

Мальцева Анна Сергеевна

Студент магистратуры

2 курс

ФГБОУ ВО Кубанский государственный университет

Юридический факультет имени А.А. Хмырова

Россия, г. Краснодар

**ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ОТДЕЛЬНОГО КОНСТРУКТИВНОГО ЭЛЕМЕНТА ЗДАНИЯ ДЛЯ
РЕКЛАМНЫХ ЦЕЛЕЙ**

***Аннотация:** Данная статья посвящена определению сущности договора на использование отдельного конструктивного элемента здания для рекламных целей. В статье рассмотрены проблемы квалификации спорного договора. Оценена возможность отнесения данного договора к числу непоименованных. Проанализирована противоречивая судебная практика и различные доктринальные подходы по рассматриваемой проблеме.*

***Ключевые слова:** правовая природа договора, непоименованный договор, квалификация непоименованных договоров, договор на использование отдельного конструктивного элемента здания для рекламных целей, судебная практика.*

***Annotation:** This article is devoted to determining the essence of the contract for the use of a separate structural element of a building for advertising purposes. The article deals with the problems of qualification of a disputed contract. The possibility of attributing this agreement to the number of unnamed ones is evaluated. The contradictory judicial practice and various doctrinal approaches to the problem under consideration are analyzed.*

***Key words:** the legal nature of the contract, the unnamed contract, the qualification of unnamed contracts, the contract for the use of a separate structural element of the building for advertising purposes, judicial practice.*

На сегодняшний день каждый из нас, выйдя на улицу в городе или же в небольшом посёлке, так или иначе, увидит рекламу. Она всегда на глазах, всегда попадает в поле нашего зрения. Это говорит о том, что рекламодатели качественно выполняют свою работу. Размещение рекламных баннеров на зданиях и сооружениях как способ рекламы был придуман давно. Но, несмотря на повсеместное использование данного метода распространения рекламы, на практике и в теории отсутствует единый подход к квалификации договоров, на основании которых данный способ реализуется.

По сути, собственники здания или иного сооружения разрешают размещать на конструктивном элементе здания (стене, крыше) рекламу либо иное имущество другого лица за определенное сторонами встречное предоставление. Но вполне естественно возникает вопрос: какими положениями гражданского законодательства должны регулироваться отношения сторон по такому договору?

Следует отметить, что однозначного ответа на этот вопрос пока нет. Обратимся к основным позициям, выработанным как в науке гражданского права, так и в судебной практике.

Как правило, суды квалифицируют подобные договоры либо как непоименованные, с применением к ним положений о договоре аренды, либо как договоры возмездного оказания услуг, в зависимости от того, каким образом сформулирован предмет договора.

Так, ещё в 2002 году Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 1 Информационного письма от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" определил, что договор, на основании которого предоставляется право использовать отдельный конструктивный элемент

здания для размещения рекламы, не является договором аренды [1]. Президиум ВАС РФ указал на необходимость применения к данному договору общих положений об обязательствах и договорах, что свидетельствует о квалификации его как непоименованного договора. Данная практика, вполне логично, обусловила вынесение арбитражными судами различных уровней аналогичных решений, в которых договор о предоставлении в пользование конструктивного элемента здания признавался непоименованным. Например, в постановлении ФАС ЗСО от 14.10.2008 N Ф04-6348/2008(13747-А45-11) по делу N А45-1458/2008-12/31 суд указал, что: «крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды» [2].

Судебная практика содержит в себе и другие примеры. Например, в рассматриваемом деле [3] суд апелляционной инстанции признал, что стена, являющаяся конструктивным элементом здания, была использована истцом с целью размещения на ней рекламы и передана ему совместно с непосредственным объектом недвижимости (зданием). В соответствии с этим, спорный договор был квалифицирован в качестве договора аренды, а за истцом было признано право использовать арендованное имущество, в том числе размещать рекламную продукцию на стене здания.

В Постановлении Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" договор по-прежнему признавался непоименованным, однако отмечалось, что к нему применимы по аналогии закона положения о договоре аренды [4].

Такая квалификация договора ВАС РФ получила поддержку в юридической литературе. А.И. Бычков не относит договор, направленный на использование конструктивного элемента здания для рекламных целей, к аренде в силу отсутствия прав на имущество по нему. По его мнению, предмет

непоименованного договора заключается в предоставлении одним субъектом другому возможности на возмездной основе размещать рекламу на здании или помещении [5, с. 28].

Другая аргументированная позиция состоит в том, что договор на размещение наружной рекламы на здании можно квалифицировать в качестве договора возмездного оказания услуг, если конструктивные элементы здания или рекламные конструкции во владение заказчику не передаются, а исполнитель совершает определенные действия по размещению рекламных материалов заказчика. То есть, определяющую роль в данном случае будет иметь характер отношений между сторонами. Так, в решении Арбитражного суда Пермского края от 18 марта 2013 г. по делу № А66-15404/2012 г. к договору на размещение наружной рекламы были применены положения, регулирующие договор возмездного оказания услуг, так как исполнитель самостоятельно размещал рекламные материалы заказчика на своей рекламной конструкции[6].

Также, нельзя не упомянуть о существующем в теории гражданского права мнении о том, что договоры на использование конструктивного элемента здания следует квалифицировать как договоры аренды без передачи права владения [7, с. 28].

Таким образом, на основании вышесказанного, хотелось бы отметить, что, на мой взгляд, договор, предусматривающий пользование конструктивным элементом здания, следует признавать непоименованным, но к нему могут быть применимы по аналогии закона положения о договоре аренды с целью защиты слабой стороны договора или же публичного интереса.

Использованные источники:

1. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда от 11 января 2002 г. N 66 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2002. № 3.
2. Постановление ФАС ЗСО от 14.10.2008 № Ф04-6348/2008(13747-А45-11) по делу № А45-1458/2008-12/31 // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AZS&n=69481#dj30dcTWhYv9fg8U>.
3. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 6 ноября 2007 г. № А19-5732/07-7-Ф02-8215/07 по делу № А19-5732/07-7 // [Электронный ресурс]. URL: <https://resheniya-sudov.ru/2007/203417/> (дата обращения: 27.04.2023).
4. О некоторых вопросах рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.
5. Бычков, А.И. Конструкции непоименованного, смешанного и комплексного договоров в гражданском праве России // Адвокатская практика. 2012. № 2. С. 27-32.
6. Решение Арбитражного суда г. Пермь от 18 марта 2013 г. по делу № А66-15404/2012 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/MYIOPbabK711/> (дата обращения: 27.04.2023).
7. Ахмедов, А.Я. Квалификация договора, предусматривающего пользование конструктивным элементом здания // Юрист. 2014. № 8. С. 24-28.