



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 347

DOI 10.55186/27131424_2023_5_2_13

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ И ЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СОДЕРЖАНИЯ

Ч.1 СТ. 617 ГК РФ

CIVIL LEGAL AND LOGICAL ANALYSIS

CONTENTS PART 1 ART. 617 OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION

Самаров Евгений Леонидович, Кандидат физико-математических наук, доцент, Профессор РАЕ, Заслуженный адвокат, Председатель Коллегии адвокатов Самаровых, г. Брянск (241 050, Брянск, ул. Любезного д.16 кв.1, e-mail : advokatsamarov@mail.ru)

Samarov Evgeny Leonidovich, Candidate of Physical and Mathematical Sciences, Associate Professor, Professor of the RAE, Honored Lawyer, Chairman of the Samarov Bar Association, Bryansk (241 050, Bryansk, ul. Kind, 16 sq. 1, e-mail: advokatsamarov@mail.ru)

Аннотация : в настоящей статье дается гражданско - правовой и логический анализ части 1-ой ст. 617 ГК РФ и доказывается, что указанная норма права в действующей редакции - в часто встречающихся в практике арендных отношений ситуациях - не может быть применима для правового регулирования этих отношений. В статье с помощью указанных выше

методов исследования доказывається, что, если арендованное имущество находится у арендодателя в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении), то, в случае перехода права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления), на арендованное имущество от арендодателя к арендатору, договор аренды прекращает своё действие. Различные методы – метод гражданско-правового анализа и метод формальной логики Аристотеля использованы для большей убедительности выводов статьи. Приведенные в статье исследования позволяют сделать вывод о некорректности существующей редакции ч.1 ст. 617 ГК РФ и необходимости внесения поправок в текст указанной статьи. Один из вариантов внесения поправки в текст статьи предлагается автором настоящей статьи для обсуждения.

Annotation: This article provides a civil - legal and logical analysis of part 1 of Art. 617 of the Civil Code of the Russian Federation and it is proved that the specified rule of law in the current wording - in situations often encountered in the practice of rental relations - cannot be applied for the legal regulation of these relations. In the article, using the above research methods, it is proved that if the leased property is owned by the lessor (economic management, operational management), then, in the event of transfer of ownership (economic management, operational management), to the leased property from the lessor to the tenant the lease agreement is terminated. Various methods - the method of civil law analysis and the method of formal logic of Aristotle are used to make the conclusions of the article more convincing. The studies presented in the article allow us to conclude that the existing version of Part 1 of Art. 617 of the Civil Code of the Russian Federation and the need to amend the text of this article. One of the options for amending the text of the article is proposed by the author of this article for discussion.

Ключевые слова: договор аренды, арендатор, арендодатель. арендованное имущество, переход права собственности, переход права хозяйственного ведения, переход права оперативного управления, ч.1 ст. 617 ГК РФ.

Key words: lease agreement, tenant, landlord. leased property, transfer of ownership, transfer of the right of economic management, transfer of the right of operational management, Part 1 of Article 617 of the Civil Code of the Russian Federation.

Введение

В части 1 ст. 617 ГК РФ (Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон) указано (дословно) : «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 аренды...» [1].

Как указано выше, ч.1 ст. 617 ГК РФ содержит четыре возможных варианта перехода права на сданное в аренду имущество, зависящих от формы владения имуществом, сданным в аренду — является ли оно собственностью арендодателя, или находится у него в хозяйственном ведении, или находится у него в оперативном управлении, или находится у арендодателя в пожизненном наследуемом владении.

Для удобства дальнейшего изложения приведем текст ч.1 ст. 617 ГК РФ в 4-х вариантах - отдельно для каждой возможной формы владения имуществом арендодателем:

1. Если имущество сданное в аренду является собственностью арендодателя, то текст ч.1 ст. 617 ГК РФ будет иметь следующий вид: «Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...» .
2. Если имущество сданное в аренду находится у арендодателя в хозяйственном ведении, то текст ч.1 ст. 617 ГК РФ будет иметь следующий вид: «Переход права хозяйственного ведения на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...» .

3. Если имущество сданное в аренду находится у арендодателя в оперативном управлении, то текст ч.1 ст. 617 ГК РФ будет иметь следующий вид: «Переход права оперативного управления на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...» .

4. Если имущество сданное в аренду находится у арендодателя на праве пожизненного наследуемого владения, то текст ч.1 ст. 617 ГК РФ будет иметь следующий вид: «Переход права пожизненного наследуемого владения на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...» .

1. Рассмотрим сначала первый случай - случай перехода права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу, а именно, к арендатору.

Такая возможность предусмотрена, в частности, в ст. 624 ГК РФ, причем, условие о выкупе арендованного имущества может содержаться в договоре аренды, или законе (ч.1 ст. 624 ГК РФ), но это условие не носит обязательственного характера. В ч.2 той же ст. 624 ГК РФ указано на возможность составления дополнительного соглашения к договору аренды – о выкупе арендатором арендованного имущества - в любое время действия договора аренды - в случае, если сам договор такого условия не содержит.

Конечно же, возможны случаи, когда закон запрещает выкуп арендованного имущества (ч.3 ст. 624 ГК РФ), однако, наше рассмотрение относится к ситуации, когда выкуп арендованного имущества арендатором возможен.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ : « По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное владение...» [1].

Обозначим арендодателя буквой А, арендатора обозначим буквой Б, имущество, сданное в аренду (объект договора аренды), обозначим буквой С.

Тогда текст ст. 606 ГК РФ можно записать в виде : « По договору аренды арендодатель А обязуется предоставить арендатору Б имущество С за плату во временное владение и пользование или во временное владение...»[1]. Если договор аренды уже заключен и действует, можно утверждать, что : по договору аренды арендодатель А предоставил арендатору Б имущество С за плату во временное владение и пользование или во временное владение....

Итак, рассмотрим ситуацию перехода права собственности на сданное в аренду имущество С от арендодателя А к арендатору Б.

Чаще всего такой переход права собственности происходит путем выкупа арендованного имущества арендатором у арендодателя, хотя возможны и иные возможные ситуации перехода права собственности на сданное в аренду имущество от арендодателя к арендатору по основаниям наследования, дарения и.т.д. Следует заметить, что в рассматриваемых отношениях механизм перехода права собственности правового значения не имеет.

При переходе собственности на сданное в аренду имущество от арендодателя А к арендатору Б - собственником арендованного имущества С, которым ранее был арендодатель А, становится арендатор Б.

Ч. 1 ст. 617 ГК РФ, условия которой распространяются на все возможные ситуации перехода права собственности к другому лицу, в том числе, в случаях перехода права собственности на арендованное имущества к арендатору этого имущества, так как никаких исключений из общего правила, указанная статья не содержит, указанная ч.1 ст. 617 ГК РФ утверждает, что и в этой ситуации нет оснований считать, что договор аренды изменен или прекращен, и, что он по прежнему действует.

Из буквального содержания действующей редакции ч.1 ст. 617 следует, что, единственное, что в договоре аренды меняется - это личность

арендодателя, однако, Арендодателем в Договоре аренды в рассматриваемом случае становится арендатор Б и мы должны представить действующий договор аренды в виде : « По договору аренды в рассматриваемом случае арендодатель Б предоставил арендатору Б имущество С за плату во временное владение и пользование или во временное владение...» [1]. Это случай, когда арендодатель Б совпадает в одном лице с арендатором Б. Другими словами - Арендатором (должником) и арендодателем (кредитором) становится одно и то же лицо - арендатора Б.

Анализ указанной ситуации проведем несколькими методами.

Метод использования законов формальной логики Аристотеля.

Как указано выше, **если руководствоваться положением ч.1 ст. 617 ГК РФ - применительно к переходу права собственности от арендодателя к арендатору на сданное в аренду имущество, то можно утверждать, что (дословно): переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...» .**

Для дальнейшего анализа применим метод формальной логики, созданный ещё в 4-м веке до нашей эры в Древней Греции великим философом Аристотелем. Используемый в дальнейшем метод, несмотря на его «возраст», до сих пор успешно применяется для разрешения сложных правовых вопросов, правовых коллизий [2], [3], [4].

Для соблюдения корректности дальнейшего изложения используемых терминов и понятий, приведем краткое содержание элементов математической логики, в объёме, достаточном для дальнейшего восприятия и понимания .

Под суждением будем понимать высказывание, в котором что-то утверждается, или отрицается. При этом каждое суждение является или истинным или ложным [2], [3], [4].

В законе логики существуют 4 основных закона, называемых часто законами логики Аристотеля, позволяющих проводить логический анализ различных суждений :

«Первый закон логики - **Закон тождества** : он утверждает, что любая мысль (любое рассуждение) должна быть равна (тождественна) себе, то есть, она должна быть ясной, точной, простой и определенной .

Второй закон логики - **Закон противоречия** : он утверждает, что, если одно суждение что-то утверждает, а другое суждение - то же самое отрицает об одном и том же предмете и том же объекте, в одно и то же время и в одном и том же отношении, то эти суждения не могут быть одновременно истинными - одно из этих суждений обязательно должно быть ложно!

Третий закон логики - **Закон исключенного третьего** : он утверждает, что два противоречащих друг другу суждения об одном и том же предмете, в одно и то же время и в одном и том же отношении не могут быть одновременно истинными и не могут быть одновременно ложными.

Четвертый закон логики - **Закон достаточного основания**: он утверждает, что любая мысль, для того, что бы иметь силу, обязательно должна быть подтверждена доказательствами, обоснована и аргументирована» [2], [3], [4].

Заметим, что роль Закона достаточного основания, который можно было бы назвать Законом достаточных доказательств, несправедливо и недостаточно оценена в различных научных исследованиях, поэтому в настоящем исследовании Закон достаточного основания будет нами использован следующим способом: для наиболее полного обоснования и наибольшей аргументации наших выводов используем - не один метод доказательства своих выводов, а несколько различных методов.

Смысл договора аренды заключается в том, что лицо, не владеющее вещью на праве собственности, или ином вещном праве, получает от арендодателя эту вещь во временное владение, или во временное владение и пользование. Теперь, как указано выше - в п.1 наших исследований, мы

рассматриваем ситуацию, когда право собственности на арендованное имущество - тем, или другим способом перешло к самому арендатору. Это один из случаев, когда право собственности на арендованное имущество переходит от арендодателя к другому лицу.

Метод использования второго Закона формальной логики Аристотеля - Закона противоречия.

Если предполагать правильность действующей нормы права - ч.1 ст. 617 ГК РФ, то есть, если предположить - законность действия и неизменности договора аренды - в случае перехода права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу, в частности, к арендатору, что не исключает текст ч.1 ст. 617, то следует утверждать, что : с одной стороны, как это следует из «действующего» - согласно ч.1 ст. 617 ГК РФ - договора аренды - **сданное в аренду имущество сдано за арендную плату арендодателем Б арендатору Б - во временное владение и пользование или во временное владение...**

С другой стороны : арендатор Б выкупил это имущество С у его арендодателя А , или иным образом получил право собственности на арендованное имущество С и арендатор Б **сам стал собственником арендованного имущества. Таким образом, арендованное ранее имущество С у бывшего арендодателя А, после перехода права собственности на арендованное имущество С к арендатору Б, находится у арендатора Б - уже не во временном владении или пользовании, а находится у него в собственности, то есть, в постоянном - владении, распоряжении и пользовании (так называемая «триада правомочий собственника» [5], [6]).**

Сложившуюся ситуацию можно описать двумя суждениями :
Первое суждение: Имущество С находится у Б как у арендодателя - в собственности, то есть, в постоянном владении, распоряжении и пользовании .

Второе

суждение: Имущество С находится у Б как у арендатора - не в собственности - ни в постоянном владении, распоряжении и пользовании, а во временном владении или владении и пользовании.

Используя для проведения логического анализа приведенных двух суждений - **второй закон логики (Закон противоречия) можно утверждать ложность второго суждения о том, что (дословно) : «Имущество С находится у Б не в собственности, а во временном владении или владении и пользовании», так как истинность первого суждения заложена в начальных условиях исследуемого правоотношения (переход права собственности на арендованное имущество к другому лицу - путем выкупа в собственность арендатором Б арендованного имущества С, или, путем перехода права собственности на арендованное имущество С к арендатору каким либо иным законным способом) .**

Изложенное выше позволяет утверждать, что говорить об арендных отношениях после перехода права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу (к бывшему арендатору, выкупившему арендованное имущество С) нельзя - они заканчиваются сразу же после выкупа арендованного имущества С бывшим арендатором, или после перехода права собственности на арендованное имущество С к арендатору -иным способом .

Таким образом, несмотря на утверждение в ч.1 ст. 617 ГК РФ о том, что (дословно) : «переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...»[], можно утверждать, что «переход права собственности на сданное в аренду имущество к арендатору того же имущества является основанием для того, что бы считать договор аренды прекращенным ...».

Это - один из случаев, при котором текст ч. 1 ст. 617 ГК РФ с правовой точки зрения является некорректной и нуждается в редакторской правке.

Метод использования третьего Закона формальной логики - Закона исключенного третьего:

Точно так же, как и ранее, будем предполагать, что арендатор Б выкупил это имущество С у его арендодателя А, или иным образом получил право собственности на арендованное имущество С и арендатор Б сам стал собственником арендованного имущества. Так же, как и ранее, рассмотрим договор аренды, в котором арендатор Б совпадает с арендодателем А и будем предполагать, как это указано в ч.1 ст. 617 ГК РФ, в которой нет никаких исключений из правил, что такой договор аренды действует без изменения его условий и нет оснований для его прекращения.

Используя для правового анализа стандартные элементы логики, применяемые в алгебре суждений, на первый вопрос, относящийся к арендатору Б : «Являетесь ли Вы арендатором ? », мы услышим ответ (1-ое суждение): «Да я являюсь арендатором» .

На второй вопрос, относящийся к арендодателю А, который совпадает в одном лице с арендатором Б : « Являетесь ли Вы Арендодателем?» , мы услышим ответ: «Да, я являюсь арендодателем». При этом не следует забывать, что речь идет об одном и том же лице Б, об одном и том же имуществе С, находящемся в одном и том же месте, в одно и то же время. Заметим, что в договоре аренды Арендодатель - это собственник имущества С, передавший его Арендатору во временное пользование, Арендатор - лицо, у которого имущество находится во временном пользовании. Таким образом Арендатор и Арендодатель - в любом договоре аренды - суть разные лица одного и того же правоотношения (договора аренды).

Применяемый в данном случае Закон формальной логики – закон - Закон исключенного третьего, не меняя его смыслового содержания, можно изложить в следующей формулировке : « Из двух суждений, из которых одно утверждает то, что другое суждение отрицает, одно из них ложно».

Таким образом, либо первое суждение арендатора Б : « Я являюсь арендатором» является ложным, либо второе суждение арендодателя А, который в одном лице с арендатором Б : « Я являюсь арендодателем» является ложным.

При любом варианте ложности приведенных возможных суждений - договор аренды не существует, так как в каждом из них отсутствует или лицо арендатора, или лицо арендодателя, без которых Договор аренды существовать не может.

Заметим, что указанный закон Аристотеля, утверждая в таком случае, что одно из утверждений ложно, не утверждает, что другое суждение истинно! Вполне возможно, что в законе Аристотеля - оба суждения могут быть ложными, но, уж точно, оба суждения не могут быть истинными ! Кстати, в данном случае - так и есть : оба приведенных нами суждения являются ложными ! Действительно, если не существует Договора аренды, то не существует - ни арендатора, ни арендодателя !

Использование обычного метода гражданско - правового анализа

Как и ранее при предыдущих исследованиях - предполагаем, что ч.1 617 ГК РФ справедлива во всех случаях перехода права собственности на арендованное имущество С к другому лицу - без каких либо исключений. Как и в предыдущих исследованиях рассматриваем ту же самую ситуацию, когда арендованное имущество С переходит на праве собственности от Арендодателя А к Арендатору Б. Предположим, как утверждает действующая редакция ст. 617 ГК РФ, что при таком переходе права собственности на арендованное имущество к другому лицу, договор аренды сохраняется. Тогда, в условиях сохранения договора аренды при переходе права на арендованное имущество С к арендатору Б, Арендатор Б обязан выплачивать новому арендодателю Б, то есть, самому себе - арендную плату, предусмотренную договором аренды.

Указанный правовой парадокс - выплата арендатором Б арендодателю Б, то есть, самому себе - арендной платы за то, что бы пользоваться своим же имуществом - следствие некорректности содержания статьи ч.1 617 ГК РФ.

Что же происходит с точки зрения гражданского права, когда арендатор арендованного имущества С выкупает это имущество у его бывшего собственника - арендодателя? Переход права собственности на арендованное имущество от арендодателя (бывшего собственника) к арендатору (новому собственнику) делает отсутствующим основной элемент договора аренды - арендованное имущество. Имущество, которое ранее имело статус - арендованного имущества С, так как собственником этого имущества был арендодатель, после перехода на него права собственности к арендатору - перестает иметь указанный статус. Однако, договора аренды - без арендованного имущества - быть не может.

Уже, только по этому одному основанию - переход права собственности на арендованное имущество от арендодателя (бывшего собственника) к арендатору (новому собственнику), является основанием для прекращения Договора аренды.

Кроме того, другим основанием для прекращения Договора аренды при переходе права собственности на арендованное имущество от арендодателя (бывшего собственника) к арендатору, (новому собственнику) является следующее основание : гражданско - правовые сделки физического, или юридического лица - с самим собой законодательством РФ не предусмотрены и не совершаются . Физическое или юридическое лицо не может продавать само - себе имущество, находящееся в её собственности, оно не может свое же имущество сдавать себе в аренду, или даже передавать в безвозмездное пользование . Для любого гражданско-правового договора существенным моментом является различие лиц, участвующих в гражданско - правовых сделках. В договорах купли-продажи существенным является различие лиц продавца и покупателя. В договорах аренды существенным фактором является различие лиц арендодателя и арендатора и т. д. Договор аренды

- это двухсторонняя сделка. В соответствии со ст. 154 ГК РФ: «Для заключения двухстороннего договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двухсторонняя сделка)...» [6], при этом подразумевается различие этих лиц, невозможность при этом существования одного лица в двух разных категориях, например арендатора и арендодателя...», в отличие от односторонней сделки, для которой достаточно выражения воли одной стороны. И, если эти разные лица по своему положению вдруг оказываются - одним лицом, такой договор подлежит прекращению. Действительно, договор аренды, в котором арендатор и арендодатель - одно лицо, а арендованное имущество - его собственность, в соответствии со ст. 168 ГК РФ такой договор является недействительной - ничтожной сделкой. Такой договор можно считать мнимой, или притворной сделкой, совершенной лишь для вида, без намерения создания ей соответствующие правовые последствия.

Применение для правового анализа ст. 413 ГК РФ

Считаем возможным для правового анализа применять и статью 413 Гражданского кодекса РФ, согласно которой (дословно): «Обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице» [6]. В статье 413 ГК РФ речь идет об обязательствах оплаты долга должника кредитору. В данном случае : должник - это арендатор, обязанный производить арендные платежи; кредитор - это арендодатель, получатель арендных платежей; долгом можно считать арендные платежи арендатором арендодателю. Таким образом, так как в в нашей ситуации происходит совпадение в одном лице указанных лиц – должника и кредитора, обязательство по оплате арендной платы прекращается - в силу приведенной статьи 413 ГК РФ - арендные платежи не производятся. Арендатор Б не выплачивает арендную плату арендодателю Б, то есть, самому себе.

Поскольку без необходимого элемента договора Аренды - арендных платежей - договор аренды не существует, то можно утверждать, что при

переходе права собственности на арендованное имущество от арендодателя к арендатору - договор аренды прекращает своё действие !

Таким образом, проведенный правовой анализ с помощью различных методов и подходов позволяет сделать однозначный вывод, что ч.1 ст. 617 ГК РФ в её официальном варианте - некорректна .

2. Рассмотрим теперь случай, при котором имущество сданное в аренду находится у арендодателя в хозяйственном ведении. В этом случае, как указано выше, текст ч.1 ст. 617 ГК РФ будет иметь следующий вид : «Переход права хозяйственного ведения на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...» [1].

В соответствии со ст. 294 ГК РФ: «правом хозяйственного ведения на имущество обладает государственное или муниципальное предприятие, которым оно владеет, пользуется и распоряжается в пределах, определяемых собственником имущества, исходя из собственных целей, соответствующих его деятельности. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, решает вопросы создания государственных или муниципальных унитарных предприятий, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества. В частности, сдача в аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении возможна только с согласия собственника имущества» [1].

Из изложенного следует, что арендодателем имущества, находящегося в хозяйственном ведении, могут быть только государственные или муниципальные унитарные предприятия, у которых это имущество находится в хозяйственном ведении. Рассмотрим случай, когда имущество С, находящееся в хозяйственном ведении у государственного или муниципального предприятия (Арендодателя А), сдано в аренду другому государственному или муниципальному предприятию (Арендатору Б) .

Рассмотрим ситуацию, при которой право хозяйственного ведения на арендованное имущество С переходит от Арендодателя А к Арендатору Б.

Ч.1 ст. 617 ГК РФ утверждает, что переход права хозяйственного ведения на арендованное имущество С к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В рассматриваемом нами случае переход права хозяйственного ведения на арендованное имущество С происходит от государственного или муниципального предприятия (Арендодателя А), к государственному или муниципальному предприятию (Арендатору Б).

При таком переходе прав хозяйственного ведения от А к Б к арендатору Б вместе с остальными правами хозяйственного ведения переходит и право арендодателя.

Таким образом, если ч. 1 ст. 617 ГК РФ считать действующей в случае такого перехода права хозяйственного ведения на арендованное имущество С от Арендодателя А к Арендатору Б, то Арендатор Б получает все права, которые были у бывшего Арендодателя А. Таким образом, Арендатор Б имущества С становится одновременно Арендодателем того же самого имущества С. В Договоре аренды происходит совпадение в одном лице - лица Арендатора и Аредодателя на одно и то же имущество.

В этом случае Договор аренды можно представить в следующем виде : по Договору Аренды имущества С, находящегося в хозяйственном ведении у Арендодателя Б, Арендодатель Б передает имущество С во временное владение и пользование Арендатору Б.

Это аналогичный случай, случаю, который был рассмотрен нами в предыдущем разделе настоящей статьи, когда в Договоре Аренды лицо Арендодателя Б совпадает с лицом Арендатора Б - случай прекращения действия Договора аренды.

Как и там, к настоящим отношениям аренды имущества, находящегося в хозяйственном ведении, можно для правового анализа применять статью 413

Гражданского кодекса РФ, согласно которой (дословно): «Обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице». Как и в прежнем случае под обязательством имеется ввиду обязательство по оплате арендных платежей. Прекращение указанных обязательств прекращает действие Договора аренды.

3. Рассмотрим теперь случай, при котором имущество, сданное в аренду, находится у Арендодателя на праве оперативного управления.

В этом случае, как указано выше, текст ч.1 ст. 617 ГК РФ будет иметь следующий вид : «Переход права оперативного управления на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...».

В ст. 296 ГК РФ указано, что, если имущество закреплено на праве оперативного управления за учреждением или казенным предприятием, то распоряжение указанным имуществом возможно только с согласия собственника этого имущества. Таким образом, сдача в аренду имущества, которое относится к одному из видов распоряжения имуществом, возможно только с согласия собственника этого имущества.

Будем предполагать, что у арендодателя - учреждения или казенного предприятия, у которых имущество находится на праве оперативного управления, такое согласие имеется. Рассмотрим случай, когда Арендодатель А (учреждение или казенное предприятие) сдало в аренду имущество Арендатору Б, являющемуся так же учреждением или казенным предприятием. Рассмотрим ситуацию, при которой право оперативного управления на арендованное имущество С переходит от Арендодателя А к Арендатору Б. В рассматриваемом нами случае переход права оперативного управления на арендованное имущество С происходит от учреждения или казенного предприятия (Арендодателя А), к учреждению или казенному предприятию (Арендатору Б). В этом случае прежний Арендодатель

утрачивает право оперативного управления имуществом С, а прежний арендатор Б это право приобретает.

Если ч. 1 ст. 617 ГК РФ считать действующей - в случае такого перехода права оперативного управления на арендованное имущество С от Арендодателя А к Арендатору Б, то в договоре аренды происходит совпадение в одном лице (в лице Б) Арендатора и Арендодателя на имущество С.

В этом случае Договор аренды можно представить в следующем виде : по Договору Аренды имущества С, находящегося в оперативном управлении у Арендодателя Б, Арендодатель Б передает имущество С во временное владение и пользование Арендатору Б .

Это - аналогичный случаю, который был рассмотрен нами в п.2 и п.1 настоящей статьи, когда в Договоре Аренды лицо Арендодателя Б совпадает с лицом Арендатора Б - случай прекращения действия Договора аренды. Как и там, к настоящим отношениям аренды имущества, находящегося в оперативном управлении, можно для правового анализа применять статью 413 Гражданского кодекса РФ, согласно которой (дословно): «Обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице». Под обязательством, как и в предыдущих пунктах настоящей статьи, имеется ввиду обязательство по оплате арендных платежей. Прекращение указанных обязательств прекращает действие Договора аренды. Как и в п. 1 для правового анализа можно использовать и иные методы, использованные там - гражданско - правовой метод анализа и метод использования законов Аристотеля.

4. Последний пункт настоящей статьи посвящен правовому анализу законности утверждения ч.1 ст. 617, утверждающей, что (дословно) : «Переход права пожизненного наследуемого владения на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды...».

Это утверждение не имеет никакого смысла подвергать какой либо правовой проверке так как для имущества, находящегося на праве пожизненного наследуемого владения, любые действия по распоряжению таким имуществом, в том числе - права сдачи в аренду, в залог, и.т.д. запрещены законом. По крайней мере, сказанное выше уж точно справедливо в отношении находящегося на праве пожизненного наследуемого владения земельного участка. Действительно, в соответствии со ст. 267 ГК РФ (Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении): « Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству» [7]. В соответствии с Комментарием к ст. 267 ГК РФ: « У владельца земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, отсутствует возможность распоряжения земельным участком каким-либо иным способом, кроме передачи по наследству. Такой участок нельзя отчуждать, сдавать в аренду и т.п. ...» [7]. Необходимость дополнительных доказательств изложенного – отсутствует так как в ст. 267 ГК РФ прямо указано, что единственным возможностью распоряжения земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, является возможность передачи права на земельный участок по наследству.

Приведенные выше доказательства позволяют сделать вывод о необходимости корректировки текста ч.1 ст. 617 ГК РФ .

Конечно же рассматриваемый в настоящей статье случай - является частным случаем, однако, этот частный случай не является единичным. Напротив, ситуации, когда, арендатор выкупает в собственность у арендодателя арендованное имущество – многочисленны. Не так часто, но, однако, не редко бывают и ситуации, когда арендаторы, владеющие земельным участком на праве хозяйственного ведения, или оперативного управления, так же становятся собственниками арендованного имущества.

Мы показали, что для этих случаев, рассмотренных выше, **нельзя утверждать**, как это указано в тексте ч.1 ст. 617 ГК РФ, **что в указанных ситуациях**, рассмотренных в настоящей статье - **договор аренды сохраняется**. А ведь о возможных исключениях из правил, предусмотренных в ч.1 ст. 617 ГК РФ не говорится ни слова даже в Определении Верховного Суда РФ от 24 декабря 2020 г. по делу № 305-ЭС20-14025. .

По указанной причине вопросы рассмотренные в настоящей статье актуальны и в настоящее время, а методы исследования, примененные в статье, показывают широкие возможности в доказывании не только традиционных методов гражданско-правового анализа, но и формальной логики Аристотеля.

Вывод.

На основании изложенного, считаем необходимым изложить текст ч.1 ст. 617 в следующем виде: «Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на данное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, за исключением случаев - перехода права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданное в аренду имущество к арендатору. В указанном в качестве исключения случае договор аренды следует считать прекращенным.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (с изм. Вступ. в силу с 01.09.2022) / legalacts.ru / [Электронный ресурс] (дата обращения :: 14.12.2022).
2. Mr. Leman. Кратко о формальной логике для читателей АШ// <https://aftershock.news/?q=node/860608/> [Электронный ресурс] (дата обращения :: 14.12.2022).
3. В.И. Кириллов, А.А. Старченко. Логика. Учебник для юридических вузов.- М.: Юрист, 2006 .- 256.

4. С.С. Актюшин, Н.В, Михалкин. Логика . Учебное пособие.- М.:РАП, 2013. - 242 с.
5. А.Е. Самарова. Проблемы векселя - проблемы индоссаumenta. – Брянск.: Брянский государственный университет им. акад. И.Г. Петровского, 2006.- с.17-24.
6. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 16.04.2022 г. / legalacts.ru / [Электронный ресурс] (дата обращения :: 14.12.2022).
7. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. Постатейный комментарий С.П. Гришаев, Т.В. Богачева, Ю.П. Свит, 2019.

Literature

1. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) dated January 26, 1996, No. 14-FZ (as amended. Entered into force on September 1, 2022) / legalacts.ru / [Electronic resource] (Accessed :: 14.12.2022) .
2. Mr. Leman. Briefly about formal logic for AS readers // <https://aftershock.news/?q=node/860608/> [Electronic resource] (Accessed :: 12/14/2022).
3. V.I. Kirillov, A.A. Starchenko. Logics. Textbook for law schools. - М .: Lawyer, 2006 .- 256.
4. S.S. Aktyushin, N.V., Mikhalkin. Logic. Textbook. - М.: RAP, 2013. - 242 p.
5. A.E. Samarova. Problems of a bill - problems of endorsement. - Bryansk: Bryansk State University. acad. I.G. Petrovsky, 2006.- p.17-24.
6. Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated April 16, 2022 / legalacts.ru / [Electronic resource] (accessed :: 12/14/2022).
7. Civil Code of the Russian Federation. Part one. Article-by-article comment S.P. Grishaev, T.V. Bogacheva, Yu.P. Suite, 2019.

© Самаров Е.Л., 2023 Научный сетевой журнал « Столыпинский вестник» № 2/2023.

Для цитирования: Самаров Е.Л. Гражданско-правовой и логический анализ ч.1 ст. 617 ГК РФ // Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» 2/2023