



УДК 4414

ПРОБЛЕМЫ СООТНОШЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И КОММЕРЧЕСКОЙ КОНЦЕССИИ

Лешукова Анастасия Игоревна**Закомолдина Софья Романовна**

студентки

Саратовской государственной юридической академии, г. Саратов

Аннотация. В статье автором обозначается актуальное состояние правоприменительной практики в аспекте заключения договоров аренды и коммерческой концессии, проводится исследование их различий по регламентированным законодательством основаниям и делается вывод о соотношении данных договоров.

Ключевые слова: договор аренды, договор коммерческой концессии, соотношение договоров, гражданское право.

Происходящие в Российской Федерации на протяжении последних десятилетий процессы изменения социально-экономической сферы общественной жизни обусловили необходимость модернизации национального законодательства.

Если ранее преимущественная часть объектов недвижимости, используемых в целях экономической деятельности, находилась в собственности государственно-властных образований, то с течением времени данные объекты переходили на законных основаниях к частным лицам. Так, уже в 2006 году Гражданским кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) была предусмотрена возможность заключения договора коммерческой концессии (ст. 1027), а в 2008 году – договора аренды предприятий (ст. 656) [1].

Несмотря на практически двадцатилетний период существования данных договоров, до сих пор на практике возникают проблемы в аспекте их разграничения: стороны, неправильно устанавливающие отличительные черты данных договоров, заключают договор коммерческой концессии вместо аренды и наоборот, что обуславливает различные последствия гражданско-правового характера. Подобное положение, как минимум, обусловлено тем, что и ст. 614 ГК РФ, и ст. 7 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» [5] предусмотрено, что арендатор и концессионер соответственно за определенную плату получают во владение и пользование имущество.

Причиной смешения договоров аренды и коммерческой концессии так же может быть следующий факт: в первое десятилетие XXI века переход имущества муниципальной и государственной инфраструктуры (то есть практически все актуальные на сегодняшний день



объекты концессионных соглашений) в частное пользование происходило на основании договоров аренды. Данное имущество передавалось без конкурса, на основании решения муниципального органа.

Сегодня ст. 37 и ст. 51 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» предусмотрена возможность перевода данных, ранее заключенных, договоров аренды на подобное имущество в концессионные соглашения также без проведения конкурса. По общему правилу, договор аренды должен быть заключен до 01 июля 2010 года, однако в отношении отдельных категорий объектов (теплоснабжение, водоснабжение) данный срок продлен до 01 января 2022 года.

Вследствие чего на практике возникают случаи, когда первоначальным основанием развития концессионных отношений служит не только договор коммерческой концессии, но и договор аренды.

При этом важно, что при наличии особых условий в отношении объектов водоснабжения или теплоснабжения установлена обязательность заключения исключительно договора коммерческой концессии, при их отсутствии – как коммерческой концессии, так и аренды.

В связи с чем считаем необходимым провести подробное исследование оснований разграничения данных договоров, что положительно скажется на актуальной правоприменительной практике:

1) в зависимости от субъектного состава. По договору аренды арендодателем должен быть собственник имущества или его представитель, иных требований не предусмотрено. В договоре коммерческой концессии сторону концедента вправе принимать исключительно Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, а концессионера – юридические лица или индивидуальные предприниматели [3, с. 518].

2) в зависимости от объекта договора. Объект договора аренды является практически не ограниченным российским законодательством: любые движимые и недвижимые вещи, не теряющие в процессе эксплуатации собственных свойств и не запрещенные к передаче в аренду. Объект концессионного соглашения ограничен ст. 3 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», перечень носит закрытый характер; передача движимого имущества без привязки к недвижимому запрещена.

3) в зависимости от момента перехода прав. Права по договору аренды переходят к арендатору в момент фактической передачи имущества ему арендодателем. Для перехода прав по договору коммерческой концессии ключевое значение имеет момент заключения договора.



4) в зависимости от предмета договора. По договору аренды арендодатель передает арендатору имущественные и исключительные права, по договору коммерческой концессии – комплекс исключительных прав.

5) в зависимости от прав и обязанностей сторон:

- по договору аренды на арендатора возлагается обязанность проведения текущего ремонта имущества, которое передается ему уже в готовом виде. По договору коммерческой концессии – концессионер обязан создать или реконструировать объект, который на момент передачи либо отсутствует, либо находится на незавершенном этапе готовности.

- по договору аренды на арендатора не возлагается обязанность использования переданного ему имущества, он лишь обязан соблюдать предусмотренные договором ограничения для поддержания его надлежащего состояния. В отличие от этого, концессионер обязан осуществлять деятельность путем непосредственного использования объекта договора [4, с. 160].

6) в зависимости от схемы взаимоотношений между сторонами договора. Отношения между арендодателем и арендатором выстроены по простой схеме: арендатор платит арендодателю определенную денежную сумму за право владения и пользования имуществом, принадлежащим последнему. Отношения между концедентом и концессионером – по сложной схеме, когда концедент предоставляет концессионеру право владения и пользования имуществом по заранее разработанной им системе ведения деятельности за установленное вознаграждение [2, с. 1999].

Отличительной особенностью договора коммерческой концессии является то, что он, с одной стороны, представляет собой акт публичной власти, а с другой стороны, акт частного-правового характера, который в императивном порядке должен соответствовать первому. Ввиду чего явно наблюдается ограничение принципа фундаментального принципа гражданского права – свободы договора: властная сторона предварительно устанавливает обязательные условия договора и требования к другой стороне.

Особенность концессионного договора заключается в невозможности обратить взыскание в натуре на переданное имущество в случае возникновения договорной или внедоговорной ответственности концедента. Также отсутствует возможность последующего перехода права собственности на объект к концессионеру или существования права третьих лиц на него, в отличие от аренды. Одна сторона (концедент) в таком договоре всегда обладает определенными административно-властными механизмами влияния на другую сторону (концессионера).

Исходя из всего вышеизложенного, представляется возможным отметить, что несмотря на наличие отдельных общих черт между договором аренды и договором коммерческой



концессии, на сегодняшний день законодательно установлены явно наблюдаемые черты их различия. Поскольку заключение того или иного из указанных договоров влечет возникновение различных последствий (прежде всего, прав и обязанностей сторон), вопрос правильного определения вида подлежащего заключению договора является первостепенно важным для защиты собственного правового статуса.

При этом договор коммерческой концессии не может рассматриваться в качестве вида договора аренды, поскольку существенные признаки у них различные. Они являются двумя самостоятельными видами договоров, предусмотренных действующим российским законодательством, и преследуют различные цели собственного заключения, что должно учитываться на практике их применения.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; 2023. – № 31 (Часть III). – Ст. 5765.
2. Капустин А. Н. Проблемы соотношения договора коммерческой концессии и франчайзинга // Синергия Наук. – 2018. – № 30. – С. 1197-1201.
3. Кузнецова А. В. Концессия и ее отличие от других форм государственно-частного партнерства // Аллея науки. – 2019. – Т. 1. – № 10 (37). – С. 512-520.
4. Таран Г. Г., Ахтямова Е. В. Особенности договора аренды предприятия и различие от договора коммерческой концессии // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2024. – № 3-1 (90). – С. 159-162.
5. Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О концессионных соглашениях» // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 30 (ч. II). – Ст. 3126; 2023. – № 32 (Часть I). – Ст. 6150.