

Проблема расторжения длящихся договоров по российскому праву на примере договора аренды

© 2022

*Воробьева Ольга Александровна**¹, кандидат педагогических наук,
доцент кафедры «Предпринимательское и трудовое право»

Гордеева Мария Алексеевна, магистрант

Тольяттинский государственный университет, Тольятти (Россия)

*E-mail: olga80_tlt@mail.ru

¹ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7614-3540>

Аннотация: Статья посвящена проблемам отсутствия законодательного разделения механизмов расторжения длящихся и разовых договоров на примере договора аренды. Проблема стала особенно актуальна в связи с пандемией COVID-19, когда право столкнулось с тем, что сторона не может исполнять договор, но не может и выйти из него. Данное положение привело к существенному дисбалансу в отношениях сторон, в особенности предпринимателей, заключивших срочный договор от пяти лет. По мнению авторов, расторжение длящегося договора может быть актуально не только в связи с пандемией, но и во многих случаях, когда судьи отказываются использовать ст. 451 ГК РФ, которая почти не применяется в практике, хотя именно текст данной нормы потенциально содержит возможность расторжения длящихся договоров. Авторы обосновывают необходимость включения в действующее законодательство норм о дифференциации расторжения длящихся и разовых договоров на примере договора аренды. Приводится опыт Германии, а также анализируются судебные решения, которые в некоторых случаях приводили к несправедливому распределению рисков. Предлагается проект статьи о расторжении длящегося договора, а также решение возможных проблем, которые могут быть вызваны принятием этой статьи. Авторы приходят к выводу о необходимости включения в действующее законодательство норм о расторжении длящихся договоров. В настоящее время единственный способ исключить данную проблему – предусмотреть соответствующее положение в договоре.

Ключевые слова: длящиеся договоры; расторжение договора; расторжение договора аренды.

Для цитирования: Воробьева О.А., Гордеева М.А. Проблема расторжения длящихся договоров по российскому праву на примере договора аренды // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. 2022. № 4. С. 5–11. DOI: 10.18323/2220-7457-2022-4-5-11.

ВВЕДЕНИЕ

В российском праве договор аренды заменил отсутствующие ограниченные вещные права, которые в тех же целях используются в европейских правовых системах. Аренда применяется при застройке (вместо суперфиция), при обработке земли (вместо эмфитевзиса), при осуществлении предпринимательской деятельности, поэтому в России распространена больше, чем в сходных правовых системах.

Договор аренды и проблемы его расторжения почти не исследовались комплексно, а особенности договора аренды и его расторжения как длящегося договора лишь попутно охватывались специальными или общими исследованиями, посвященными аренде. Первая группа исследователей обращала внимание на расторжение договора аренды и его проблемы: так, в работе [1] сделан упор на зарубежный опыт, а также анализ российского опыта расторжения договора аренды; критикуется сложившаяся система; делается вывод о необходимости смягчения подходов к доктрине существенного изменения обстоятельств в российском праве. В другом исследовании проанализирована¹ сложившаяся в 2020–2021 годах ситуация с коронавирусом и изменением и расторжением договоров аренды в России в связи

с различными обстоятельствами, которые возникли на стороне арендаторов, а также показаны отдельные несправедливые кейсы расторжения договора. Такую же работу проводит автор [2]. Работа [3] посвящена особенностям договора аренды в целом, а также отдельным аспектам его расторжения: автор анализирует аренду как особенную разновидность долгосрочного договора, которая должна иметь вытекающие из этой особенности правила. Указанные работы позволяют определить современное состояние научного знания об особенностях расторжения аренды как длящегося договора, особенно в новых условиях коронавирусной инфекции.

Вторая группа исследователей занималась фундаментальными проблемами расторжения договора. Автор [4] рассмотрел случаи недобросовестности при расторжении договора и последствия недобросовестного поведения, разделяя последствия добросовестного и недобросовестного поведения сторон при расторжении договора. В [5] расторжение договора исследовано как правовое явление в российском законодательстве. Автор работы [6] один из первых предложил выделять длящиеся договоры и особенности их расторжения, так как стороны больше связаны между собой и не могут быстро заменить контрагента. В [7] на основе анализа судебной практики предлагается видение того, чем должен руководствоваться суд при расторжении или изменении договора: учитывать баланс интересов сторон, не допуская несправедливости по отношению к одной из сторон. В работе также затронуты особенности договора аренды.

¹ Клинова К. До и после форс-мажора. Влияние пандемии на отношения по договору аренды // Финансовая газета. 2021. № 20. С. 5–6.

Однако комплексного исследования особенностей расторжения договора аренды как длящегося договора в отдельной работе не проводилось. Необходимость проведения работы по поиску наиболее правильного подхода к расторжению длящегося договора в российском правовом порядке обусловлена рядом факторов: отсутствием специальных работ о расторжении аренды как длящегося договора; принятой в российском праве модели расторжения, применяемой в зарубежных правовых порядках только для расторжения разовых договоров; вызываемыми данным фактом проблемами, которые возникают на практике при попытке расторжения длящихся договоров.

Изменения в гл. 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) чаще всего производились косметические, то есть для устранения противоречий в терминологии в связи с принятием новых законов, по сути же с принятия в 1996 году и до настоящего времени он не изменялся. Существенные изменения были сделаны в связи с постепенными изменениями подходов судов, а также существенными изменениями общей части ГК РФ. Тем не менее события 2020–2021 годов показали, что нормативные положения договора аренды необходимо совершенствовать. Особенно проблемной оказалась возможность расторжения срочного договора аренды без нарушения со стороны одного из контрагентов [8].

Цель исследования – анализ современного состояния договора аренды и предложение мер по устранению недостатков действующего законодательства.

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Логика проведения исследования заключалась в первоначальном исследовании действующего регулирования расторжения договоров в России. Затем была проанализирована модель иностранного регулирования расторжения договоров, где механизмы расторжения разовых и длящихся договоров разделены, а также отечественная практика, которая использует общий подход к расторжению договоров (применяющийся в иностранных правовых порядках для расторжения разовых договоров).

Количество проблем, которые вызваны действующей практикой, обусловило необходимость проведения следующего шага – определения текста нормы, которая способна исправить существующие проблемы в практике расторжения договоров. При окончательной формулировке предлагаемого текста были описаны преимущества применения нормы и проблемы, которые могут быть вызваны введением ее в текст ГК РФ.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Использование ст. 451 ГК РФ в отечественном правовом порядке

Как показала пандемия, существенной проблемой российского права является отсутствие разделения права на расторжение или изменение договора для разовых и длящихся правоотношений [9]. Модель, закрепленная в ГК РФ, характерна скорее для расторжения разовых договоров, чем для длящихся, а договор аренды отно-

сится к последним [3]. В российском праве расторжение договора регулируется ст. 450 и 451 ГК РФ [5]. Ст. 450 ГК РФ предусматривает расторжение договора при существенном нарушении обязательств одной из сторон или в случаях, которые предусмотрены ГК РФ или иными законами. В ситуации с договором аренды законодатель, по сути, просто перечисляет возможные случаи существенного нарушения договора со стороны контрагента, позволяющие арендодателю или арендатору расторгнуть договор: ст. 619 и 620 ГК РФ соответственно. Ст. 451 ГК РФ предусматривает случаи, когда существенно изменились обстоятельства, причем таким образом, что если бы стороны знали о них при заключении договора, то не совершили бы сделку, а также случаи, когда исполнение договора влечет существенный дисбаланс сторон [1]. Подобные положения хороши для разовых договоров (поставки, купли-продажи, мены и др.): договор заключен, но сторона существенно нарушила договор – контрагент понимает, что данное лицо неблагонадежно, и не будет с ним сотрудничать в будущем; существенно изменились обстоятельства – например, стало известно, что один из предметов мены представляет собой культурную ценность и стоит существенно выше, чем предполагалось стороной (сторонами) изначально.

В длящихся отношениях всегда можно найти встречное предоставление [7], и если изначально одна из сторон просчиталась в том, каким должно быть справедливое встречное исполнение по рынку, то она связана договором на длительное время, причем суды будут указывать на согласованное встречное исполнение, выраженное в денежных средствах или помещении. В настоящее время ст. 451 ГК РФ, по сути, не работает: расторжение или изменение договора суды не признают ни при увеличении курса валюты договора более чем на 100 %², ни при финансовом кризисе³, ни при введении внешнеэкономических санкций против стороны договора⁴, ни при иных мыслимых обстоятельствах [10]. Фактически ст. 451 ГК РФ для аренды действует в двух случаях.

1. Изменение законодательства, которое делает невозможным исполнение договора аренды. Например, в г. Севастополе на уровне субъекта был введен запрет на аренду помещений бюджетных учреждений здравоохранения частными медицинскими организациями, в связи с чем договоры аренды с такими учреждениями были прекращены на основании положений ст. 451 ГК РФ⁵.

2. Изменение характеристик помещения без вины арендодателя, из-за которых, тем не менее, цель договора не может быть исполнена. Примером подобных дел может быть изменение видов разрешенного использования земельных участков по решению органов власти. В одном из судебных решений, признающем изменения

² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.09.2016 № 18-КГ16-102.

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 07.08.2001 № 4876/01.

⁴ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.05.2017 № 301-ЭС16-18586 по делу № А39-5782/2015.

⁵ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.09.2016 № Ф10-3241/2016 по делу № А84-2704/2015.

в соответствии со ст. 451 ГК РФ, вид разрешенного использования помещения был изменен с «для строительства моечного пункта автомобилей на два поста и станции технического обслуживания» на «осуществление рекреационной деятельности», который не позволял осуществлять предпринимательскую деятельность планируемого вида⁶. К примерам подобного рода можно также отнести изменения в законодательстве, касающиеся требований к помещению, которые арендодатель не может внести.

Как уже говорилось, изменение или расторжение договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ используется очень редко в экстраординарных случаях. Но длящиеся договоры связывают контрагентов на долгие годы, в течение длительного периода времени они могут допускать разного рода нарушения и в конце концов перестать быть заинтересованными в помещениях вовсе. Российское законодательство не содержит положений, которые каким-либо образом регулировали бы данный пробел, поэтому рассмотрим германское законодательство, которое разделяет условия расторжения или изменения длящихся и разовых договоров.

Расторжение договоров в германской практике: отдельные подходы для длящихся и разовых договоров

Германская доктрина при обосновании необходимости расторжения договора основывается на учении об отпадении основания в сделке. В литературе выделяют три группы случаев, подпадающих под правила о существенном изменении или отпадении объективного основания сделки [11]:

– случаи, когда исполнение договора фактически или экономически существенно затруднено (данное положение в части фактической невозможности реализовано в ст. 451 ГК РФ; как показано выше, экономических оснований для применения ст. 451 ГК РФ не признает);

– случаи чрезвычайно большого дисбаланса между исполнением и встречным исполнением (является составной частью ст. 451 ГК РФ и охватывается п. 2 ст. 450 ГК РФ);

– случаи, когда исполнение как таковое возможно, но в силу изменившихся обстоятельств цель обязательства не может быть достигнута (в российском праве такая ситуация не предусмотрена вовсе).

Расторжение договора в соответствии с Германским гражданским уложением (далее – ГГУ)⁷ может осуществляться следующим образом.

1. Независимо от того, какой перед нами договор в соответствии с § 324 ГГУ. Это делается в случаях, когда договор предполагает учет интересов другой стороны – *Rücksichtnahmepflicht* (нем. «обязанность проявлять заботу»). Данный институт не изучается в российском праве и редко выделяется в доктрине, смешиваясь с существенным нарушением договора или ины-

ми, более привычными институтами [12]. *Rücksichtnahmepflicht* предполагает, что сторона по договору будет осуществлять свои права в соответствии с интересами контрагента. При договоре аренды это может быть, например, использование арендатором имущества таким образом, которое существенно ухудшает его или создает угрозу утраты. В российском законодательстве данные правила закреплены в рамках существенного нарушения договора – пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ с отсылкой на пп. 1 ст. 619 ГК РФ (в части использования предмета договора не по назначению) и пп. 2 ст. 619 ГК РФ.

2. Для разового договора – § 323 ГГУ, который напрямую является гарантом обеспечения реализации на территории Германии Директивы ЕС 1999/44/ЕС от 25 мая 1999 года «Об определенных аспектах купли-продажи потребительских товаров и о гарантиях качества потребительских товаров»⁸. В данном случае речь идет о неисполнении одной стороной своего предоставления, или предоставлении с существенными нарушениями, или исполнении позже установленного срока. Такие же положения имеются в отечественном законодательстве для отдельных видов договоров (ст. 463 ГК РФ, ст. 578 ГК РФ и др.).

3. Интересующей нас статьей является § 314 ГГУ, где говорится о возможности расторжения длящихся договоров. Под длящимися договорами понимаются договоры, в которых предоставление хотя бы одной из сторон осуществляется в течение определенного срока, растянутого во времени [13]. Стоит отметить, что немецкие юристы четко разделяют длящиеся и делимые договоры. Длящиеся договоры не могут быть исполнены иначе как отдельными многократными исполнениями хотя бы одной из сторон [6], а общий объем исполнения прямо пропорционален предусмотренному сроку действия обязательства. Делимые договоры – те, которые обычно составляют единую сделку и обычно исполняются мгновенно (купля-продажа), но по условиям договора могут быть растянуты по времени (кредит для покупателя, поставка несколькими партиями) [14].

Договор аренды является типичным примером длящегося договора. В соответствии с ГГУ длящиеся договоры могут быть расторгнуты в связи с наличием серьезного основания. Отметим, что такое основание не связано с нарушением договора и, наоборот, зависит от внешних обстоятельств либо от обстоятельств, которые связаны с самим должником. Классическим примером в немецкой юриспруденции является проводное телефонное подключение – если заказчик переезжает на другую квартиру, а договор телефонного подключения не истек, обстоятельства складываются таким образом, что исполнение договора заказчика не интересует, поэтому он вправе расторгнуть длящийся договор в связи с серьезными основаниями [15].

Появление данной нормы объяснимо: в длящихся правоотношениях, когда одна сторона попадает в ситуацию, при которой исполнение обязательства по договору приводит к существенной невыгоде, часто возникает конфликт между контрагентами, так как другая

⁶ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2016 № Ф01-613/2016 по делу № А79-4088/2015.

⁷ Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. 4-е изд., перераб. М.: Инфотропик Медиа, 2015. 715 с.

⁸ Директива № 1999/44/ЕС Европейского парламента и Совета Европейского Союза «О некоторых аспектах продажи потребительских товаров и предоставляемых гарантий» (принята в г. Брюсселе 25.05.1999).

сторона часто заинтересована в дальнейшем продолжении отношений [4]. Конечно, в договоре аренды речь чаще всего идет об арендаторе, которому невыгодно арендовать имущество.

Предлагаемые изменения в законодательство

Пандемия COVID-19 показала, что проблема отсутствия механизма расторжения длящегося договора может приводить к конфликтам между сторонами [16] – по сути, арендаторы в таких условиях могли ссылаться только на п. 4 ст. 614 ГК РФ [2], который предполагает уменьшение арендной платы, а не прекращение договорных отношений [17]. На наш взгляд, подобный механизм существенно помог бы отечественному обороту, причем не только в правоотношениях, на которые повлияла пандемия, но и в иных ситуациях, которые на настоящий момент не получают правильного разрешения. Иными словами, установленный по умолчанию порядок расторжения договора не отвечает интересам сторон, но теоретически может быть решен эффективной договорной работой – применением ст. 450.1 ГК РФ с перечислением случаев для мотивированного отказа от договора. Мы предлагаем изменить правило по умолчанию, чтобы стороны имели возможность расторгнуть договор при отпадении экономического интереса его осуществления.

Дополнение ГК РФ должно быть осуществлено именно в направлении реформирования общей части ГК РФ [18], и мы предлагаем примерно следующий текст нормы:

«Статья 451.1. Расторжение длящегося договора при наличии серьезных оснований

1. При наличии между сторонами длящихся правоотношений, под которыми понимаются такие договоры, где размер осуществления предоставления сторонами прямо зависит от срока действия договора, расторжение договора может быть осуществлено при наличии существенных оснований (примерами таких договоров могут быть гл. 33–36, 39, 42, 44, 45, 47, 49, 53 ГК РФ).

2. Существенными основаниями признаются случаи, когда экономический интерес одной из сторон настолько низок, что исполнение договора наносит ему ущерб, а встречное предоставление не может быть использовано эффективно.

3. Расторжение договора позволяет взыскать с лица, требующего такое расторжение, позитивный интерес, однако с учетом положений о добросовестном сокращении лицом своих убытков».

Мы понимаем недостатки данного текста – вводится новое понятие; вместо лаконичного «митигация» [19] мы используем «добросовестное сокращение лицом своих убытков» (так как ГК РФ термин «митигация» не использует); перечисленные главы в некоторых случаях содержат это же положение, только в частном случае (п. 2 ст. 610, п. 1 ст. 859, п. 1 ст. 977 ГК РФ и др.). Тем не менее подобная норма позволит правильно разрешить определенное количество споров и даст возможность выйти стороне из договора, когда она больше не может продолжать его осуществлять (примером может быть ликвидация общества или уход с рынка страны или отдельного субъекта). Рассмотрим данные споры на примере договоров аренды.

Преимущества и недостатки предложенной нормы

В одном из споров арендатор по причине ухудшения обстоятельств на рынке не реализовал все 160 путевок, вследствие чего не нуждался в помещениях арендодателя и предлагал уменьшить количество арендуемых помещений. Суд не признал данное обстоятельство удовлетворяющим ст. 451 ГК РФ⁹. Полагаем, предложенная нами норма позволила бы прекратить договор, при этом сохранив баланс интересов сторон: расторжение на весь период, но с выплатой убытков арендодателю за период, когда он не может использовать помещения в связи с поиском нового арендатора (исходя из судебной практики, такой срок обычно составляет 1–3 месяца).

Более показательны случаи банкротства. В некоторых случаях компания еще может восстановить платежеспособность, расторгнув, например, отдельные договоры, но директор такой возможности не имеет, и компания получает ее только после утраты директором контроля на стадии внешнего управления (ст. 102 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»¹⁰) или конкурсного производства (п. 3 ст. 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»). При этом данные положения сформулированы как права, а не обязанности внешнего или конкурсного управляющего. В данном случае арендодатель может быть «арестован» до самого завершения конкурсной процедуры и получит в разы меньше, чем составляет арендная плата. На наш взгляд, арендодатель, хотя бы на стадии конкурсного производства, когда невозможность восстановления платежеспособности очевидна, а предприятие не работает, вправе на основании предложенной нами нормы расторгнуть договор [20].

Таким образом, финансовая неустойчивость в соответствии с предложенной нами нормой может стать основанием для расторжения договора, равно как и инфляция, девальвация, потеря интереса в имуществе и т. п.

На сегодняшний день имеется несправедливая дифференциация: по причине финансовой неустойчивости и невозможности оплачивать обязательства частные компании расторгнуть договор (в соответствии с положениями ГК РФ) не могут¹¹, а государственные органы, несмотря на положения ст. 124 ГК РФ, могут. Так, в связи с ликвидацией отдела ФССП РФ договор аренды был расторгнут в соответствии со ст. 451 ГК РФ¹².

Другим возражением может быть то обстоятельство, что в данном случае длящиеся договорные отношения всегда ставятся под угрозу, чаще всего со стороны арендатора. Отчасти это так, однако возмещение убытков, а также подразумеваемая редкость существенных оснований для расторжения договора не должны

⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 30.11.2010 № 9600/10 по делу № А17-1960/20092.

¹⁰ О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022).

¹¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.08.2020 № Ф05-11115/2020 по делу № А40-139648/2019.

¹² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.01.2016 № Ф05-19210/2015 по делу № А41-35134/2015.

существенно нарушать интересы сторон. Тем не менее некоторые проблемы в связи с данной нормой могут возникнуть – например, если компания расторгает договор с заявлением, что уходит с рынка, платит убытки на период поиска нового арендатора, но не уходит с рынка (а договор уже расторгнут), и даже арендует соседнее помещение. Стоит ли возобновлять договор и пересматривать решение суда, или у арендодателя возникает право на возмещение убытков за весь договор? Первый путь более желателен, так как ложные заявления не должны разрывать договорную связь, но и второй путь тоже имеет место, особенно если уже имеется новый арендатор. На наш взгляд, наиболее правильным будет предоставление арендодателю возможности решать, возобновлять ему договор с арендатором или использовать возмещение своего положительного интереса, потому что в данном случае имеется явная недобросовестность со стороны арендатора [20]. Несмотря на обозначенные проблемы, полагаем, что положительные эффекты от включения текста предложенной нами статьи в ГК РФ перевесят возможные проблемы, связанные с использованием данной нормы.

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

На наш взгляд, в ГК РФ необходима дифференциация подходов к расторжению разовых и длящихся договоров, так как изменения в отношениях могут быть такие, что арендатор или арендодатель (в заметно меньшем количестве случаев) перестают быть заинтересованы в исполнении договора в связи с отсутствием выгоды от его исполнения. Действующее законодательство не содержит правил об особых условиях для расторжения длящегося договора, что не позволяет прервать длящиеся отношения без правонарушения. Стороны не могут расторгнуть договор при отпадении экономического интереса, что негативно влияет на одного из контрагентов. Указанные проблемы порождают большое количество споров и несправедливых решений, что особенно видно в отношении договора аренды, а также уменьшает привлекательность длящихся договоров аренды, заключаемых на длительный срок. В связи с этим мы предложили свое видение нормы о расторжении длящегося договора в общей части ГК РФ. Введение нормы об особых условиях расторжения длящихся договоров позволит установить более справедливый режим, который учитывает интересы как лица, которое требует прекращения договора, так и его контрагента.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нам К.В. Статья 451 ГК РФ и доктрина существенного изменения обстоятельств // Вестник гражданского права. 2019. Т. 19. № 6. С. 137–154. DOI: [10.24031/1992-2043-2019-19-6-137-154](https://doi.org/10.24031/1992-2043-2019-19-6-137-154).
2. Петрищев В.С. Время уточнений // Закон. 2020. № 11. С. 156–160. EDN: [ZPCQEC](https://www.edn.ru/2020/11/156-160/).
3. Церковников М.А. Государственная регистрация договора: полная отмена или введение противопоставимости // О договорах: сборник статей к юбилею В.В. Витрянского. М.: Статут, 2017. С. 169–184.
4. Федоров Д.В. Эстоппель в арендных отношениях // Закон. 2020. № 4. С. 65–78. EDN: [IDXUSW](https://www.edn.ru/2020/04/65-78/).
5. Позднышева Е.В. Расторжение и изменение гражданско-правового договора. М.: ИЗИСП, 2018. 232 с.
6. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. 876 с.
7. Пьянкова А.Ф. Изменение и расторжение договора: о некоторых спорных вопросах обеспечения баланса интересов кредитора и должника // Ex iure. 2018. № 1. С. 56–69. DOI: [10.17072/2619-0648-2018-1-56-69](https://doi.org/10.17072/2619-0648-2018-1-56-69).
8. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
9. Леонтьев М.И., Левушкин А.Н. Особенности прекращения договора аренды с субъектами малого предпринимательства // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2021. № 5. С. 131–133. EDN: [RYNBED](https://www.edn.ru/2021/05/131-133/).
10. Скловский К.И. Проблемы применения нормы ст. 451 ГК РФ: валютная оговорка и баланс интересов сторон договора // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 7. С. 64–77. EDN: [WIAJXR](https://www.edn.ru/2016/07/64-77/).
11. Нам К.В. Эстоппель в контексте принципа добросовестности // Закон. 2020. № 4. С. 38–46. EDN: [IEXDZU](https://www.edn.ru/2020/04/38-46/).
12. Папченкова Е.А. Возврат исполненного по расторгнутому нарушенному договору: сравнительный анализ российского и немецкого права. М.: Статут, 2017. 224 с.
13. Кузьмин Р.Р. Правовая природа аренды земли с позиций опыта Англии, Германии и России: сравнительный анализ // Юрист. 2020. № 2. С. 18–24. DOI: [10.18572/1812-3929-2020-2-18-24](https://doi.org/10.18572/1812-3929-2020-2-18-24).
14. Дарков А.А. Обязательства в современном гражданском праве Российской Федерации // Вестник Московского университета МВД России. 2019. № 3. С. 53–56. DOI: [10.24411/2073-0454-2019-10132](https://doi.org/10.24411/2073-0454-2019-10132).
15. Нам К.В. Невозможность исполнения обязательства в немецком гражданском праве // Вестник гражданского права. 2017. Т. 17. № 4. С. 262–282. EDN: [ZFHQFB](https://www.edn.ru/2017/04/262-282/).
16. Тухфатуллин С.М. Влияние пандемии COVID-19 на арендные соглашения зданий и сооружений // Вестник науки. 2020. Т. 2. № 11. С. 144–150. EDN: [SEJAED](https://www.edn.ru/2020/11/144-150/).
17. Величко В. Как расторгнуть аренду без согласия собственника // Практическая бухгалтерия. 2020. № 6. С. 25–27.
18. Яковлев В.Ф. Модернизация гражданского кодекса Российской Федерации – развитие основных положений гражданского права // Кодификация российского частного права 2019. М.: Статут, 2019. С. 10–22.
19. Акимова И.И. Смешанная вина и снижение убытков при нарушении договора // Опыт гражданского исследования: сборник статей. Вып. 3. М.: Статут, 2019. С. 6–26.
20. Сайфуллин Р.И. Банкротство арендодателя: судьба обременения в виде права аренды // Вестник эконо-

мического правосудия Российской Федерации. 2019. № 10. С. 86–136. EDN: [HABITJ](#).

REFERENCES

- Nam K.V. Article 451 of the Civil Code of the Russian Federation and the doctrine of a substantial change in circumstances. *Vestnik grazhdanskogo prava*, 2019, vol. 19, no. 6, pp. 137–154. DOI: [10.24031/1992-2043-2019-19-6-137-154](#).
- Petrishchev V.S. Time for clarification. *Zakon*, 2020, no. 11, pp. 156–160. EDN: [ZPCQEC](#).
- Tserkovnikov M.A. State registration of the contract: complete cancellation or introduction of opposition. *O dogovorakh: sbornik statey k yubileyu V.V. Vitryanskogo*. Moscow, Statut Publ., 2017, pp. 169–184.
- Fedorov D.V. Estoppel in lease and other continuing contracts. *Zakon*, 2020, no. 4, pp. 65–78. EDN: [IDXUSW](#).
- Pozdnysheva E.V. *Rastorzhenie i izmenenie grazhdansko-pravovogo dogovora* [Termination and modification of a civil law contract]. Moscow, IZiSP Publ., 2018. 232 p.
- Karapetov A.G. *Rastorzhenie narushennogo dogovora v rossiyskom i zarubezhnom prave* [Termination of the violated contract in Russian and foreign law]. Moscow, Statut Publ., 2007. 876 p.
- Pyankova A.F. Amendment and termination of agreement: on some controversial issues of ensuring balance of interests of creditor and debtor. *Ex jure*, 2018, no. 1, pp. 56–69. DOI: [10.17072/2619-0648-2018-1-56-69](#).
- Belov V.A. *Dogovor arendy: nauchno-poznavatelnyy ocherk* [Lease contract: a scientific and educational essay]. Moscow, Statut Publ., 2018. 159 p.
- Leontev M.I., Levushkin A.N. Features of termination of the lease agreement with small businesses. *Gumanitarnye, sotsialno-ekonomicheskie i obshchestvennyye nauki*, 2021, no. 5, pp. 131–133. EDN: [RYNBED](#).
- Sklovskiy K.I. Problems of application of art. 451 of the Civil Code of the Russian Federation: currency clause and balance of parties' interests. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, 2016, no. 7, pp. 64–77. EDN: [WIAJXR](#).
- Nam K.V. Estoppel in the context of good faith principle. *Zakon*, 2020, no. 4, pp. 38–46. EDN: [IEXDZU](#).
- Papchenkova E.A. *Vozvrat ispolnennogo po rastornutomu narushennomu dogovoru: sravnitelnyy analiz rossiyskogo i nemetskogo prava* [Return of the executed under the terminated violated contract: a comparative analysis of Russian and German law]. Moscow, Statut Publ., 2017. 224 p.
- Kuzmin R.R. The legal nature of land rent from the standpoint of English, German and Russian experience: a comparative analysis. *Yurist*, 2020, no. 2, pp. 18–24. DOI: [10.18572/1812-3929-2020-2-18-24](#).
- Darkov A.A. Obligations in the modern civil law of the Russian Federation. *Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii*, 2019, no. 3, pp. 53–56. DOI: [10.24411/2073-0454-2019-10132](#).
- Nam K.V. Impossibility to perform an obligation in German civil law. *Vestnik grazhdanskogo prava*, 2017, vol. 17, no. 4, pp. 262–282. EDN: [ZFHQFB](#).
- Tukhfatullin S.M. Impact of the COVID-19 pandemic on lease agreements for buildings and structures. *Vestnik nauki*, 2020, vol. 2, no. 11, pp. 144–150. EDN: [SEJAED](#).
- Velichko V. How to terminate the lease without the consent of the owner. *Prakticheskaya bukhgalteriya*, 2020, no. 6, pp. 25–27.
- Yakovlev V.F. Modernization of the Civil Code of the Russian Federation – development of the main provisions of civil law. *Kodifikatsiya rossiyskogo chastnogo prava 2019*. Moscow, Statut Publ., 2019, pp. 10–22.
- Akimova I.I. Mixed guilt and reduction of losses in case of breach of contract. *Opyty tsivilisticheskogo issledovaniya: sbornik statey*. Moscow, Statut Publ., 2019. Vyp. 3, pp. 6–26.
- Sayfullin R.I. Lessor's bankruptcy: the fate of leasehold encumbrance. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, 2019, no. 10, pp. 86–136. EDN: [HABITJ](#).

The problem of termination of continuing contracts under the Russian law on the example of a lease agreement

© 2022

*Olga A. Vorobyeva**¹, PhD (Pedagogy), assistant professor of Chair “Business and Labor Law”

Maria A. Gordeeva, graduate student

Togliatti State University, Togliatti (Russia)

*E-mail: olga80_tlt@mail.ru

¹ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7614-3540>

Abstract: The paper studies the problems of the lack of legislative distinguishing between the mechanisms of termination of the continuing and one-time contracts using the example of a lease agreement. The problem has become especially relevant in the context of the COVID-19 pandemic, when the law was faced with the fact that a party could not perform a contract, but could not withdraw from it either. This situation led to a considerable imbalance in the relations of the parties, especially entrepreneurs who have concluded a term contract for the period of more than five years. According to the authors, the continuing contract termination may be relevant both in the event of a pandemic and in many cases when judges refuse to apply Article 451 of the Civil Code of the Russian Federation, which is scarcely used in practice, however, it is the text of this norm that potentially involves the possibility to terminate continuing contracts. The authors substantiate the necessity to include in the current legislation the norms on the differentiation of the continuing and one-time contracts termination using the example of a lease agreement. The paper describes the experience of Germany, analyzes the judicial decisions, which in some cases led to an unfair distribution of risks. The authors propose a draft article on

the termination of a continuing contract, as well as a solution to possible problems that may be caused by the adoption of this article. The authors conclude on the necessity to include in the current legislation the rules for the continuing contracts termination. At present, the only way to eliminate this problem is to specify relevant provision in a contract.

Keywords: continuing contracts; termination of an agreement; termination of a lease agreement.

For citation: Vorobyeva O.A., Gordeeva M.A. The problem of termination of continuing contracts under the Russian law on the example of a lease agreement. *Vektor nauki Tolyattinskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Yuridicheskie nauki*, 2022, no. 4, pp. 5–11. DOI: 10.18323/2220-7457-2022-4-5-11.