

УДК 347

ДОГОВОР АРЕНДЫ (L'AFFITTO) В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ ИТАЛИИ

Е.М. Фомин

Аннотация

В статье рассматриваются основные вопросы определения договора аренды (l'affitto) по праву Италии и его существенные характеристики, позволяющие отличать данный договор от договора найма. Уделяется также внимание таким условиям договора аренды, как срок и арендная плата. Дается описание видов договоров аренды в праве Италии.

Ключевые слова: договор аренды, арендная плата, гражданское право Италии, Гражданский кодекс Италии, виды договоров.

Обращаясь к гражданскому праву Италии, прежде всего следует отдельно выделить договор найма (la locazione) и договор аренды (l'affitto). Структурно Гражданский кодекс Италии (далее – ГК Италии) устроен таким образом, что договор аренды является разновидностью договора найма, поскольку третий раздел, содержащий общие положения об аренде, включён в шестую главу части третьей книги четвёртой, которая именуется «О найме» (ст. 1615–1654 ГК Италии). Таким образом, ГК Италии разделяет наём и аренду, несмотря на то что оба договора объединены в нём под одним термином *наём*.

Согласно ст. 1615 ГК Италии, когда наём имеет своим предметом пользование вещью продуктивной, движимой или недвижимой, наниматель обязан заботиться о нём и управлять в соответствии с хозяйственным предназначением имущества и производственной выгодой. Ему принадлежат доходы и другая выгода от арендованного имущества (GU1942). Из данного определения вытекает: объектом пользования по договору аренды выступает исключительно *производственная вещь*. В отличие от Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), ГК Италии выделяет *гражданские плоды и натуральные плоды* (вещи). В силу ст. 820 ГК Италии натуральные плоды – те, что происходят непосредственно от вещи с содействием или без содействия человека; такие плоды, как сельскохозяйственные продукты, продукты рудников, карьеров и торфяников. До момента отделения плоды являются частью вещи. Тем не менее ими можно распоряжаться в качестве будущей вещи. Гражданские плоды – те, что извлекаются из вещи, как плата за пользование, которая другим не принадлежит. Такими плодами являются проценты от капиталов, плата за эмфитевзис, плата за пожизненную или иную ренту, арендная плата (GU1942). Следовательно, чтобы имущество имело свойство *производственной вещи*, оно должно по своим характеристикам иметь способность к воспроизводству *натуральных*

плодов, а результат пользования арендатора должен приносить экономическую выгоду. Как указывает Джузеппе Провера (Giuseppe Provera), если вещь передана другим в пользование для производства плодов, то речь необходимо вести об аренде (l'affitto) [1, с. 106].

Как уже указывалось, договоры аренды имеют в качестве объекта пользования *производственную вещь* и заключаются сторонами в целях продуктивности. Однако объектом пользования по договору аренды может быть не только та вещь, которая непосредственно производит *натуральные плоды*, но и та, которая способствует их производству. Как указывает Провера, кроме сельского фонда и предприятия, объектом аренды могут выступать также вещи, абстрактно производящие другие вещи. Это такие вещи, как леса, пастбища, сады, при условии, что договор предусматривает их конкретное производственное назначение [1, с. 106]. Не говорится, однако, об аренде, а говорится о найме, когда предоставлено нанимателю пользование садом, который присоединён к дому, но говорилось бы об аренде, если сад был предназначен для производства и последующей торговли цветов, на нём культивируемых. Лес не производственная вещь, но он может стать таковой, если стороны в договоре укажут, что такое имущество передаётся в аренду для производства дров [1, с. 106].

По общему правилу, срок по договору аренды (l'affitto) не является существенным условием, поскольку статьёй 1616 ГК Италии прямо предусмотрена возможность заключения договоров аренды без определения срока. В таком случае любая сторона может расторгнуть договор, направив соответствующее уведомление другой стороне, если иное не предусмотрено местными обычаями (GU1942). Однако в отношении аренды сельскохозяйственного фонда имеется законодательное ограничение, не позволяющее заключать договоры для лесонасаждения более чем на 90 лет (GU1942).

Что касается договоров аренды земельных участков, предназначенных для севооборота культур, заключённых на неопределённый срок, то такие договоры считаются заключёнными на время, необходимое для того, чтобы арендатор мог осуществлять и выполнять нормальный цикл севооборота культур на участке. Если же земельный участок не подвержен севообороту культур, то аренда считается заключённой на время, необходимое для сбора плодов (ст. 1630 ГК Италии). Если ни одна из сторон за 6 месяцев до истечения срока договора не заявит о намерении расторгнуть договор, то он считается действующим на тех же условиях (GU1942).

Таким образом, имеются исключения из общего правила, ограничивающие в отношении одних объектов максимальный срок и устанавливающие минимальные сроки аренды (сезонные) в отношении других объектов, тем самым обеспечивая арендатору защиту от злоупотреблений арендодателя. Арендодатель при ином подходе имел бы возможность расторгнуть договор в любой момент по собственному усмотрению либо не заключать его вообще на условиях, не позволяющих ему отказаться от договора в любой момент, тем самым вынуждая арендатора заключать договор на изначально невыгодных для него условиях.

Гражданский кодекс Италии ни в общих положениях о найме (la locazione), ни в общих положениях об аренде (l'affitto) не указывает на то, что представляет собою арендная плата. Исключение делается в отношении договоров аренды

сельскохозяйственного фонда. Так, в ст. 1639 ГК Италии прямо говорится, что арендная плата может быть выражена в виде доли или в виде фиксированного или нефиксированного количества плодов арендуемого участка.

В отношении сельскохозяйственной аренды ГК Италии предусматривает механизм защиты арендатора путём уменьшения арендной платы либо освобождения арендатора от её уплаты. В силу ст. 1635 ГК Италии, если во время аренды, заключённой на несколько лет, по крайней мере половина ещё не собранных плодов одного года погибает в связи с непредвиденными обстоятельствами, арендатор может просить об уменьшении арендной платы, если только потеря не имеет компенсации в предшествующих урожаях. В случае если потеря не находит компенсации в предшествующих урожаях, уменьшение определяется в конце аренды, выполняется перерасчёт по плодам, собранным во все истекшие годы. Судья может временно освободить арендатора от оплаты части арендной платы, пропорциональной потере. Уменьшение никогда не может превышать половины арендной платы (GU1942). Если же аренда краткосрочная (один год) и имеется потеря по крайней мере половины плодов из-за непредвиденных обстоятельств, арендатор может быть освобождён от уплаты части арендной платы в размере не больше одной второй (GU1942).

Таким образом, итальянское гражданское законодательство в большей степени защищает арендатора, в особенности при аренде сельскохозяйственного фонда, что делает институт сельскохозяйственной аренды надёжным способом предпринимательства для фермеров. Указанный подход законодателя для такой сельскохозяйственной страны, как Италия, является гарантией стабильного экономического развития и обеспечения стабильности гражданского оборота, так как уменьшаются возможности для злоупотреблений со стороны арендодателей.

К самым распространённым договорам аренды в Италии следует отнести аренду предприятия и сельскохозяйственного фонда. Так, ГК Италии содержит ряд статей (ст. 1647–1654), которыми осуществляется специальное регулирование фермерской аренды (*coltivatore diretto*), где арендованные участки наниматель возделывает главным образом собственными силами или силами своей семьи (GU1942).

Помимо Гражданского кодекса договоры сельскохозяйственной аренды в Италии регулируются специальными законами, такими как:

- Закон от 12 июня 1962 г. № 567 (GU1962);
- Закон от 22 июля 1966 г. № 606 (GU1966);
- Закон от 11 февраля 1971 г. № 11 (GU1971);
- Закон от 10 декабря 1973 г. № 814 (GU1973);
- Закон от 3 мая 1982 г. № 203 (GU1982).

Последний следует относить к основному закону, который регулирует сельскохозяйственную аренду.

Названные законы, как и ГК Италии, не раскрывают понятие *сельский фонд* (*fondo rustico*). По мнению Джузеппе Проверы, термин не должен пониматься как местность на внегородской территории, а скорее – недвижимость, предназначенная для производства сельскохозяйственной продукции и сданная в аренду с этим назначением [1, с. 105]. Провера указывает: *Так, если бы сельский фонд был предоставлен в пользование с другим назначением, договор не относился бы*

к схеме аренды, а его следовало бы относить к найму (договор найма фонда, предназначенного для коневодства с выбегом, или договор найма недвижимости для промышленной цели) [1, с. 105]. В сущности, следует отметить, что аренда (l'affitto) в общем и сельскохозяйственная аренда в частности представляют собой *аренду аграрного предприятия*, а значит, объектом пользования может выступать как единственный индивидуально определённый объект, так и совокупность объектов, составляющих такое предприятие.

Кроме названных договоров аренды, в ГК Италии выделяется договор аренды предприятия. Однако если положения о договорах аренды сельскохозяйственного фонда (*fondo rustico*) и фермерской аренды (*coltivatore diretto*) содержатся в кодексе непосредственно в разделе, посвящённом аренде, то о договоре аренды предприятия кодекс упоминает лишь один раз в ст. 2562, где сказано: *Положения предыдущей статьи применяются также в случае аренды предприятия* (GU1942). Ст. 2561 ГК Италии же не содержит норм, регулирующих непосредственно аренду, следовательно, фактически кодекс только констатирует то, что предприятие может являться объектом пользования по договору аренды, и, в отличие от ГК РФ, не содержит каких-либо норм, специально регулирующих данный вид договора.

Согласно ст. 2555 ГК Италии предприятие есть комплекс организованных вещей предпринимателя для осуществления деятельности предприятия (GU1942). Так итальянская доктрина сформировала более точное, как нам представляется, определение термина *предприятие*, которое охватывает все имущественные элементы (материальные и нематериальные) и все действующие обязательства (дебиторская задолженность и действующие договоры), организованные предпринимателем для осуществления предпринимательской деятельности [2, с. 13].

Итак, ГК Италии выделяет аренду предприятия как самостоятельный договор аренды, однако специально данные отношения не регулирует. Следовательно, регулирование договора аренды предприятия осуществляется общими положениями об аренде.

Резюмируя, следует отметить, что по праву Италии необходимо разделять наём и аренду, несмотря на то что оба договора объединены в нём под одним термином *наём*. По договору аренды объектом пользования может выступать не только производственная вещь, но и вещь, абстрактно производящая другие вещи: леса, пастбища, сады – при условии, что договор предусматривает её конкретное производственное назначение. Срок не является существенным условием договора, однако закон имеет ряд исключений из общего правила. В ГК Италии не указано, что представляет собою арендная плата. Исключение делается в отношении договоров аренды сельскохозяйственного фонда. В последнем случае арендная плата может быть выражена в форме доли или фиксированного количества плодов участка. Среди договоров аренды следует выделять аренду сельского фонда, разновидностью которой является фермерская аренда, где участки возделываются непосредственно арендатором или членами его семьи. ГК Италии также указывает, что в аренду могут быть переданы предприятия, однако регулирования данного вида договора он не осуществляет.

При сельскохозяйственной аренде итальянское гражданское законодательство в большей степени защищает арендатора, что делает институт сельскохозяй-

зайственной аренды надёжным способом предпринимательства для фермеров. Указанный подход законодателя для такой сельскохозяйственной страны, как Италия, является гарантией стабильного экономического развития и обеспечения устойчивого гражданского оборота, так как уменьшаются возможности для злоупотреблений со стороны арендодателей.

Summary

E.M. Fomin. Rental Contract (l'affitto) in Italian Civil Law.

This paper considers the main problems of rental contract definition in Italian civil law. The essential characteristics of rental contract distinguishing it from tenancy are described. The attention is also attracted to terms and payments of rental contract. Different types of rental contracts in Italian civil law are discussed.

Keywords: rental contract, rental payment, Italian civil law, Italian civil code, types of rental contracts.

Источники

- GU1942 – Codice Civile della Repubblica Italiana. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 // Gazzetta Ufficiale (edizione straordinaria). – 1942. – No 79.
- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
- GU1962 – Norme in materia di affitto di fondi rustici. Legge 12 giugno 1962, n. 567 // Gazzetta Ufficiale. – 1962. – No 163.
- GU1966 – Disposizioni in materia di affitto a conduttori non coltivatori diretti. Legge 22 luglio 1966, n. 606 // Gazzetta Ufficiale. – 1966. – No 195.
- GU1971 – Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici. Legge 11 febbraio 1971, n. 11 // Gazzetta Ufficiale. – 1971. – No 46.
- GU1973 – Modifiche alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, concernente la disciplina dell'affitto dei fondi rustici. Legge 10 dicembre 1973, n. 814 // Gazzetta Ufficiale. – 1973. – No 331.
- GU1982 – Norme sui contratti agrari. Legge 3 maggio 1982, n. 203 // Gazzetta Ufficiale. – 1982. – No 121.

Литература

1. *Provera G.* Locazione : disposizioni generali : art. 1571–1606. – Bologna: N. Zanichelli, 1980. – 515 p.
2. *Nastri M.* L'affitto d'azienda. – Milano: Gruppo 24 ore, 2010. – 133 p.

Поступила в редакцию
18.07.15

Фомин Евгений Михайлович – аспирант кафедры гражданского и международного частного права, Саратовская государственная юридическая академия, г. Саратов, Россия.
E-mail: fomin@myself.com