правило, этим пользуется арендодатель в своих интересах. Проблема остается актуальной и до сих пор, т.к. отечественное гражданское законодательство должным образом не регламентирует процесс предоставления жилых помещений и апартаментов в аренду. Австрийский же опыт, по нашему мнению,

является одним из самых успешных в Европе и мире, в связи с чем, предлагаем рассмотреть австрийское гражданское и жилищное законодательство об аренде жилых помещений более тщательно.

Мы давно занимаемся изучением следующей проблематики и в рамках исследования «Правовой режим апартментов в Российской Федерации», уже был изучен зарубежный опыт владения, пользования, распоряжения и аренды, сервисных и несервисных апартментов за рубежом [1]. В предыдущей работе нами был сделан вывод о том, что в Германии, так же, как и в России, существует ряд проблем, связанных с систематизацией законодательства об апартментах. Интересным представляется тот факт, что австрийское гражданское и, в частности, жилищное законодательство, которое должно быть по духу «братом-близнецом» немецкому, кардинальным образом от него отличается. Оговоримся сразу, что австрийские гражданское и жилищное законодательства не выделяют апартменты в качестве особенного вида жилых помещений, они нацелены на систематизацию и регламентацию отношений в сфере в целом, о чем дальше нами будет сказано более подробно.

Австрийское жилищное законодательство об аренде жилых помещений, по нашему мнению, является одним из самых развитых и отвечающих на реальные запросы рынка недвижимости Австрии. В отличие от Гражданского Кодекса Российской Федерации или BGB (Германское гражданское уложение) ABGB - Общий Гражданский Кодекс Австрии (далее - ABGB) включает в себя расширенный перечень статей, относящихся именно к аренде жилых помещений. Но главной особенностью австрийского гражданского законодательства является наличие MRG (Mietrechtsgesetz) - Закон об аренде (далее – MRG). Следующий нормативно-правовой акт действует на территории Австрии с 1982 года. Он призван защищать интересы людей, проживающих в определенных видах жилых помещений.

Перейдем к рассмотрению практических особенностей заключения и расторжения договора аренды жилого помещения в Австрии. Стоит отметить, что немецкие ученые стараются ежегодно делать обзор правоприменительной практики заключения и расторжения договоров аренды жилых помещений, а наиболее интересные случаи выделяются в отдельные сборники. В нашем исследовании будет рассмотрена монография Eliasz O. «Wohnrecht 70 klassische Fälle aus MRG, ABGB und WEG» [2] в которой собраны самые актуальные примеры правоприменительной

практики. Мы рассмотрим наиболее актуальные примеры, анализ которых, позволит нам найти общие и различные черты в законодательстве обоих государств. Перейдем к рассмотрению первого случая.

В рамках действия MRG арендатор имеет право в соответствии с разделом 16b (1) потребовать от арендодателя письменную информацию о депозите, который он передал арендодателю. Подобное требование может возникнуть на почве недоверия арендатора к действиям (поведению) арендодателя. В монографии Eliasz O. приводится несколько примеров, где арендодатель совершал ряд необдуманных и спонтанных поступков, наводящих арендатора на мысль о том, что последний мог потратить депозит на свои личные нужды. Стоит так же сказать, что письменная информация от арендодателя о статусе депозита должна содержать не только название банка, но и номер соответствующего сберегательного вклада или счета, в который был выгодно инвестирован депозит. Согласно § 16b (1) MRG, домовладелец обязан внести гарантийный депозит на сберегательный счет. Другие виды вложения депозита допустимы, если они предлагают такую же процентную ставку и, в частности, в связи с применимостью законодательной гарантии вклада, такой же уровень безопасности, как и сберегательный депозит. Кроме того, они должны быть четко отделены от активов домовладельца и допускать разделение в случае неплатежеспособности последнего.

Думается, что подобное требование закона является одним из самых эффективных превентивных способов по отношению к арендодателю, т.к. не создается ситуация, при которой арендатор не имеет возможности в любое время проверить состояние вклада, что делает недопустимы любое «самоуправство» со стороны арендодателя. К сожалению, на сегодняшний день, отечественное гражданское законодательство не предусматривает подобных мер защиты арендатора. Австрийский институт депозита является аналогом отечественного института обеспечительного платежа, причем трактовка последнего и по сей день вызывает определенные доктринальные споры, т.к. на практике можно встретить следующую терминологию: «обеспечительный платеж», «гарантийный платеж», «обеспечительный депозит». И главная проблема следующих институтов заключается в том, что порой ни арендатор, ни арендодатель до конца не понимают, о каком именно институте идет речь и чем они друг от друга отличаются.

Об институте депозита в России высказывались многие правоведы, однако наиболее точно сформулировала ряд проблем, как теоретических, так и практических, возникающих при использовании обеспечительного платежа, именно В.И. Солдатова. В своем исследовании она задается следующими вопросами: какие обязательства по договору аренды могут осуществляться за счет обеспечительного платежа, обладает ли обеспечительный платеж возвратностью, как определить порядок использования обеспечительного платежа при заключении договора аренды на новый срок между теми же сторонами и др. [3]. К. Д. Гасников же исследовал по большей части теоретические вопросы, связанные с применением поправок об обеспечительном платеже. К.Д. Гасников обоснованно отмечал актуальность определения соотношения таких правовых категорий, как: «с одной стороны, «обеспечительный платеж» и «неустойка», а с другой — «отступное», относящихся к различным правовым институтам в рамках гражданского права» [4]. Вопросы, которые поднимаются в исследовании В.И. Солдатовой актуальны и до сих пор, а отсутствие четкой позиции по ним создает проблемы для граждан и, как следствие, правоприменительной практики в целом.

Следующая группа случаев (споров) посвящена переносу срока оплаты аренды. Дело в том, что с 2013 года на территории Австрии начал действовать новый порядок внесения арендной платы за квартиру. Закон о поздней оплате, обнародованный двадцатого марта 2013 года, внес изменения в раздел 15 (3) MRG, согласно которым арендатор должен своевременно вносить арендную плату, чтобы она поступала к арендодателю не позднее пятого числа месяца. Основная суть споров, приводимых Eliasz O., заключается в том, что арендаторы стали вносить арендную плату позже сроков, зафиксированных в договорах. Не зная о законодательных изменениях арендодатели начали направлять в адрес арендаторов иски в суд о выселении, но не один процесс так и не был выигран.

Для полноты картины следует отметить, что § 15 (3) MRG не распространяется на объекты аренды, на которые MRG не распространяется или распространяется лишь частично. К таким объектам аренды применим раздел 1100 ABG [5] (далее – Общий Гражданский Кодекс Австрии), в котором также были внесены изменения в связи с принятием Закона о просрочке платежей. Согласно этому положению, арендная плата должна вноситься пятого числа каждого месяца. Однако в отличие от § 15 (3) MRG, § 1100 Общего Гражданского Кодекса Австрии является диспозитивным, что означает,

что может быть согласована другая дата платежа - более ранняя или более поздняя. По нашему мнению, положение о дате (сроке) оплаты арендных платежей должно быть в большей степени диспозитивным. Так, исходя из нашей практики заключения и исполнения договоров аренды жилых помещений датой оплаты является фактическая дата заключения договора, но исключением из правил может являться ситуация, при которой арендатор просит в договоре указать другую дату оплаты, в связи с тем, что заработная плата перечисляется организацией в день отличный от даты заключения договора. Действующее российское законодательство позволяет нам в диспозитивной форме устанавливать дату оплаты аренды, не отталкиваясь от конкретного числа, зафиксированного в законе, что с одной стороны упрощает преддоговорной процесс между сторонами и в последствие позволяет каждой из сторон своевременно исполнять свои обязательства. Надо понимать разницу арендного рынка в России и Австрии, т.к. они довольно сильно отличаются друг от друга. Рынок аренды жилой недвижимости в Австрии предполагает в основном долгосрочную аренду (как правило договоры заключают на срок от двух лет). Отечественный рынок аренды жилых помещений более гибкий и здесь присутствуют почти в равной пропорции как долгосрочные, так и краткосрочные договоры. Именно это свойство рынка аренды, по нашему мнению, во многом и определяет характер и объем законодательных изменений.

MRG действительно является уникальным нормативно-правовым актом, в связи с тем, что он регламентирует все стадии договорного и преддоговорного процесса. Отечественное гражданское законодательство об аренде жилых помещений должно стремиться к детализации положений, зафиксированных в ГК РФ. Наше исследование показало, что австрийское гражданское и жилищное законодательство в первую очередь направлено на защиту арендатора жилого помещения. Четкая регламентация действий арендодателя не позволяет последнему ограничивать арендатора в правах и ухудшать его положение. Отечественное гражданское и жилищное законодательство может имплементировать ряд положений, о которых нами было сказано ранее, т.к. они позволят существенно улучшить отношения, складывающиеся на рынке недвижимости.

### Список использованных источников

1. Оганесян, С. М. Виды апартаментов в Российской Федерации: отечественный и зарубежный опыт / С. М. Оганесян, Е. М. Поречный // Журнал правовых и экономических исследований. – 2024. – № 2. – С. 84-89.
2. Eliasz O. Wohnrecht 70 klassische Fälle aus MRG, ABGB und WEG// Linde Verlag Ges.m.b.H. Österreich, 2023. Seitenanzahl: 166.
3. Солдатова В. И. Обеспечительный платеж в договоре аренды // Актуальные проблемы российского права. 2017. №8 (81). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obespechitelnyy-platezh-v-dogovore-arendy> (дата обращения: 17.07.2024). С.63-68.
4. Гасников К. Д. Применение обеспечительных платежей в рамках отдельных гражданско-правовых обязательств: теоретические и практические аспекты // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 46-55.
5. Österreichs Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) // Duncker & Humblot Verlag. Österreich, 2023. Seitenanzahl: 413.