МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НИЖЕГОРОДСКАЯ АКАДЕМИЯ
МВД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

ИЖЕВСКИЙ ФИЛИАЛ

РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ СРОКОВ В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

**Сборник научных трудов
по материалам региональной, межведомственной, межузловской
научно-практической конференции**

**Ижевск
2011**

ББК 67.3
Р 68

Роль и значение сроков в российском праве: Сборник научных трудов по материалам региональной, межведомственной, межвузовской научно-практической конференции / В авторской редакции. – Ижевск: Ижевский филиал ФГОУ ВПО «Нижегородская академия МВД России», 2011. – 144 с.

В сборнике научных трудов представлены материалы региональной межведомственной межвузовской научно-практической конференции по теме «Роль и значение сроков в российском праве», которая состоялась 20 мая 2011 года.

Материалы сборника предназначены для профессорско-преподавательского состава, научных работников, студентов, курсантов и слушателей юридических вузов, сотрудников правоохранительных органов, а также всех интересующихся проблемами исчисления и соблюдения сроков в различных отраслях права.

ББК 67.3

Рекомендовано к опубликованию редакционно-издательским советом
Ижевского филиала Нижегородской академии МВД России

© Ижевский филиал
ФГОУ ВПО «Нижегородская академия
МВД Российской Федерации», 2011

работники заведомо не знают о том, что в ближайшее время трудовые отношения с ними будут расторгнуты и соответственно не готовы к этому. При заключении трудовых договоров на срок существования организации или на срок, необходимый для достижения поставленной цели, работники должны быть готовы к тому, что трудовой договор с ними будет расторгнут по взаимной договоренности, и они могут заранее принять меры к своему дальнейшему трудоустройству.

Тем не менее, применение при ликвидации организации различных оснований увольнения работников, существенно влияющих на обеспечение их гарантиями, позволяют говорить о возможной дискриминации отдельных работников.

Думается, что подобные спорные вопросы требуют дополнительной конкретизации в трудовом законодательстве или на уровне разъяснений Пленума Верховного суда РФ.

Примечания:

Комментарий официальных органов к Трудовому кодексу Российской Федерации / Отв. ред. А.Л.Сафонов. – М.: МЦФЭР, 2009. С.192.

Н.В. Кузнецова

Виды и значение сроков в договоре аренды объектов нежилого фонда

Действующее гражданское законодательство предусматривает специальные правила правового регулирования договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений. Особое место в регулировании указанных отношений занимают нормы права, устанавливающие сроки. Анализ действующего законодательства об аренде позволяет выделить несколько видов сроков в аренде. Так, например, по степени определенности их можно подразделить на определенные (например, п. 1 ст. 610 ГК РФ, п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 3 ст. 614 ГК РФ) и неопределенные (п. 2 ст. 610, п. 1 ст. 621); в зависимости от источника их установления: установленные законом (ч. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ и др.) и предусмотренные соглашением сторон; по характеру правовых норм, устанавливающих сроки в договоре аренды, они могут быть подразделены на императивные (п. 3 ст. 614 ГК РФ) и диспозитивные (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Значение сроков в договоре аренды объектов нежилого фонда обусловлено спецификой его предмета. Поскольку сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных законом (п. 1 ст. 164 ГК РФ), для договора аренды зданий и сооружений (и это правило распространяется на договор аренды нежилых помещений) нормой п. 2 ст. 651 ГК РФ установлено положение, согласно которому данный договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При этом, безусловно, в практике применения соответствующего положения закона не могло не возникнуть ряда вопросов, оставшихся неурегулированными действующим законодательством.

Одним из таких вопросов является следующий: подлежит ли государственной регистрации договор аренды объектов нежилого фонда в тех случаях, когда он заключен на неопределенный срок? Ответ на этот вопрос зависит от понимания значения государственной регистрации рассматриваемого договора и правовых последствий его заключения на неопределенный срок. Значение государственной регистрации договора аренды состоит в необходимости публичной фиксации обременения недвижимого имущества. Участники гражданского оборота могут получить интересующие их сведения об обременении того или иного недвижимого имущества правами третьих лиц из данных государственного реестра. Обременение недвижимости правами аренды установлено п. 1 ст. 614 ГК РФ, согласно которому переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора.

При заключении договора аренды на неопределенный срок от такого обременения легко избавиться. В этом случае любая из сторон в любое время может безосновательно отказаться от договора, уведомив об этом другую сторону за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Указанные обстоятельства позволяют сделать вывод о том, что договор аренды объектов нежилого фонда, заключенный на неопределенный срок, государственной регистрации не подлежит. Такого же правила придерживается и судебно-арбитражная практика¹.

Следует отметить, что при определении срока действия договора аренды необходимо учитывать правила ст. 190 ГК РФ. Сроки в гражданском праве могут быть установлены одним из трех возможным способом: 1) календарной датой; 2) периодом времени; 3) указанием на событие, которое неизбежно должно произойти. Если стороны при определении срока действия аренды нарушили правила ст. 190 ГК РФ, то договор считается заключенным на неопределенный срок. Так, например, если в договоре аренды здания указано, что он заключен до начала капитального ремонта или реконструкции здания, то срок его действия следует считать неопределенным, что, в частности, дает право арендодателю в любое время требовать расторжения данного договора.

Учитывая положения ст. 651 ГК РФ о государственной регистрации договора аренды зданий и сооружений, заключенный на один год и более, необходимо помнить правила исчисления сроков в гражданском праве, установленные ст. 192 ГК РФ. Однако, нельзя не обратить внимание на то, что судебная практика установила для целей применения ст. 651 ГК РФ иные правила. Так, в соответствии с п. 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66, договор аренды, заключенный с 01 июня 2000 г. по 31 мая 2001 г.² считается равным одному году и подлежит государственной регистрации.

Очевидно, что судебная практика применительно к ст. 651 ГК РФ установила правило, нежели предусмотренное, согласно которому необходимо учитывать календарный год. Следует заметить, что применение такого положения возможно только в том случае, если оно будет закреплено законодательно, например в ст. 651 ГК РФ Положение же п. 1 ст. 192 ГК РФ в этом случае необходимо было бы дополнить словами «... если иное не предусмотрено законом».

Истечение срока действия договора аренды здания и сооружения, а также нежилого помещения само по себе влечет его прекращения. Для того, чтобы договор прекратил существование в этом случае, необходима совокупность юридических фактов (фактический состав): 1) истечение срока действия договора, 2) получение уведомления от контрагента о расторжении договора до истечения указанного срока (п. 2 ст. 621 ГК РФ). Отсутствие такого

уведомления означает, что договор подлежит возобновлению на неопределенный срок.

При заключении договора аренды на неопределенный срок установленные п. 2 ст. 610 сроки для возврата арендованного имущества означают, что в течение этих сроков (три месяца для аренды недвижимого имущества) права и обязанности сторон договора сохраняют свою юридическую силу, в том числе обязанность арендатора по внесению арендной платы. Иные сроки для возврата арендованного имущества могут быть предусмотрены соглашением сторон. В судебной практике при этом не мог не возникнуть вопрос относительно правовых последствий досрочного возврата имущества арендатором без такого предварительного соглашения. Так, по одному из договоров аренды нежилого помещения, заключенному на неопределенный срок, арендатор, получив уведомление от арендодателя о расторжении договора, освободил это помещение через две недели. Спустя десять дней после этого арендодатель заключил новый договор аренды данного помещения и передал его в пользование другому арендатору. При этом арендодатель потребовал с предыдущего арендатора арендную плату за три месяца с момента получения последним уведомления о расторжении договора. Следует согласиться с выводом суда о том, что возврат арендатором арендованного имущества и принятие его арендодателем без такой оговорки, что договор сохраняет действие до момента истечения трехмесячного срока, предусмотренного п. 2 ст. 610 ГК РФ, свидетельствует о прекращении договора аренды с момента возврата имущества³. Учитывая значимость данного вывода для участников арендных отношений, на наш взгляд следовало бы закрепить указанное положение, выработанное судебной практикой, законодательно в п. 2 ст. 610 ГК РФ.

Определенное значение имеют в договоре аренды и сроки осуществления сторонами своих субъективных прав. Так, например, п. 3 ст. 614 ГК РФ установил запрет на изменение сторонами согласованной арендной платы за пользование имуществом чаще, чем один раз в год. Одним из условий реализации преимущественного права арендатора на возобновление договора аренды является необходимость соблюдения «разумного» срок для уведомления об этом арендодателя. Следует отметить, что установление данного срока оценочным понятием вряд ли является оправданным. На наш взгляд, нельзя ставить в зависимость от судейского усмотрения

реализацию указанного права арендатором. Применительно к ст. 621 ГК РФ следовало бы установить определенный срок, например, по аналогии с п. 2 ст. 610 ГК РФ, т.е. одним из условий реализации преимущественного права на возобновление договора аренды объектов нежилого фонда должно быть соблюдение условия об уведомлении об этом арендодателя за три месяца до окончания срока его действия.

Примечания:

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Информационные письма Президиума ВАС РФ. Систематизированный сборник. В 2-х ч. Ч. II. М., 2003.

2. Там же. п. 3.

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 г. № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами ст. 10 ГК РФ п. 2» // Вестник ВАС. 2009. № 2. С. 156.

М.В. Тенсин

Сроки полномочий органов публичной власти в Российской Федерации

Вопрос о сроках полномочий органов публичной власти в настоящее время является недостаточно изученным в юридической науке. Фактически только в двух исследованиях характеризуются теоретические и практические аспекты института сроков в публичном праве¹. Вместе с тем, сроки полномочий оказывают существенное влияние на взаимодействие органов государственной власти и органов местного самоуправления с обществом и выполнение соответствующих функций, а также являются одним из важнейших элементов конституционно-правового регулирования их деятельности. Таким образом, сроки полномочий играют важную роль в правовом регулировании конституционных основ организации и деятельности органов публичной власти в Российской Федерации.

Следует отметить, что в науке конституционного права не выработано общепризнанное понятие «срока в конституционном праве». Например, А.А. Карташовым под этой категорией понимается «закрепленная в конституционном законодательстве ... юридическая модель календарного времени, используемая Российской Федерацией, ее субъектами, органами государственной власти, иными субъектами конституционного права в регулировании