



**Виталий Сергеевич
СБИТНЕВ,**

аспирант кафедры
гражданского права
Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА)
vitaly1404@mail.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия

Аннотация. В рамках настоящей работы автор анализирует вопросы привлечения к ответственности в первую очередь арендатора по договору аренды объектов культурного наследия. Автор останавливается не только на классических мерах ответственности — неустойке и убытках, но и на одностороннем отказе от договора, который признается в цивилистической науке, как правило, мерой оперативного воздействия и не признается мерой гражданско-правовой ответственности. В ходе анализа одностороннего отказа от договора аренды объектов культурного наследия автор приходит к выводу, что отказ от договора можно признать мерой гражданско-правовой ответственности в указанных правоотношениях наравне с неустойкой и убытками. Размер неустойки, которая взыскивается с арендатора по договору аренды объектов культурного наследия, представляется чрезмерным, что влечет неэффективность самого института аренды памятников, так как арендаторы становятся незаинтересованными в аренде таких объектов в связи с высокими санкциями по договору.

Ключевые слова: договор аренды объектов культурного наследия, ответственность сторон, меры ответственности, меры оперативного воздействия, неустойка, убытки, односторонний отказ от договора

DOI: 10.17803/2311-5998.2024.123.11.208-215

Vitaliy S. SBITNEV,

Postgraduate student of the Department of Civil Law
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

vitaly1404@mail.ru

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Liability of a Party under a Lease Agreement for Cultural Heritage Objects

Abstract. In this paper, the author analyzes the issues of bringing to liability, first of all, the lessee under the lease agreement for cultural heritage sites. The author dwells not only on the classic measures of liability — penalties and damages, but also on the unilateral refusal of the contract, which is recognized in civil science, as a rule, as a measure of operational influence and is not recognized as a measure of civil liability. In the course of analyzing the unilateral refusal of the lease agreement for cultural heritage sites, the author comes to the conclusion that the refusal of the contract can be recognized as a measure of civil liability in the specified legal relations on a

par with penalties and damages. The amount of the penalty that is collected from the lessee under the lease agreement for cultural heritage sites seems excessive, which entails the inefficiency of the very institution of leasing monuments, since lessees become uninterested in leasing such objects due to high sanctions under the agreement.

Keywords: *lease agreement for cultural heritage objects, liability of the parties, liability measures, operational measures, penalties, losses, unilateral refusal of the contract*

Договор аренды объектов культурного наследия (далее — ОКН, памятники) представляет собой один из механизмов вовлечения памятников в гражданский оборот с целью обеспечения их сохранности.

Государство возлагает на арендаторов множество обязательств, причем связанных не только с правом владения и пользования ОКН, но и с сохранением и восстановлением ОКН. Они предусматриваются в охранном обязательстве, являющемся существенным условием договора, согласно ч. 4 ст. 14.1, ч. 7 ст. 48 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон об ОКН)¹.

Заключение договора аренды ОКН без включения обязательств по сохранению ОКН невозможно. В случае отсутствия на момент заключения договора утвержденного органом государственной власти охранного обязательства арендатор должен соблюдать общие требования закона по пользованию памятником, что включается в текст договора. Если такое требование не включено, сделка будет признаваться ничтожной (ч. 7 ст. 48 Закона об ОКН).

Возложение на арендатора дополнительных обязательств вызвано необходимостью реализации государственной политики в сфере сохранения исторического и культурного наследия России. Значимость сохранения памятников, в том числе в рамках заключения договоров аренды ОКН, вытекает из конституционного права на доступ к культурным ценностям, которое закреплено в ч. 2 ст. 44 Конституции РФ².

В Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 года установлен повышенный уровень ответственности не только для собственников ОКН, но и для пользователей в целях сохранения культурного наследия и создания условий для развития культуры³, что непосредственно отражается и на гражданско-правовой ответственности сторон по договору аренды ОКН.

¹ Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Российская газета. 29.06.2002. № 116—117.

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022 (дата обращения: 13.08.2024).

³ Распоряжение Правительства РФ от 29.02.2016 № 326-р «Об утверждении Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 года» // СЗ РФ. 2016. № 11. Ст. 1552.



В связи с тем, что на арендатора возлагаются дополнительные обязательства по сохранению ОКН, в текст договора включается множество положений, посвященных ответственности арендатора за ненадлежащее использование ОКН и несоблюдение требований охранного обязательства⁴.

При этом судебная практика показывает, что арендодатель практически не привлекается к ответственности, так как основные обязательства возлагаются именно на арендатора. Как следствие, и неблагоприятные последствия также несет арендатор. Такое неравномерное распределение гражданско-правовой ответственности закономерно и вызвано, как подчеркивает В. А. Тархов, тем, что исполнение договора в большей степени зависит от должника (в рамках договора аренды ОКН это арендатор), соответственно, и ответственность устанавливается преимущественно в отношении такого лица⁵.

Повышенный уровень ответственности арендатора можно объяснить двумя причинами: во-первых, имущество, которое передается по договору аренды ОКН, является государственной или муниципальной собственностью (государство предусматривает дополнительные меры ответственности⁶); во-вторых, в связи с особой культурной ценностью и значимостью как для государства, так и для всего общества в целом.

Арендатора за нарушение обязательств могут привлечь к следующим видам гражданско-правовой ответственности:

1. Взыскание убытков⁷. В случае, если арендодателя — собственника ОКН привлекут к административной ответственности за нарушение обязательств по сохранению ОКН, который передан в аренду, он может в судебном порядке взыскать размер взысканного с него штрафа с арендатора. К таким убыткам может относиться привлечение собственника к ответственности в порядке ст. 7.13, ст. 7.14 КоАП РФ за невыполнение требований, предусмотренных охранным обязательством⁸.

Также арендодатель вправе потребовать возмещения убытков в связи с неисполнением арендатором обязанности по своевременному внесению арендной платы по договору или в связи с причинением ущерба памятнику. При этом в случае причинения ущерба памятнику размер ответственности будет выше в сравнении с объектом недвижимости, который не представляет исторической и

⁴ Сбитнев В. С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. 2024. № 4 (567). С. 101—103.

⁵ Тархов В. А. Гражданское право. Общая часть : курс лекций. Чебоксары, 1997. С. 284.

⁶ Письмо Росимущества от 18.02.2016 № ОД-14/6246 «О договорах аренды федерального недвижимого имущества» // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Далее будут рассмотрены положения об ответственности, которые содержатся в типовой форме договора аренды ОКН, утвержденной распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.12.2018 № Ф01-5516/2018 по делу № А43-46014/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

культурной ценности, так как для восстановления ОКН потребуются вложение значительных денежных средств и временных ресурсов. При этом не подлежат квалификации в качестве убытков денежные средства, которые необходимо затратить на ремонтно-реставрационные работы ОКН, которые изначально были переданы арендатору в руинном состоянии⁹.

2. Взыскание неустойки. Типовыми формами договоров предусматривается множество оснований взыскания различных видов неустоек (штрафов, пеней) с арендатора за нарушение как арендных обязательств, так и обязательств по сохранению ОКН. Так, например, арендатор обязан выплатить неустойку в виде пеней за несвоевременное проведение перепланировки либо переустройства, за отсутствие согласования использования ОКН по его функциональному назначению в органах МЧС России, Роспотребнадзоре и др.

Также неустойка подлежит взысканию за неисполнение решений и предписаний органа охраны ОКН либо иного уполномоченного государственного органа и несоблюдение действующих норм и правил использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности.

Собственники ОКН предусматривают в договоре высокий размер ответственности арендатора за ненадлежащее исполнение условий договора и требований, установленных в охранном обязательстве. Так, размер неустойки может равняться сумме годовой арендной платы за один факт нарушения требований, установленных, например, в охранном обязательстве.

В договорах закрепляется ответственность за разовое невыполнение одного из условий договора (например, за несвоевременное заключение договора с коммунальной службой, несвоевременное согласование проектной документации и др.) в виде штрафа. Его размер может достигать 5 %¹⁰, 20 %¹¹ или 50 %¹² от годового размера арендной платы. За длящееся правонарушение (несвоевременное внесение арендной платы) может быть предусмотрена пеня в размере 0,2 %¹³, 0,5 %¹⁴ или 0,7 %¹⁵ от суммы долга за каждый день просрочки внесения арендной платы.

⁹ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2021 № 09АП-32017/2021 по делу № А40-184200/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 08.10.2020 № 02АП-6456/2020 по делу № А17-1913/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2019 № Ф05-21349/2019 по делу № А40-39781/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

¹² Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2023 № 09АП-80695/2022-ГК по делу № А40-117155/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2021 № 09АП-40110/2021 по делу № А40-186097/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁴ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2021 № 09АП-65060/2021 по делу № А40-138972/2021.

¹⁵ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.04.2023 № Ф04-906/2023 по делу № А27-9719/2022.



Очевидно, что размер неустойки не соответствует как допущенным нарушениям, так и требованиям разумности и справедливости¹⁶. Договоры аренды ОКН направлены на вовлечение памятников в гражданский оборот, но государство предусматривает в типовых формах договора такой уровень имущественной ответственности арендаторов, который явно противоречит основной цели договорной конструкции. Он не соответствует сложившейся практике, согласно которой неустойка по договору аренды взыскивается в размере 0,1 % от суммы задолженности.

Такой размер неустойки отвлекает денежные средства арендатора от настоящей цели института аренды ОКН — сохранения ОКН, в том числе путем проведения дорогостоящих восстановительных работ, которые в полном объеме оплачиваются временным владельцем ОКН — арендатором.

3. Арендодатель в одностороннем порядке отказывается от договора в случае нарушения арендатором условий договора либо требований охранного законодательства.

В договоре могут быть предусмотрены различные основания для реализации арендодателем права на отказ от договора, в том числе в связи с неисполнением арендатором условий договора или требований охранного обязательства. Например, к таким основаниям, согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р, относятся несоблюдение арендатором условий сдачи ОКН в субаренду, размещение в ОКН игровых автоматов или букмекерских компаний, несоблюдение правил оборота этилового спирта, несоблюдение требований охранного обязательства (не определены конкретные нарушения) и др.¹⁷

Кроме того, собственник ОКН не ограничен правом включать в договор аренды ОКН различные основания для одностороннего, в том числе внесудебного, отказа от договора.

Односторонний отказ стороны от договора не признают видом гражданско-правовой ответственности¹⁸, так как отказу от договора не присуща компенсаторно-восстановительная функция¹⁹, в отличие от неустойки и убытков.

¹⁶ Постановления Конституционного Суда РФ от 13.12.2016 № 28-П по делу о проверке конституционности пп. 1 ст. 1301, пп. 1 ст. 1311 и пп. 1 п. 4 ст. 1515 Гражданского кодекса РФ в связи с запросами Арбитражного суда Алтайского края // Российская газета. 23.12.2016. № 292; от 30.07.2001 № 13-П по делу о проверке конституционности положений пп. 7 п. 1 ст. 7, п. 1 ст. 77 и п. 1 ст. 81 Федерального закона «Об исполнительном производстве» в связи с запросами Арбитражного суда Воронежской обл., Арбитражного суда Саратовской обл. и жалобой ОАО «Разрез Изыхский» // Российская газета. 08.08.2001. № 150.

¹⁷ Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸ Карпатов А. Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском праве : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. С. 122.

¹⁹ Гражданское право : учебник : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2019. Т. 1 : Общая часть. С. 511—512.

Действительно, как считают М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, компенсаторно-восстановительный характер неблагоприятных имущественных последствий является одним из основных признаков мер гражданско-правовой ответственности²⁰. В классическом понимании отказ от договора не приводит к компенсации имущественных потерь стороне, которая отказалась от договора. Как следствие, односторонний отказ от договора квалифицируют как меру оперативного воздействия, которая направлена на предупреждение неблагоприятных последствий. Тем самым сторона, отказываясь от договора, исключает возможность причинения ущерба в будущем, однако не получает никакой имущественной выгоды.

М. А. Егорова считает, что действия по одностороннему отказу от исполнения договора касаются лишь «динамики субъективных прав и обязанностей сторон основного договорного обязательства и не направлены на причинение пассивной стороне договора имущественных или денежных лишений»²¹.

Если более детально рассмотреть отказ от договора аренды ОКН, то можно увидеть, что арендатор несет имущественные неблагоприятные последствия в виде потери вложенных средств в восстановление ОКН. Арендатор изначально по договору аренды обязуется выполнить работы по сохранению ОКН, а впоследствии может рассчитывать на компенсацию в виде льготной арендной платы (ст. 14, 14.1 Закона об ОКН).

Так, арендатор вложил собственные денежные средства в восстановление ОКН, рассчитывая на получение компенсации в длительной перспективе, но с ним расторгают договор за одно нарушение договора или требований охранного обязательства. В результате арендатор лишается одновременно и вложенных денежных средств, и права на их полную компенсацию. Арендодатель получает в таком случае имущественную выгоду — отреставрированный ОКН — и не несет расходы на его восстановление. Односторонний мотивированный отказ арендодателя от договора аренды ОКН обладает компенсаторно-восстановительным признаком, так как арендодатель получает ничем не обоснованную выгоду, а арендатор несет убытки.

Таким образом, односторонний отказ от договора аренды ОКН направлен на причинение имущественных лишений пассивной стороне правоотношений.

Как считает Е. А. Суханов, при применении мер защиты, к которым относятся меры оперативного воздействия, правонарушитель юридически теряет все то, что по праву ему и не принадлежало²². С учетом специфики правоотношений, возникающих из аренды ОКН, указанный вывод не находит подтверждения, так как в случае с односторонним отказом от договора аренды ОКН арендатор теряет собственные денежные средства, которые он вложил в сохранение ОКН

²⁰ См.: Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право : Общие положения. М., 1997. С. 493 ; Иоффе О. С. Ответственность по советскому гражданскому праву // Избранные труды : в 4 т. СПб., 2003. Т. 1 : Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. С. 45.

²¹ Егорова М. А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. М., 2008. С. 352.

²² Гражданское право : учебник. Т. 1. С. 558—559.



без получения компенсации — без соразмерного зачета таких вложений в счет арендной платы.

Можно сделать вывод: односторонний отказ от договора аренды ОКН обладает признаком, присущим таким мерам гражданско-правовой ответственности, как неустойка и убытки²³, потеря и истребование двойного размера задатка²⁴, носит имущественный и компенсаторно-восстановительный характер, наступает в зависимости от усмотрения кредитора.

Идея квалификации расторжения договора, в том числе в одностороннем порядке, как формы наказания (вида ответственности) нашла свое отражение и в трудах иностранных авторов²⁵. В судебной практике в ряде случаев суд также квалифицирует односторонний отказ от договора как меру ответственности и дает оценку таким отказам как «несоразмерным» мерам ответственности, которые не соответствуют балансу интересов сторон²⁶.

Следовательно, односторонний отказ от договора аренды ОКН в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арендатором договора либо требований охранного обязательства является в том числе и мерой гражданско-правовой ответственности. Односторонний отказ арендодателя от договора аренды ОКН в случае выявления факта нарушения со стороны арендатора имеет двойную правовую природу, является и мерой оперативного воздействия, и мерой гражданско-правовой ответственности.

Размер ответственности арендатора по договору аренды ОКН, а также широкий спектр оснований привлечения такого лица к ответственности (в сравнении с арендодателем) свидетельствуют о том, что в рамках осуществления гражданских прав и обязанностей, как справедливо пишет Е. В. Вавилин, происходит нарушение принципа соразмерности гражданских прав и обязанностей сторон.

Как следствие, правоотношения сторон не строятся на принципах взаимной гражданско-правовой ответственности субъектов права²⁷. Происходит дисбаланс отношений сторон, что в том числе негативно сказывается на вовлечении памятников в гражданский оборот, а именно такую цель преследовал законодатель, создавая правовую конструкцию договора аренды ОКН.

²³ Карапетов А. Г. Указ. соч. С. 120—122.

²⁴ Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975. С. 98—99.

²⁵ См., например: Boyer G. Op. cit. P. 49 ; Muthers, Christof Der Rücktritt vom Vertrag vom Vertrag — Eine Untersuchung zur Konzeption der Vertragsaufhebung nach der Schuldrechtsreform. Diss. Baden-Baden, 2008. P. 28.

²⁶ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2018 № Ф06-33013/2018 по делу № А06-5294/2017 ; постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2020 № 13АП-6054/2020 по делу № А56-96766/2019 // СПС «Консультант-Плюс».

²⁷ Вавилин Е. В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. Саратов : Саратовская гос. юрид. академия, 2012. С. 306—308.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право : Общие положения. — М., 1997. — 682 с.
2. Вавилин Е. В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. — Саратов : Саратовская гос. юрид. академия, 2012. — 364 с.
3. Гражданское право : учебник : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Статут, 2019. — Т. 1 : Общая часть. — 576 с.
4. Егорова М. А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. — М., 2008. — 493 с.
5. Иоффе О. С. Обязательственное право. — М., 1975. — 880 с.
6. Иоффе О. С. Ответственность по советскому гражданскому праву // Избранные труды : в 4 т. — СПб., 2003. — Т. 1 : Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. — 574 с.
7. Карапетов А. Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском праве : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2011. — 499 с.
8. Сбитнев В. С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. — 2024. — № 4 (567). — С. 101—112.
9. Тархов В. А. Гражданское право. Общая часть : курс лекций. — Чебоксары, 1997. — 331 с.
10. Boyer G. Recherches historiques sur la résolution des contrats. — Paris : P.U.F., 1924. — 439 p.
11. Muthers Christof. Der Rücktritt vom Vertrag vom Vertrag — Eine Untersuchung zur Konzeption der Vertragsaufhebung nach der Schuldrechtsreform : Diss. — Baden-Baden, 2008. — 258 p.