

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ А.В. Прохоров
_____ 20__ г.

Права и обязанности арендодателя по договору аренды

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ-40.03.01.2019.236 ВКР

Руководитель работы,
ст. преподаватель
_____ Е.В. Цыпляева
_____ 20__ г.

Автор работы
студент группы ДО-566
_____ Я.В. Кудрявцева
_____ 20__ г.

Нормоконтролер
ст. преподаватель
_____ Я.А. Митрохина
_____ 20__ г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Кудрявцева Я.В. «Права и обязанности арендодателя по договору аренды» – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО-566, 69 с., 1 табл., библиограф. список – 55 наим., 1 прил.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью изучения теоретических и практических положений, связанных с правами и обязанностями арендодателя по договору аренды, а также выработки предложений по совершенствованию законодательства.

В выпускной квалификационной работе изучены особенности договора аренды как гражданско-правовой сделки по нормам законодательства РФ, а именно раскрыты предмет и форма договора аренды; проанализированы объекты и субъекты договора аренды; изучены права, обязанности и ответственность арендодателя; предложены пути совершенствования законодательного регулирования прав и обязанностей арендодателя по договору аренды.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ СДЕЛКИ ПО НОРМАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	9
§1 Общие положения договора аренды	9
§2 Субъектный состав договора аренды.....	18
ГЛАВА 2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	27
§1 Особенности прав арендодателя	27
§2 Обязанности и ответственность арендодателя.....	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	63
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	69

ВВЕДЕНИЕ

Динамика рыночных отношений, постоянно трансформирующиеся потребности общества, а также возникновение необходимости регламентирования арендных отношений в связи с возникновением новых объектов имущества, обладание правами владения и пользования на которые нужно для осуществления различных потребностей субъектов общественной жизни, требует от законодателя постоянного реформирования норм, регламентирующих договор аренды.

Договор аренды – это один из самых востребованных договоров, заключаемых организациями и индивидуальными предпринимателями при осуществлении предпринимательской деятельности на территории Российской Федерации. Сторонами договора аренды выступают арендодатель и арендатор.

Арендодатель – человек, который может распоряжаться предложенным в аренду имуществом. Это не обязательно собственник помещения – арендодателем может выступать человек, сдающий имущество в субаренду, у которого имеется соответствующее право от собственника.

Актуальность квалификационной работы продиктована тем, что арендодатель предоставляет свое имущество (которым он распоряжается на основании свидетельства о собственности) в пользование арендатору. Права и обязанности арендодателя по договору аренды так же оговариваются в договоре. Необходимо отметить, что в законодательстве РФ существуют пробелы правового регулирования обязанностей и ответственности арендодателя, что сказывается в сложности применения тех или иных норм в судебной практике, данный институт требует дальнейшего совершенствования.

Проблема регулирования прав и обязанностей арендодателя заключается в большом объеме законодательства, регламентирующего договор аренды, которое при внесении изменений часто дублируется.

Поэтому, избранная для исследования тема выпускной квалификационной

работы, несомненно, актуальна.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение теоретических и практических положений, связанных с правами и обязанностями арендодателя по договору аренды, а также выработки предложений по совершенствованию законодательства.

Задачи выпускной квалификационной работы:

1. Изучить особенности договора аренды как гражданско-правовой сделки по нормам законодательства РФ.
2. Раскрыть предмет и форму договора аренды.
3. Проанализировать объекты и субъекты договора аренды.
4. Изучить особенности прав арендодателя.
5. Проанализировать обязанности и ответственность арендодателя.

Степень разработанности темы исследования. Вопросы, связанные с гражданско-правовым институтом аренды достаточно подробно проанализированы в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе. Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам аренды, можно назвать, в частности, Я.В. Абрамова, М.И. Брагинского, М.В. Васильеву, В.А. Савельева, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, В.Ф. Яковлева и др.

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы является совокупность правоотношений, которые складываются в процессе осуществления договора аренды. Предмет исследования - нормы действующего российского законодательства, регулирующие права и обязанности арендодателя по договору аренды, а также судебная практика, посвященная этой тематике.

Методологической основой исследования выступает общенаучный диалектический метод в совокупности с частнонаучными методами исследования правовых явлений.

Нормативно-правовую базу исследования составили положения Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и другие нормативные акты.

При подготовке и написании выпускной квалификационной работы были использованы нормативные источники, прежде всего Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие, а также учебные пособия таких авторов, как О.Н. Садилов, В.В. Витрянский, Ю.К. Толстой, А.П. Сергеев и др. В качестве теоретической предпосылки исследования были использованы научные труды таких авторов: Крашениников П.В., Алексеев С.С., Покровский И.А., Анисимов А.П., Брагинский М.И., Витрянский В.В. и других.

Практическую значимость темы исследования определяет возможность использовать материалы выпускной квалификационной работы сторонами, которые связаны с правами и обязанностями по договору аренды, а также разработка и обоснование предложений совершенствования гражданско-правовых норм, которые регулируют права и обязанности арендодателя по договору аренды.

Структуру работы обуславливает цель, задачи исследования. Работа включает введение, две главы, заключение, а также библиографический список.

ГЛАВА 1 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ СДЕЛКИ ПО НОРМАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

§1 Общие положения договора аренды

Арендные отношения охватывают различные области жизни, встречаются и в предпринимательской деятельности, и в повседневной жизни физических лиц, не связанных с предпринимательством.

Базисом возникновения арендных отношений является устойчивая экономическая мотивация субъектов. В целях регулирования данных отношений была разработана сложная правовая надстройка.

Аренда является юридическим фактом, который выражен в форме договора аренды. В соответствии с действующим законодательством договор аренды определяется как соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, к которым применяются правила о двух- и многосторонних сделках.¹

Договор аренды является договором о передаче имущества в пользование. Под пользованием понимают извлечение из вещи ее полезных свойств, плодов и доходов в соответствии с ее назначением. Понятие «наем» имеет широкое применение и обозначает как использование вещи по назначению, так и извлечение каких-либо плодов в процессе пользования полезными свойствами арендованного имущества.²

Применение договора аренды позволяет собственникам наиболее продуктивно использовать свое имущество, получать за него доход в виде арендной платы. В случае, когда у собственника вещи отсутствует необходимость ею пользоваться, договор аренды позволяет извлекать выгоду путем предоставления данного имущества лицам, временно нуждающимся в нем.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.

² Алексеев, С.С. Гражданское право / С.С. Алексеев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2015. – С. 112.

Арендатор, в свою очередь, имеет возможность, не приобретая имущество в собственность, за плату пользоваться им и извлекать выгоду. Выбор между куплей - продажей имущества и заключением договора аренды зависит от того, какой вариант окажется выгоднее для сторон.¹

В случае, когда арендатор не имеет возможности приобрести имущество в собственность по причине высокой продажной цены или когда продажная цена выше, чем арендные платежи за конкретный период, выгоднее заключить договор аренды, и напротив, когда суммарные арендные платежи выше выкупной цены целесообразно приобрести имущество в собственность. Договор аренды регулирует значительную область гражданско-правовых отношений, имеет большое хозяйственное значение и широко применяется в области экономических отношений.

Согласно правовой позиции, изложенной в информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными», незарегистрированный договор аренды не влечет последствий, оказывающих влияние на права третьих лиц, в частности, не влечет возникновения у арендатора преимущественного права аренды.²

Указанный подход также закреплен в п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», где Пленум ВАС РФ разъяснил недопустимость противопоставления третьим лицам прав лица, пользующегося имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию. Данный принцип нашел также законодательное закрепление в п. 3 ст. 433 ГК РФ.

В настоящее время суды строго придерживаются обозначенной позиции, отождествляя отсутствие государственной регистрации договора аренды с

¹ Пешкова, К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды / К.В. Пешкова // Научный поиск. – 2016. – № 2.1. – С. 67-68.

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС «Консультант плюс».

отсутствием у арендатора преимущественного права¹ и прямо указывают на непротивопоставимость прав арендатора по незарегистрированному договору третьим лицам.²

Целью договора аренды является обеспечение передачи имущества во временное пользование. В ч. 1 ст. 606 ГК РФ помимо временного пользования, говорится о владении имуществом, которое в отличие от пользования имеет место не во всех арендных отношениях, поэтому данное положение не изменяет цели договора аренды.

Хозяйственная цель договора аренды в виде извлечения дохода собственником имущества и удовлетворения потребности нанимателей имеет свою древнюю историю и берет свое начало в римском праве из договора найма вещей (*locatio-conductio rerum*), хотя первые упоминания об аренде находят в актах Древнего Вавилона и Египта.

Римское право включает себя разнообразные виды найма: наем вещей, наем услуг, и наем работ. Римский подход отличало то, что смена собственника вещи по римскому договору найма влекла прекращение данного договора. Поэтому право пользования арендатора не имело вещно-правовой защиты. В Европе основы данного принципа остались без изменения.³

В российском праве договор аренды начинает свою историю в Русской Правде, не имея на тот момент четкого разделения с другими договорами и не обладая всем набором собственных индивидуальных черт, которые получил в Своде законов Российской империи.⁴

Рассматривая нормативные документы дореволюционного периода, можно прийти к выводу о том, что основные условия и элементы договора найма, такие

¹ Постановление АС Поволжского округа от 25.01.2018 № Ф06-28243/2017 по делу № А12-15942/2017 // СПС «Консультант плюс».

² Постановление АС Поволжского округа от 23.01.2018 № Ф06-28062/2017 по делу № А55-3401/2017 // СПС «Консультант плюс».

³ Черепанов, О.С. Договор аренды: общие положения и виды: учебное пособие Министерство образования и науки РФ, Алтайский государственный университет / О.С. Черепанов. – Барнаул: Изд-во Алтайского гос. ун-та, 2019. – С.91.

⁴ Елисеев, И.В. Гражданское право. Т.2. Учебник / И.В. Елисеев. Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Инфра-М, 2014. – С.89.

как предмет найма, срок пользования, вознаграждение за него, имели на тот момент свое законодательное закрепление.

В законодательных актах советского периода продемонстрированы этапы возрастающего экономического значения договора аренды, например, как в период НЭПа 20-х годов и в 80-е годы периода перестройки, а в 30-40-е года на этапе построения индустриальной экономики и ведения войны, напротив, значимость договора аренды снижалась. По мере развития социально-экономической жизни законодатель расширил круг объектов арендных отношений, например, к данной категории присоединились земельные участки, предприятия и т.п.

Участники данных правоотношений получили возможность создавать арендные предприятия, расширили объем своей правовой свободы.

Знаковым событием постсоветского законодательства является принятие части второй ГК и вступление ее в законную силу 1 марта 1996 года, которое продолжило тенденцию увеличения объема правовых норм в области применения договора аренды. ГК РФ, действующий на данный момент, значительно увеличил объем норм, регулирующих данные договорные отношения.¹

Законодатель и ученые едины во мнении о том, что институт договора аренды в российском праве подобен институту договора имущественного найма, а арендные отношения идентичны отношениям по найму имущества.

Исходя из содержания ст. 606 ГК РФ, российские цивилисты М.И. Брагинский и В.В. Витрянский дают характеристику договора аренды как «гражданско-правового договора, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. – № 5. – Ст. 410.

результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью»¹.

Важной характеристикой договора аренды является его возмездность, так как арендатор обязан предоставлять арендодателю плату за пользование имуществом арендодателя. Данный признак отличает договор аренды от ссуды, т.е. безвозмездного пользования имуществом. Также, как и срок договора аренды, размер арендной платы не является существенным условием договора, к которому могут применяться правила обычаев делового оборота в случае отсутствия данных в самом договоре. За все арендуемое имущество (объект аренды) в целом или отдельно по каждой из его составных частей устанавливается арендная плата.

Существуют различные виды арендной платы: платеж в твердой сумме, производимый периодически или единовременно, определенная доля продукции, плодов или доходов, произведенная в результате использования арендованного имущества, оказание арендатором определенных услуг, вещь, передаваемая арендатором арендодателю в собственность или в аренду, определенная договором, затраты, возложенные на арендатора, определенные договором и нацеленные на улучшение арендованного имущества.²

Стороны вправе предусмотреть различные сочетания форм арендной платы. Так, согласно Определения Верховного Суда РФ от 15.12.2016 № 305-ЭС16-12032 по делу № А40-165868/2015³ допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом. Так, не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями

¹ Брагинский, М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский – М.: Статут, 2014. – С.117.

² Белов, В.А. Арендная плата по договору аренды / В.А. Белов // Право и экономика. – 2014. – № 3 (313). – С. 36-38.

³ Определение Верховного Суда РФ от 15.12.2016 № 305-ЭС16-12032 по делу № А40-165868/2015. Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15122016-n-305-es16-12032-po-delu-n-a40-1658682015/> (дата обращения 15.05.2019).

торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов. При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате.¹

Следующей характеристикой договора аренды является взаимность. Договор аренды - это двухстороннее соглашение лиц, направленное на установление правоотношений по поводу найма имущества.

Двусторонне-обязывающий характер договора обусловлен тем, что право аренды всегда обременяется встречными обязанностями, вследствие чего уступка права аренды представляется возможной только с одновременным переводом долга, являющимся прямой обязанностью арендатора. Такой порядок перенайма будет возможен только с согласия арендодателя.

На практике данный принцип выражается в том, что арендатор вносит арендную плату только после того, как арендодатель исполняет свои обязанности по передаче имущества. Если обязательство исполняется не до конца, то сторона, которая несет встречное обязательство, имеет право приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от его исполнения в соответствующей части.²

Договор аренды является консенсуальным, так как устанавливает обязательственные отношения с момента достижения сторонами соглашения по существенным условиям. В то же время существуют исключения, например, договор аренды транспортного средства, который относят к реальным договорам.³

Арендные отношения соотносятся по порядку проведения оплаты владения и (или) пользования объектом аренды с двумя типичными из четырех подвидов

¹ Определение Верховного Суда РФ от 15.12.2016 № 305-ЭС16-12032 по делу № А40-165868/2015 // СПС «Консультант плюс».

² Гражданское право в схемах: с учетом новой редакции ГК РФ, в том числе Федеральных законов № 142-ФЗ, 302-ФЗ, 367-ФЗ / Ю.Ф. Беспалов, П.А. Якушев. – Изд. 3-е, перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016. – С.80.

³ Гражданское право: учебник для бакалавров: для студентов образовательных организаций, обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция», квалификация (степень) «бакалавр» / Белова Д.А. и др.; отв. ред. В.Л. Слесарев. – М.: Проспект: МГЮА, 2016. – С.101.

«безымянного контракта» (contractus innominatus) Римского права: do ut des «даю, чтобы ты дал» и do ut facias «даю, чтобы ты сделал»¹.

Несмотря на то, что в соответствии с действующим законодательством договор аренды принято считать двухсторонним, однако не запрещается производить арендную плату вместо арендодателя третьему лицу - бенефициару.

Договор аренды может переходить из категории двухсторонних в категорию многосторонних. По принципу взаимности у одной стороны договора аренды появляются обязанности, соотносимые с правами другой стороны. Арендодатель обязуется принять арендную плату, произведенную арендатором. По данному принципу идентичная обязанность появляется у бенефициара.²

Договор аренды позволяет отдельным лицам получать во владение и пользование, определенное имущество, которое не требуется им на постоянной основе. По истечению срока аренды данное имущество по общему правилу вновь возвращается его собственнику, который за период временного пользования таким имуществом иными лицами получает материальную выгоду.

Следовательно, данный договор представляет собой компромиссный вариант использования собственником временно свободного имущества для извлечения прибыли за счет передачи его во владение и пользование иным лицам.

Уходя своими корнями в римские традиции, данный договор на сегодняшний день имеет собственное правовое регулирование в гражданском законодательстве и по праву признается традиционным для правовой системы и имеющим широкое практическое применение³.

Отечественный Гражданский кодекс⁴ выступает на сегодняшний день в качестве основного законодательного акта, регулирующего арендные отношения, которые возникают в результате его заключения и последующего исполнения. В

¹ Формирование учения о договоре в правовой науке Западной Европы (XII - XVI вв.): монография / Д.Ю. Полдников. – М.: Проспект, 2016. – С.145.

² Трофимова, Г.А. Право пользования, основанное и не основанное на договоре аренды / Г.А. Трофимова // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 16-19.

³ Шанин, С.Р. Проблемы правового регулирования договора аренды / С.Р. Шанин // Молодой ученый. – 2018. – №47. – С. 165-168.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

положениях указанного Кодекса аренде посвящается гл. 34, рамками которой охватываются общие положения в отношении договора аренды, а также специфика конкретных выделенных законодателем видов данных договоров¹.

К примеру, в качестве особенности правовой регламентации аренды недвижимости выступает то, что особым образом урегулированы отношения по аренде таких объектов, как здания и сооружения. Помимо этого, отдельные нормы предусмотрены на случай заключения договоров аренды предприятий.

В процессе регламентации арендных отношений Кодекс выступает актом прямого действия, однако же, его положения допускают также применение и других правовых актов, вводящих специальные правила применительно к отдельным видам отношений. В частности, в п. 2 ст. 607 ГК РФ² прямо указывается на то, что допускается установление особенностей сдачи в аренду таких объектов, как земельные участки либо иные обособленные природные объекты. На сегодняшний день регулирование названных отношений производится в земельном законодательстве.

Несмотря на кажущуюся, на первый взгляд стройность системы правовых норм в данной области, между тем, приходится признавать, что такое правовое регулирование не является беспробельным, в результате чего возникают сложности в правоприменительной деятельности, а потому перед научным сообществом встает задача – разработать ориентиры для законодателя по совершенствованию правового регулирования в данной сфере³.

Таким образом, в договоре в обязательном порядке необходимо прописать некоторые пункты (таблица 1 в Приложении). Как правило, здесь существуют определенные правила составления документа, поэтому в договоре должны быть.

¹ Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. М.: Статут. – 2018. – №16. – С. 106.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

³ Шанин, С.Р. Проблемы правового регулирования договора аренды / С.Р. Шанин // Молодой ученый. – 2018. – №47. – С. 165-168.

Это общие положения договора аренды, которые должны присутствовать в обязательном порядке. По возможности можно добавлять и уточнения пользования предоставленного в аренду объекта.

Выше же было упомянуто про указание в документе срока действия договора. Срок действия договора в зависимости от соблюдения правил¹. В зависимости от соблюдения правила выделяют:

Бессрочный договор: без указания срока действия, может длиться много лет, перейти «по наследству» наследнику арендованного помещения (в этом случае придется или принимать условия, прописанные в документе предшественником, или расторгать договор). Срочный договор: с указанием точного срока действия. Если же по окончании срока действия документ не расторгли стороны, он автоматически переходит в бессрочный

Существуют юридические подвиды документа – возмездный и консенсуальный. Возмездный – указывает на обязанность арендатора вносить на счет арендодателя денежную плату. Могут быть предусмотрены и иные виды расчетов.

Также имущество может быть передано в аренду пользователю на безвозмездной основе – это обязательно указывается в договоре. Консенсуальный – обязательство передать имущество в аренду арендатору по факту указанного в документе числа.

В зависимости от вида имущества выделяют следующие виды договора²: проката; аренды транспортного средства; предприятия; финансового займа – лизинга; аренда недвижимого имущества; коммерческого найма жилья.

Если говорить о движимом имуществе, выделяют еще 2 вида соглашения – с экипажем и без экипажа. В недвижимом имуществе – договор земельного участка, социальной аренды, коммерческой, традиционной.

¹ Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. – 2017. – № 12. – С.40-47.

² Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61.

Таким образом, договор аренды имущества представляет собой гражданско-правовой договор, согласно которому одна сторона предоставляет другой стороне имущество во временное пользование на возмездной основе. Основная цель такого соглашения – обеспечение временного пользования имуществом при заинтересованности обеих сторон (арендатор нуждается в имуществе временно, арендодатель извлекает из этого прибыль).

В целом, подводя итог данного параграфа, можно прийти к выводу о том, что детально продуманный в римском праве, постепенно эволюционируя, договор аренды сформировался в самостоятельный институт, который составляет основу правовой регламентации арендных отношений в современных правовых системах.

Существующее правовое регулирование арендных отношений в рамках гражданского законодательства в целом можно признать достаточно четким и непротиворечивым. Между тем, как мы увидели, существуют отдельные проблемы, не позволяющие правоприменителям однозначно решать вопросы о точном применении норм, что порождает неоднозначность в судебной практике и затруднения в урегулировании спорных ситуаций, что прямо сказывается на качестве российского правосудия по гражданским делам¹.

В этой связи, в ходе реформирования российского гражданского законодательства необходимо принятие отдельных изменений в регламентацию арендных отношений.

§2 Субъектный состав договора аренды

Сторонами по договору аренды являются арендатор и арендодатель, в роли которых могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица.

В роли юридического лица могут выступать коммерческие и некоммерческие организации, а также публично-правовые образования, в число которых входят:

¹ Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.

государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования.

Каждая из сторон, участвующая в договорных отношениях, имеет свой правовой статус и несет определенные права и обязанности.

Риск арендных отношений для арендатора:

– договор аренды можно заключить не с любым лицом. Многие арендодатели не имеют на это законных прав. Перед заключением сделки и внесением оплаты, стоит поинтересоваться наличием необходимых документов;

– предоставление технического, промышленного оборудования и специальной всегда существует вероятность скрытых поломок, которые впоследствии собственник может потребовать исправить;

– существует риск, что собственник имущества прервет действие соглашения до окончания срока его действия;

– если наниматель вкладывает собственные средства в ремонт здания, помещения, а также восстановление работоспособности спецтехники и оборудования, всегда существует вероятность не вернуть их обратно.¹

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Право собственности является основанием правомочия распоряжения имуществом.

Так, согласно Определению СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 октября 2015 г. № 309-ЭС15-6673 в соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Указанные правомочия не могут реализовываться без учета общих принципов гражданского законодательства, которые в числе прочего подразумевают, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских

¹ Вещное право арендатора в договоре аренды (имущественного найма) // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2014. – Т. 3. – № 59. – С.27-32.

правоотношений должны действовать добросовестно, не допускать злоупотребления правом и не извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения (пункты 3 и 4 статьи 1 и статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, право собственности не может пониматься абсолютно, как ничем не ограниченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим собственнику имуществом.¹

В случае обладания лицом иным вещным правом, не являющимся правом собственности, необходимо иметь распорядительные полномочия на сдачу имущества в аренду, основанные на законе или волеизъявлении собственника. Данными распорядительными полномочиями наделен доверительный управляющий чужого движимого имущества.

Существует специальное полномочие сдавать чужое имущество в аренду, в связи с которым лицо вправе выступать в качестве арендодателя от своего имени, а не от имени самого собственника имущества (договор комиссии). В связи с осуществлением представительства роль арендодателя возлагается на собственника.

Права по определению порядка сдачи федерального имущества в аренду принадлежит Правительству РФ.² Управление и распоряжение государственной собственностью осуществляется исключительно исполнительной властью РФ. Правом заключать договоры аренды федерального имущества наделено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. Являясь универсальным арендодателем, Федеральное агентства по управлению федеральным имуществом вправе наделять правом сдавать федеральное имущество в аренду иные государственные организации.

¹ Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 октября 2015 г. № 309-ЭС15-6673 // СПС «Консультант плюс».

² Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 (ред. от 05.11.2009) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 27. – Ст. 3200.

В роли арендодателей могут выступать унитарные предприятия по праву хозяйственного ведения.

Таким образом, в качестве сторон договора аренды выступают арендодатель и арендатор.

Ими могут быть все участники гражданских правоотношений: физические и юридические лица, а также государство, которое может быть представлено в арендных отношениях через свои органы.

Арендодателями являются собственники имущества, а также лица, которые уполномочены собственником или законом. Субъекты права хозяйственного ведения могут быть арендодателями недвижимого имущества только по согласию собственника, а недвижимого имущества — без его согласия.

Арендатором может выступать любое лицо, но в некоторых видах аренды состав субъектов ограничивается законодателем.

Так, в договоре лизинга и договоре аренды предприятия обеим сторонам необходимо быть предпринимателями, в то время как договором бытового проката предусмотрено, что предпринимателем должен быть только арендодатель.¹

Любые соглашения между физическими или юридическими лицами, касающиеся аренды, подкрепляются договором. Договор аренды – это документ с юридической силой, который в случае возникновения конфликтных ситуаций предоставляется для разбирательств в суде.²

Договор аренды – это документ гражданско-правового назначения, по результатам которого арендатор обязуется предоставить арендодателю помещение в пользование за определенную плату.³

Правовое регулирование арендных отношений осуществляется нормами гл. 34 ГК РФ. По контракту арендодатель берет на себя обязанность предоставить

¹ Фирсов, А.П. Применение положений ГК РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Новая аптека. – 2015. – № 2-1. – С. 59-64.

² Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61

³ Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. – 2017. – № 12. – С.40-47

арендатору имущество за плату во временное владение и/или пользование (ст. 606 ГК РФ)¹.

Законодатель в ст. 608 ГК РФ определяет, кто может сдавать имущество в аренду²: его собственник; лицо, специально наделенное законом или волей собственника таким правом.

Это вызывало определенные сомнения в возможности заключения арендного соглашения с субъектом, не обладающим в момент его заключения вещью, подлежащей передаче в аренду. Суды до недавнего времени колебались относительно возможности такой аренды (аренды будущей вещи).

Пленум Высшего арбитражного суда РФ в постановлении «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» от 17.11.2011 № 73 (далее — постановление № 73), рассмотрев довольно много важных аспектов арендных отношений, сформулировал и позицию по аренде будущей вещи³.

Фактически при рассмотрении вопроса об аренде будущей вещи арбитры исходили из аналогии закона, применив к арендным правоотношениям положения о купле-продаже будущей вещи (п. 2 ст. 455 ГК РФ). В постановлении № 73 развивается концепция возможности приобретения будущей вещи, изложенная Пленумом ВАС РФ в постановлении «О некоторых вопросах разрешения споров...» от 11.07.2011 № 54 (далее — постановление № 54)⁴.

В документе прописываются все необходимые для сотрудничества положения – обязательства и права сторон, цена вопроса, особенности сданного в

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

² Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.

³ Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61.

⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 « 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» Режим доступа: //https://base.garant.ru/58202809/ (дата обращения 15.05.2019)

аренду помещения, наличие в нем предметов мебели или специального оборудования и прочие основы¹.

Представленный документ – его составление, наличие обязательной информации – регулируется статьей 606 ГК РФ². В договоре прописываются стороны – участники сделки – в данном случае это арендатор и арендодатель.

Арендодателем может выступать собственник помещения, которое сдается в аренду или же местный муниципалитет, который также соответствует нормам и правам, примененным в регионе для владельца объекта.

Единственным отличием между арендой у собственника и муниципалитета выступает способ получения в пользование жилого или нежилого помещения. С собственником помещения можно договориться напрямую – путем личной беседы.

С муниципалитетом же все несколько сложнее – в определенных случаях приходится проходить этап аукциона и предлагать наивысшую стоимость аренды арендатору самостоятельно.³

Не менее важным документом является акт о приемке и передачи помещения в пользование от арендодателя арендатору. Этот документ прикладывается к договору и проходит с ним полную процедуру – подписание, регистрация в Росреестре, возможное рассмотрение в суде.

Следует также отметить, что у договора имеется свой срок действия, на основании чего он приобретает свой юридический статус.

Этот же фактор влияет на необходимость регистрации документа в Росреестре – в ЕГРП вносится соответствующая запись о том, что указанный в документе объект сдается на данный момент в аренду. Эта запись в дальнейшем становится защитой от приобретения объекта у мошенников.

¹ Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. – 2017. – № 12. – С.40-47.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

³ Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.

Сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). И в роли арендодателя, и в роли арендатора могут быть любые субъекты гражданского права: как юридические, так и физические лица, а также государство, административно-территориальные и муниципальные образования.

Найм принципиально отличается от аренды тем, что его возможно осуществить только для жилого помещения. Арендодателем называется собственник передаваемых в пользование объектов недвижимого имущества или лицо, уполномоченное действовать от его имени (ст. 608 ГК РФ).

Сдача имущества в аренду является одним из способов реализации права собственности, принадлежащего арендодателю. Третьи лица, не являющиеся собственниками объекта недвижимого имущества, должны иметь полномочия на сдачу имущества в аренду, которыми они наделяются либо по закону, либо посредством волеизъявления собственника.

Согласно ст. 295 ГК РФ, субъект права хозяйственного ведения не имеет права сдавать в аренду недвижимость без согласия собственника. Особенно это правило касается казенных предприятий и учреждений, так как первые владеют имуществом на праве оперативного управления, а вторые - вообще не вправе распоряжаться закрепленным за ними имуществом.

Однако образовательные учреждения могут являться арендодателями имущества, которое закреплено за образовательным учреждением в оперативном управлении (п. 2 ст. 39 Федерального закона от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»). Согласно ч. 2 ст.39 ФЗ от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», жилые помещения в общежитиях предоставляются обучающимся в порядке, установленном локальными нормативными актами организаций, осуществляющих образовательную деятельность. При наличии обучающихся, нуждающихся в жилых помещениях в общежитиях, не допускается использование таких жилых

помещений для целей, не связанных с проживанием в них обучающихся.¹ В роли арендодателей от имени РФ чаще всего выступают агентства по управлению государственным имуществом. Правительство Российской Федерации управляет федеральной собственностью согласно ст. 114 Конституции. Данная статья получила свое развитие в Постановлении Правительства РФ от 05.06.2008 N 432 (ред. от 21.12.2018) «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». Порядок оборота недвижимого имущества, действующий на федеральном уровне, действителен и в отношении государственной собственности субъектов РФ и муниципальной собственности.

Кроме комитетов по управлению имуществом, арендодателями государственного и муниципального имущества могут быть унитарные предприятия. Унитарные предприятия могут являться арендодателями недвижимости, а казенные предприятия – любого имущества лишь с согласия либо собственника, либо уполномоченного органа. Такое согласие равносильно наделению специальными полномочиями. Если полномочия не вытекают из закона, то арендодатель должен иметь право собственника сдавать имущество в аренду от своего имени.

Арендатором же может являться любой дееспособный гражданин, либо юридическое лицо. Гражданский кодекс никак не ограничивает права субъектов на аренду имущества. Стоит отметить, что иностранные граждане и лица без гражданства по ЗК РФ могут брать в аренду земельные участки за исключением случаев, описанных в Кодексе (п.1 ст. 22 ЗК РФ). Можно предположить, что права на аренду земельных участков для иностранных юридических лиц не ограничено.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что сторонами договора аренды выступают арендодатель (наймодатель) являющийся лицом, принимающим на себя обязанность по передаче имущества во временное

¹ Решение № 2-1917/2018 2-1917/2018 ~ М-1120/2018 М-1120/2018 от 8 мая 2018 г. по делу № 2-1917/2018 [электронный ресурс] // Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/sYodhZAYucZm/>, свободный (дата обращения 18.05.2019)

пользование (временное владение) на условиях оплаты и арендатор как лицо, которому имущество передается во временное пользование на платной основе.

Стороны – участники сделки – арендатор и арендодатель. Арендодатель – человек, который может распоряжаться предложенным в аренду имуществом. Это не обязательно собственник помещения – арендодателем может выступать человек, сдающий имущество в субаренду, у которого имеется соответствующее право от собственника. Также арендодателем может выступать сам собственник. Нередко в качестве арендодателя в сделке участвует доверенное лицо, имеющее право предоставления имущества в пользование по факту наличия доверенности.

Муниципалитет, являющийся собственником государственного помещения, также выступает арендодателем. Арендатор – физическое или юридическое лицо, которое имеет желание и средства для аренды имущества или оборудования.

Физическое лицо – это дееспособный человек, а юридическое – организация, которая на данный момент ведет свою деятельность, а не находится на этапе банкротства.

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

§1 Особенности прав арендодателя

После заключения договора аренды арендодатель сохраняет за собой все права и обязанности собственника, а также право распоряжения нанятым имуществом.

К совокупности прав арендодателя относят право отчуждения, изъятия имущества из владения и пользования арендатора. На практике имеют место случаи двойного владения и пользования имуществом. Данная ситуация возможна, когда арендодатель не передает целиком права владения и пользования имуществом, а оставляет за собой право владения вещью полностью или частично и частично право пользования ею.¹

Так, ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность передачи в аренду непотребляемых вещей, однако данная норма не содержит указания на обязательность предоставления во временное владение и (или) пользование вещи целиком. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество. Судебная практика по данной проблеме складывается неопределенно. До настоящего времени Верховный Суд Российской Федерации однозначно не высказался ни за возможность аренды части объекта недвижимости, ни против таковой. В связи с вышеизложенным необходимо изложить в новой редакции п. 1 ст. 601 ГК РФ, дополнив её возможностью сдачи в аренду части непотребляемой вещи.

Законодательство не запрещает сдавать в аренду имущество, которое обременено правами третьих лиц, действующими в течение срока договора аренды (сервитут, право залога и т.п.), при условии уведомления арендатора о данных правах.

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина). – М.: Юрайт-Издат, 2018. – С.158.

В случае не информирования у арендатора возникают следующие права, обусловленные реализацией своих прав третьими лицами (например, обращение взыскания на арендованное имущество, являющееся одновременно предметом залога): права требования у арендодателя возмещения убытков и расторжения договора, либо уменьшения размера арендной платы.¹

Одной из отличительных черт права пользования арендатора является свойство следования за вещью.

Данное свойство выражается в том, что в случае перехода права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на нанятое имущество к другому лицу, договор аренды сохраняет силу, не расторгается и не изменяется в обязательном порядке, хотя фактически право пользования имуществом по договору аренды не всегда сохраняется.

Существует позиция, относящая право пользования арендованным имуществом к числу вещных прав ввиду имеющегося свойства следования права за вещью.

Данная позиция имеет недостаток, так как новое правило означало бы соединение вещного и обязательственного прав и пересмотр основных положений гражданского законодательства в данной области, по которым владельцем признается любая сторона договора по передачи вещи.

Поэтому к числу вещных прав следует относить лишь те права, которые прямо определены законом как вещные, что упрощает порядок право применения на практике.

Несмотря на то, что объем права пользования в каждом договоре определяется отдельно, содержание вещных прав устанавливается только законом.

В некоторых случаях право пользования арендованным имуществом может сопровождаться возможностью выкупа данного имущества.

¹ Решение № 2-2970/2015 2-2970/2015~М-2565/2015 М-2565/2015 от 11 июня 2015 г. по делу № 2-2970/2015 Ленинский районный суд г. Кирова (Кировская область) // СПС «Консультант плюс».

Стороны в договоре или дополнительном соглашении могут указать, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечению срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей установленной договором выкупной цены, так же они могут договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену, в этом случае арендные платежи *de jure* становятся выкупными.¹

Из данного правила имеются исключения, к примеру, закон запрещает выкупать взятые в аренду лесные участки. Договор аренды с правом выкупа является смешанным, так как соединяет в себе признаки купли-продажи и аренды. Данный договор отличается тем, что право собственности не переходит в момент заключения договора, арендатор может выбирать, выкупать ему имущество или нет, в отличие от договора найма-продажи, где предусмотрен обязательный переход права собственности от продавца к покупателю.

Условие, об осуществлении арендной платы, является важным условием каждого договора аренды и относится к числу основных обязанностей арендатора.

Несмотря на это, отсутствие в договоре положения об арендной плате не является основанием его расторжения. Согласно ГК РФ в таком случае будут применяться условия и порядок внесения арендной платы, свойственные аналогичным случаям аренды имущества, что соотносится с порядком определения цены любого возмездного гражданско-правового договора, в котором не имеется данного положения. В качестве существенного условия законом может быть установлено внесение в договор дополнительного положения об арендной плате для заключения отдельных видов договора аренды.²

Следующей основной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества при прекращении договора аренды и после истечения срока, установленного в договоре.

¹ Анисимов, А.П. Гражданское право России. Особенная часть: учебник для бакалавров. / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под общ. Ред. А.Я. Рыженкова. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – С.154.

² Фирсов, А.П. Применение положений ГК РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Новая аптека. – 2015. – № 2-1. – С. 59-64.

Невзирая на причины прекращения арендных отношений, в обязанности арендатора входит возврат имущества арендодателю в исходном состоянии, в котором оно было получено, учитывая нормальный износ, или в состоянии, которое предусмотрено договором.

В случае неисполнения данной обязанности арендодатель получает права: на получение арендной платы за время просрочки возврата имущества, на возмещение убытков, не покрытых суммой арендных платежей, на возврат имущества в принудительном порядке.

По договору аренды стороны несут, как правило, встречные обязанности. Так, встречной обязанностью арендатора, вытекающей из обязанности арендодателя предоставить предусмотренное договором имущество, является внесение арендной платы.

Регулирование отношений сторон договора аренды основано на том, что права каждой из них корреспондируют с обязанностями другой. Например, арендатор вправе требовать в принудительном порядке предоставления ему установленного договором имущества в случае отказа арендодателя в его добровольном предоставлении, что соотносится с правом арендодателя на получение арендных платежей.

Среди прав и обязанностей сторон выделяют основные, возникающие в связи с их осуществлением и связывающие стороны договора, и производные, которые дополняют основные, определяют порядок их исполнения, и иногда основания возобновления, досрочного прекращения договора. Среди основных обязанностей арендатора выделяют: обязанность пользоваться имуществом по его назначению, внесение установленной арендной платы и возврат данного имущества по истечению срока договора аренды. К производным относят обязанность по поддержанию надлежащего состояния имущества, преимущественное право

арендатора на возобновление арендных отношений после окончания срока аренды и др.¹

При передаче имущества в аренду возникают отношения по поводу права владения, которое имеет вещно-правовую защиту, сближающие его с правом собственности.

При передаче арендованного имущества во владение или пользование арендатор переходит в категорию законных (титulyных) владельцев, получая защиту своих вещных прав установленными гражданско-правовыми способами: заявление требования об устранении всяких нарушений этих прав, даже если они не связаны с лишением владения (предъявление негаторного иска), истребование имущества из чужого незаконного владения (предъявления виндикационного иска).

Лицо, законно владеющее имуществом и не являющееся его собственником, вправе осуществлять его защиту даже от собственника данного имущества.

Пользоваться данной защитой возможно лишь в случае, когда арендатор наделен не только правом пользования вещью, но и правом владения ею. Когда имеет место лишь право пользования, без владения вещью, вещно-правовой защитой оно не пользуется.

Кроме этого, вещное право арендатора в некоторых случаях обусловлено следованием его прав на арендованное имущество в случае изменения собственника, так как данное обстоятельство не является основанием расторжения или изменения договора аренды, срок аренды может ограничивать право пользования нового собственника.

Свидетельствует о наличии вещного права арендатора наделение его правом истребовать от арендодателя непреданное в установленный договором срок имущество сданное внаем.

¹ Коммерческое (предпринимательское) право: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция»: в 2 т. / Баринов А. М. и др.; под ред. В. Ф. Попондопуло. – Изд. 5-е, перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016. – С.85.

К примеру, еще в дореволюционном российском праве в проекте Гражданского уложения существовала норма, по которой кредитор по договору о передаче определенного имущества, в случае неисполнения обязательства должником, был вправе требовать отобрания у должника данного имущества. Среди множества противоречивых мнений И.А. Покровский поддерживал позицию, в соответствие с которой считал, что право кредитора опирается не на его вещное право, а на его обязательственное право, по которому должник обязан к такой передаче.¹

Позицию наличия вещных прав арендатора поддерживает цивилист А. А. Иванов: «Предоставление арендаторам вещно-правовой защиты и признание за правом пользования арендованным имуществом свойства следования дает известные основания относить это право к числу вещных».

Исследователь В.В. Витрянский отмечает, что помимо извлечения полезных свойств вещи, арендатор становится титульным владельцем и получает право обладать данным имуществом, так наделение вещно-правовой защитой и обременение нового собственника является проявлением механизма регулирования вещных правоотношений, которые находят практическое применение при регулировании арендных отношений.

Отношения по договору аренды могут быть прекращены либо по взаимному согласию сторон, либо по требованию одного из участников соглашения в судебном порядке в регламентированных законом случаях пп. 1–2 ст. 450 ч. 1 Гражданского кодекса РФ². Кроме того, с 2015 года новой ст. 450.1 ГК РФ детализированы правила одностороннего отказа от договора, ранее лишь упоминавшиеся в ст. 450 ГК РФ. Эта процедура отличается от одностороннего расторжения в суде: для ее реализации достаточно уведомления другой стороны³.

¹ Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Статут. 1998. – С. 233.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собр. законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

³ Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.

Судебная практика по вопросу, считать ли направление соглашения о расторжении соблюдением досудебного порядка расторжения договора аренды, противоречива¹:

– направление второй стороне соглашения о расторжении может быть истолковано судом как надлежащее исполнение обязательств по предварительному уведомлению, и названное действие может являться достаточным основанием для прекращения правоотношений сторон (см. постановление АС ЗСО от 25.03.2015 № А46-7120/2014²);

– направленное контрагенту предложение прекратить договорные правоотношения по соглашению сторон не признается надлежащим уведомлением об одностороннем отказе от исполнения договора, предусмотренным п. 2 ст. 610 ГК РФ (например, постановление ФАС ЦО от 10.04.2018 по делу № А68-6106/2017³).

Одна из актуальных проблем – это использование в качестве объекта договора аренды «будущую вещь», т.е. объекта, который не был создан. Суды по данному вопросу не пришли до сих пор к единому мнению, они не только признают за участниками оборота права на заключение предварительных договоров до регистрации права на объект недвижимости, но также и отказывают в этом праве. Также остаются противоречивыми и действия Росреестра в части регистрации таких действий.

Из этого следует, что арендодателю необходимо заключать предварительный договор аренды, с целью защиты его прав и интересов, несмотря на то, что вещь не создана, а планируется быть созданной ближайшем в будущем. В получении прибыли с данной вещи арендодатель, как правило, заинтересован. Неприбыльно производить в большом количестве наиболее затратные для производства вещи, а намного удобнее – по предварительному заказу, в таких случаях необходимо

¹ Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016. – №2. – С. 85- 90.

² Постановление АС ЗСО от 25.03.2015 № А46-7120/2014 // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/pq23pE5JvX6L/> (дата обращения 17.05.2019)

³ Постановление ФАС ЦО от 10.04.2018 по делу № А68-6106/2017// СПС «Консультант плюс».

заключение предварительного договора, который будет способствовать заключению основного договора после выполнения некоторого ряда определенных условий. Поскольку эта вещь будет реализована, т.е. сдана в аренду необходимо защитить права арендодателя. Существует проблема аренды необособленной части здания. Аренда необособленной части здания чаще всего применяется в торговых центрах, когда собственник помещения делит здание на секции перегородками и затем эти секции сдает на время третьим лицам. И чаще всего эти договоры называют арендными.

Согласно ст. 607 ГК РФ в аренду сдаются вещь. Секция не попадает под понятие вещи, следовательно, действия ст. 607 ГК РФ не распространяются на аренду необособленной части здания. Стоит отметить, что такие договоры называют договорами возмездного оказания услуг, хотя с точки зрения законодательства в них отсутствует оказание услуг, данные отношения будут правильным отнести к арендным. Информационное письмо № 66 от 11.01.2002 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», и Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», делают вывод, что такие договоры признаются как договоры, непоименованные в Гражданском кодексе РФ. При этом в Постановлении Пленума говорится, что к таким договорам следует применять нормы Гражданского кодекса РФ об аренде¹.

Возникают проблемы описания и регистрации такого объекта, составления кадастрового паспорта и постановки на кадастровый учет. Таким образом, гражданское законодательство в отношении договора аренды, имеет свои сильные стороны, которые выражаются в решение наиболее часто возникающих вопросов, и слабые, так как оно постоянно совершенствуется и возникают «пробелы», которые требуют немедленного реагирования, а в нашем случае внесения

¹ Постановление Пленума ВАС от 25.01.2013 г. № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант Плюс».

изменений в действующее законодательство.

С учётом вышеуказанных проблем считаем, что необходимо внести некоторые дополнения в существующее законодательство, а именно:

1. Изложить в новой редакции п. 1 ст. 601 ГК РФ, дополнив её возможностью сдачи в аренду части непотребляемой вещи.

2. Изложить в новой редакции п. 1 ст. 608 ГК РФ дополнив её обязанностью арендодателя и арендатора заключать предварительный договор на аренду будущей вещи, который будет гарантировать заключение основного в дальнейшем.

3. Изложить в новой редакции ст. 607 ГК РФ, дополнив её понятием «секция», относящуюся к зданиям в торговых центрах.

Специальные правила досрочного расторжения договора аренды перечислены в ст. 619 ч. 2 Гражданского кодекса РФ от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

Перечень оснований для расторжения договора аренды по инициативе арендатора, приведенный в ст. 620 ч. 1 ГК РФ, не является исчерпывающим и может быть дополнен договором или законом¹.

То есть дополнительные основания расторжения договора, не касающиеся неисполнения обязательства, согласовываются сторонами в тексте договора. В противном случае расторгнуть договор аренды по такому основанию не получится (см., например, определение ВС РФ от 21.08.2015 по делу № 310-ЭС15-4004²).

Уведомление о расторжении договора аренды и уведомление о неисполнении обязательств арендатором – это не одно и то же.

Обязанность арендодателя сообщить в письме другой стороне о необходимости выполнения условий соглашения установлена законом (абз. 7 ст. 619 ч. 2 ГК РФ)³. Само по себе такое уведомление не является предложением

¹ Паздерин, А. А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды / А.А. Паздерин // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

² Определение ВС РФ от 21.08.2015 по делу № 310-ЭС15-4004 // СПС «Консультант плюс».

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

расторгнуть договор аренды (п. 29 информационного письма президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения...» от 11.01.2002 № 66, далее — письмо № 66). Впоследствии факт получения арендатором такого предупреждения в письменной форме становится обязательным условием удовлетворения исковых требований арендодателя (п. 30 письма № 66)¹.

Непринятие арендатором мер к устранению нарушений в срок, указанный в предупреждении, дает арендодателю право обратиться в суд с требованием о досрочном прекращении отношений в рамках договора аренды. Ст. 619 ч. 1 ГК РФ не предусматривает порядок расторжения договора аренды, поэтому в данном случае применяется общее правило расторжения договоров (п. 2 ст. 452 ч. 1 ГК РФ).

Для арендатора процедура уведомления о несоблюдении условий соглашения необязательна (в соответствии со ст. 620 ч. 2 ГК РФ) и должна быть проведена перед его обращением в суд только в том случае, если это предусмотрено договором аренды. Однако само уведомление о расторжении договора аренды от арендатора отправляется в соответствии со ст. 452 ч. 1 ГК РФ в обязательном порядке².

По закону обратиться в судебный орган сторона, желающая прекратить отношения по договору аренды в одностороннем порядке, может³:

- после получения от второй стороны отказа в расторжении договора;
- если не было получено никакого ответа в срок, предусмотренный договором, законом или самим уведомлением. При отсутствии указания о сроке ответа он принимается равным 30 дням (п. 2 ст. 452 ч. 1 ГК РФ);
- если сторона по договору, заключенному на неопределенный срок, намеревается осуществить односторонний отказ от исполнения договора аренды,

¹ Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016 – №2. – С. 85-90.

² Паздерин, А.А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды / А.А. Паздерин // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

³ Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016 – №2. – С. 85- 90.

она обязана уведомить других участников соглашения об этом не менее чем за 1 месяц, а при аренде недвижимости — за 3 месяца, если другой срок не регламентирован законом или договором (п. 2 ст. 610 ч. 2 ГК РФ)¹.

При этом факт заключения договора аренды на неопределенный срок не исключает права арендодателя на расторжение договора аренды в одностороннем порядке по основаниям, указанным в ст. 619 ч. 2 ГК РФ (п. 5 письма № 66).

За нарушение установленных сроков направления названного уведомления с арендатора могут быть взысканы убытки (например, постановление ФАС ВВО от 30.04.2018 по делу № А79-6999/2017²).

Если арендатор допустил нарушения договора в части несвоевременного внесения арендной платы более 2 раз подряд, то даже после покрытия задолженности арендодатель имеет право в разумный срок обратиться в судебный орган за расторжением договора аренды. При этом должно быть соблюдено следующее требование: в течение разумного времени после погашения арендатором упомянутого долга арендодатель обязан направить ему письмо о расторжении договора аренды (п. 23 постановления пленума ВАС РФ «Об отдельных вопросах практики...» от 17.11.2011 № 73). Разумность срока определяется судом индивидуально по конкретному делу³.

Унифицированного образца уведомления о расторжении договора аренды законодательством не предусмотрено, поэтому такой документ может быть составлен в свободной форме и в письменном виде.

Образец уведомления о расторжении договора аренды арендатором (арендодателем) должен содержать следующую информацию⁴:

– наименование документа;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собр. законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

² Постановление ФАС ВВО от 30.04.2018 по делу № А79-6999/2017 // СПС «Консультант плюс».

³ Паздерин, А.А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды / А.А. Паздерин // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

⁴ Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016 – №2. – С. 85- 90.

– полные реквизиты арендодателя (для физлица указываются его фамилия, имя, отчество, паспортные данные, дата рождения, дата регистрации, для организации — полное наименование с указанием организационно-правовой формы, ИНН, ОГРН, дата и место регистрации, юридический адрес, фамилия, имя, отчество уполномоченного лица, его данные как физлица, наименование и реквизиты документа, на основании которого он реализует свои полномочия);

– аналогичные данные арендатора;

– реквизиты договора аренды (номер, место и дата составления);

– указание пункта договора или конкретной нормы закона, позволяющих досрочно расторгнуть данный договор аренды в сложившихся обстоятельствах (в соответствии с ними необходимо описать обстоятельства, послужившие причиной принятия решения о досрочном расторжении соглашения; в качестве подтверждения таких обстоятельств может быть приложена соответствующая документация);

– указание даты расторжения договора или срока, по истечении которого договор считается расторгнутым;

– дата составления, подпись уполномоченного лица иницирующей расторжение стороны с расшифровкой.

Учитывая возможное несогласие второй стороны с предложением завершить отношения по договору посредством подписания соглашения о расторжении договора аренды, необходимо, чтобы у инициатора расторжения сохранились доказательства надлежащей передачи уведомления о расторжении (а у арендодателя еще и надлежащего уведомления арендатора о несоблюдении последним условий Дар, п. 30 письма № 66). Аналогичным образом должно быть сохранено и доказательство направления извещения об отказе от договора аренды в одностороннем порядке¹.

¹ Паздерин, А.А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды / А.А. Паздерин // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

Названные документы могут быть переданы заинтересованной стороной – инициатором следующими способами¹:

Вручение уведомления лично под расписку руководителю организации либо иному ответственному сотруднику с проставлением его должности, фамилии и инициалов, даты вручения. При передаче документа через канцелярию или секретаря следует также зафиксировать входящий номер.

Направление по почте заказным письмом с извещением о вручении и описью вложения на юридический или иной согласованный при заключении договора адрес контрагента.

Направлять письмо по электронной почте можно только в качестве дополнительного способа привлечения внимания второй стороны к поднятому вопросу или для оперативной передачи информации.

Итак, установленный гражданским законодательством порядок расторжения договора аренды по инициативе одной из сторон предусматривает обязанность²:

– арендодателя перед обращением с иском о расторжении договора аренды в судебный орган передать арендатору соответствующие письма (требование об исполнении обязательства и уведомление о досрочном расторжении договора аренды);

– арендатора перед обращением в суд письменно уведомить арендодателя о намерении расторгнуть договор аренды.

Самим договором аренды могут устанавливаться дополнительные к регламентированному законом основания его расторжения, а также сроки уведомления сторон о намерении расторгнуть соглашение.

Рассматривая ст. 651 ГК РФ, можно прийти к выводу, что в данной статье нет правила, которое устанавливало бы регистрацию прекращения зарегистрированного договора аренды недвижимости с целью защиты прав

¹ Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016 – №2. – С. 85- 90.

² Паздерин А. А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

арендодателя. В названии данной статьи содержится разделение на «форма договора» и его «государственная регистрация».

В дефиниции «форма договора», установленной в ст. 158 ГК РФ, говорится, что она может быть «...устной или письменной форме (простой или нотариальной)» и она не включает указание на государственную регистрацию. Отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора.

Таким образом, рассмотрев данный вопрос, можно прийти к выводу, что, несмотря на правовое регулирование элементов арендных отношений в ГК РФ, все же возникают арбитражные споры в этой сфере.

В целях совершенствования действующего законодательства, регулирующего аренду, предлагается внести соответствующие изменения в действующее гражданское законодательство. Возникает предложение об установлении государственной регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды.

В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Вместе с тем, отсутствуют законодательные нормы, предписывающие необходимость регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды недвижимости. Отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон и т. д. порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора.

В этой связи представляется целесообразным добавить в п. 2 ст. 651 ГК РФ абз. 2 следующего содержания: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на неопределенный срок или заключенный на срок менее года,

возобновленный на тех же условиях на неопределенный срок, по истечении годового срока со дня заключения договора подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, подлежат государственной регистрации».

Изложить абз. 2 ст. 1 ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции: «С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества в течение месяца со дня заключения договора».

Данное изменение порядка регистрации договора аренды позволит, с одной стороны, урегулировать отношения, связанные с заключением договоров аренды здания (сооружения) на неопределенный срок, с другой стороны, обеспечит правовые гарантии для арендатора, возобновивших договор по истечении годового срока.

Особо стоит отметить права арендодателя в случае улучшения или капитального ремонта имущества арендатором. Сравнение улучшения арендованного имущества и капитального ремонта необходимо, чтобы разграничить обязанности арендодателя и арендатора. Зачастую арендодатель поступает недобросовестно и не осуществляет капитальный ремонт, который согласно ст. 616 ГК РФ является обязанностью арендодателя, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. В связи с этим часто бывает, что арендатор исполняет не предусмотренные договором обязанности по выполнению капитального ремонта для пользования арендованным имуществом и в дальнейшем взыскивает в судебном порядке ущерб.

Вопрос судьбы улучшения, то есть вопрос возникновения права собственности, в арендованном имуществе решается непосредственно с

определением вида улучшения. Улучшения делятся на два вида: отделимые; неотделимые.

Проблема отличия отделимого улучшения от неотделимого решается судом применением позиции, согласно которой если при отделении какого-либо улучшения от главной вещи происходит повреждение главной вещи, то такое улучшение может быть квалифицировано как неотделимое.

Таким образом, отделимость или неотделимость улучшений определяется исходя из того, могут ли быть улучшения отделены без причинения вреда объекту аренды. Уровень сложности определения судьбы улучшения зависит от вида улучшения. Относительно отделимых улучшений арендованного имущества право собственности принадлежит арендатору, если только те или иные отделимые улучшения не произведены за счет амортизационных отчислений этого имущества.

Гражданское законодательство говорит о том, как возместить стоимость неотделимых улучшений, однако относительно того, кому они будут принадлежать и с какого момента - нет.

Необходимо исправить данный пробел. Например, Д.А. Родин считает, что существует две точки зрения по данному вопросу:

-возникновение права собственности у арендодателя на неотделимые улучшения возникает с момента совершения неотделимых улучшений;

-право собственности на неотделимые улучшения у арендодателя возникает с момента получения их по акту от арендатора в составе арендованного имущества в момент окончания срока аренды или до его истечения, т.е. в течение срока аренды они принадлежат арендатору.¹

Д. А. Родин придерживается первой точки зрения, применяя постановления ФАС Северо-Кавказского округа. Так, ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 03.08.2004 №Ф08-3381/2004 указал следующее: «В соответствии с п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на

¹ Родин, Д.А. Неотделимые улучшения: учет у арендодателя и арендатора / Д.А. Родин // Бухгалтер и закон. 2009.- № 7. – С. 16.

имущество может быть приобретено другим лицом на основании договора. Неотделимые улучшения вещи не предусмотрены законом в качестве оснований для приобретения права на вещь. Лицо, которое осуществило реконструкцию либо неотделимые улучшения объекта, может претендовать лишь на возмещение произведенных затрат (ст. 303, 623 Гражданского кодекса РФ)».¹

Подобные выводы следуют также из постановлений ФАС Северо-Кавказского округа от 14.08.2008 №Ф08-3813/2008, №Ф08-3813/2008/1; ФАС Уральского округа от 12.08.2008 №Ф09-5672/08-С6; Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2008 №09АП-6696/2008-АК.²

Таким образом, судебная практика говорит о том, что неотделимые улучшения становятся частью сложной вещи - арендуемого имущества, поэтому право собственности на них с момента их совершения возникает у арендодателя (ст. 134, 623 ГК РФ). Арендатору в общем случае право собственности на неотделимые улучшения не принадлежит.

Только если иное не предусмотрено в договоре аренды, а именно если в нем прямо установлено, что арендатор может стать собственником произведенных им неотделимых улучшений, то есть когда договор является смешанным с признаками инвестиционного договора.

На наш взгляд, для устранения неопределенности в рассматриваемом вопросе, необходимо дополнить ст. 623 ГК РФ следующим положением:

– возникновение права собственности у арендодателя на неотделимые улучшения возникает с момента совершения неотделимых улучшений;

Данное положение, на наш взгляд, предотвратит недобросовестное поведение арендодателя, судебные споры о праве собственности на неотделимые улучшения, а также судебные издержки.

¹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 03.08.2004 №Ф08-3381/2004// СПС «Консультант плюс».

² Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 14.08.2008 №Ф08-3813/2008, №Ф08-3813/2008/1; ФАС Уральского округа от 12.08.2008 №Ф09-5672/08-С6; Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2008 №09АП-6696/2008-АК// СПС «Консультант плюс».

Таким образом, судьба улучшений в арендованном имуществе зависит от множества условий, соблюдение которых позволит арендодателю приобрести на праве собственности улучшения, а арендатору возместить стоимость неотделимых улучшений.

Таким образом, арендодатели имеют следующие права:

- собственники имущества имеют право давать или не давать согласие на заселение третьих лиц;
- претендовать на своевременное получение материальной оплаты за предоставляемое в аренду имущество;
- расторгнуть соглашение с нанимателем;
- в любой момент удостовериться в том, что имущество содержится в надлежащем виде;
- требовать от нанимателя соблюдения всех требований соглашения;
- требовать от другой стороны соглашения содержания имущества в надлежащем виде, проведения при необходимости ремонтно-восстановительных работ.

§2 Обязанности и ответственность арендодателя

В обязанности арендодателя входит в первую очередь предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Так, согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.¹

В силу части 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.

пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

– потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

– непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

– потребовать досрочного расторжения договора.¹

Обычно, в договоре стороны указывают, в каком состоянии должно быть передаваемое в аренду имущество и все необычные требования к его состоянию, в случае отсутствия в договоре данного положения состояние имущества определяется его назначением, которое устанавливается либо самим договором аренды, либо целью, в соответствии с которой данное имущество обычно используется.

Главным условием по данному основанию является передача арендованного имущества без недостатков, которые могли бы стать препятствием к его использованию по назначению.

Помимо имущества, арендодатель обязан передать арендатору все документы и принадлежности, необходимые для использования данного имущества по назначению.

К таким документам относят технический паспорт, сертификат качества и др. В случае, когда такие документы и принадлежности не были переданы, и арендатор не смог воспользоваться теми правами, которые были предусмотрены при заключении договора, он может потребовать предоставления необходимых

¹ Пешкова, К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды / К.В. Пешкова // Научный поиск. – 2016. – № 2.1. – С. 67-68.

принадлежностей и документов у арендодателя или расторжения договора с возмещением убытков.

Когда арендатор может использовать имущество по назначению и не несет убытков без передачи документов и принадлежностей, у арендодателя и тогда возникнут неблагоприятные последствия, так как он нарушил принятые на себя обязательства по договору аренды.¹

Арендатор вправе требовать передачи документов и принадлежностей и возмещения убытков, если они имели место, но расторгнуть договор можно только когда нет возможности пользоваться арендованным имуществом по назначению.

Указанные последствия не возникают, если договором предусмотрена передача имущества без документов и принадлежностей.

В обязанность арендодателя входит соблюдение срока передачи арендованного имущества, который предусмотрен договором аренды или в разумный срок в случае отсутствия указаний на него в договоре.

Неисполнение данной обязанности влечет за собой возникновение ряда прав у арендатора: право требования возмещения убытков, причиненных по причине нарушения сроков передачи имущества, право истребовать арендованное имущество, право требовать у арендодателя расторжения договора и возмещения им убытков вследствие неисполнения договорных обязательств.²

В течение всего срока договора аренды в обязанности арендодателя входит обеспечение надлежащего состояния арендованного имущества, проведение капитального ремонта, несмотря на то, что оно находится у арендатора после заключения договора. При условии возмещения произведенных затрат или учета их при внесении арендной платы арендатор может самостоятельно осуществлять капитальный ремонт арендованного имущества.

В римском праве обязанностью наймодателя являлась защита вещи с целью обеспечения права пользования нанимателя вещно-правовой защитой и

¹ Гражданское право. Т. 2: учебник для бакалавров / отв. ред. В.Л. Слесарев. – М.: Проспект, 2016. – с.121.

² Алексеев, С.С. Гражданское право / С.С. Алексеев. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2011. – с. 157.

беспрепятственного пользования имуществом, охраняя его от посягательства третьих лиц.

Наше законодательство предоставляет арендатору право самостоятельно пользоваться вещно-правовой защитой, поэтому нет необходимости пользоваться защитой арендодателя в вопросах отстаивания своего права пользования, но из данного правила существуют исключения. В случае, когда арендатор не мог распоряжаться передаваемой вещью, договор можно признать ничтожным и изъять предмет договора, так как нормы эвикции не распространяются на договор аренды.

В связи с этим считается, что если вещь передана арендатору с нарушением прав третьих лиц, она передана с недостатками, в данном случае к недостаткам арендуемого имущества относят дефект титула. Арендодатель обязан передать имущество в надлежащем состоянии, а значит свободным от недостатков.

Недостатками имущества являются свойства, ухудшающие его состояние и качественные показатели в использовании, к которым относится, в том числе, правовое обеспечение пользования имуществом.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по

заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Судебная практика исходит из того, что преимущественное право предоставлено законодателем только арендатору по договору — ни субарендатор (Определение Верховного суда РФ от 15.11.2018 № 305-ЭС18-13454 по делу № А40-142102/2017¹, постановления АС Северо-Кавказского округа от 18.01.2019 № Ф08-10756/2018 по делу № А32-13394/2015²), ни лицо, осуществляющее фактическое пользование имуществом (п. 34 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»³), такого права не имеют.

Хотя преимущественное право арендатора является своего рода гарантией продолжения арендных отношений, возможность его реализации все же зависит от воли арендодателя, поскольку продление договора в этом случае, по сути, является заключением нового договора (п. 32 Информационного письма № 66).

В силу принципа свободы договора (п. 1 ст. 421 ГК РФ) намерение арендатора заключить новый договор аренды не означает безусловную обязанность арендодателя предоставить имущество в аренду на новый срок.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»⁴, преимущественное право арендатора может быть реализовано путем предъявления иска о переводе на него соответствующих прав и обязанностей (постановление АС Уральского округа от 18.04.2018 № Ф09-1732/18 по делу № А47-4606/2016⁵), только когда арендодатель заключил договор аренды с третьим

¹ Определение Верховного суда РФ от 15.11.2018 № 305-ЭС18-13454 по делу № А40-142102/2017 // СПС «Консультант плюс».

² Постановление АС Северо-Кавказского округа от 18.01.2019 № Ф08-10756/2018 по делу № А32-13394/2015 // СПС «Консультант плюс».

³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // СПС «Консультант плюс».

⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант плюс».

⁵ Постановление АС Уральского округа от 18.04.2018 № Ф09-1732/18 по делу № А47-4606/2016 // СПС «Консультант плюс».

лицом в отношении имущества, ранее находившегося в аренде у истца (постановления АС Уральского округа от 13.09.2018 № Ф09-4314/18 по делу № А47-9677/2017¹), и/или о возмещении убытков, причиненных отказом возобновить договор аренды.

С другой стороны, применительно к аренде публичного имущества, в случае получения отказа арендодателя продлить договор аренды арендатор должен доказать отсутствие намерения арендодателя распорядиться имуществом иным способом (подп. 1 п. 10 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»²).

Для успешной реализации своего преимущественного права арендатором в практике признается необходимым существование следующих предпосылок (постановления АС Северо-Западного округа от 01.11.2018 № Ф07-12842/2018 по делу № А42-10133/2017):

- наличия действительного договора аренды, заключенного на определенный срок;
- надлежащего исполнения арендатором по этому договору своих обязательств;
- письменного уведомления арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок в срок, указанный в договоре аренды, а если договором такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора;
- согласия арендатора на заключение договора аренды на новый срок на условиях, на которых арендодатель предполагал заключить договор аренды с другим арендатором, тождественности условий аренды (наличия равных условий аренды имущества).

Арендодатель ответственен за любые дефекты имущества, сданного в аренду, которые стали препятствием к его использованию по назначению. Ответственность возникает за недостатки арендованного имущества,

¹ Постановление АС Уральского округа от 13.09.2018 № Ф09-4314/18 по делу № А47-9677/2017 // СПС «Консультант плюс».

² Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (1 ч.). – Ст. 3434.

затрудняющие пользование имуществом по его назначению не только в полной мере, но и частично.

Говоря об ответственности арендодателя нельзя не отметить проблему пожарной безопасности. Так, если помещение эксплуатируется с нарушением правил пожарной безопасности, то ответственность за это несет в том числе его собственник (ч. 1 ст. 38 Закона о пожарной безопасности¹).

При передаче помещения в аренду арендодатель в силу п. 4 ст. 421 ГК РФ может согласовать условие об обязанностях арендатора соблюдать требования пожарной безопасности. Это позволит арендатору снизить:

- затраты (например, на замену электропроводки, приобретение огнетушителей);
- риск привлечения вашей организации к гражданско-правовой ответственности, если в результате пожара в арендованном помещении будет причинен вред имуществу арендатора или третьих лиц.

Однако такое условие договора не освободит арендодателя от административной ответственности (штрафа) за нарушение правил пожарной безопасности.²

Исключением из данного правила являются лишь оговоренные недостатки при заключении договора, а также заранее известные арендатору или те недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра при передаче имущества или заключении договора.

К условиям, при которых арендатор несет ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, относятся:

- 1) недостатки имелись в имуществе до заключения договора аренды, а не возникли позднее;
- 2) арендатор несет ответственность даже за скрытые недостатки, о которых он не знал во время заключения договора.

¹ ФЗ «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ред. от 30.10.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3649.

² Постановление ВС РФ от 16.09.2014 по делу № 304-АД14-334, А46-12275/2013 // СПС «Консультант плюс».

Арендодатель должен избегать действий, которые каким-либо образом чинят арендатору препятствия в пользовании арендованным имуществом в соответствии с его назначением, определенным договором. Данное правило исходит из права титульного владения арендатора, обладания им правами вещно-правовой защиты даже в отношении собственника арендованного имущества.

Если говорить, к примеру, об уголовной ответственности арендодателя, он может быть привлечен к уголовной ответственности за следующие действия:

– систематическое предоставление помещений для незаконного занятия игорным бизнесом, организацией азартных игр - ст. 171.2 Уголовного Кодекса РФ;

– систематическое предоставление помещений для потребления наркотических средств, психотропных веществ или их аналогов - ст. 232 Уголовного Кодекса РФ;

– систематическое предоставление помещений для занятия проституцией - ст.241 Уголовного Кодекса РФ.¹

По договору аренды арендодатель может получать прибыль без отчуждения всех прав, ограничиваясь передачей прав владения и (или) пользования. Практика подтверждает, что перед подписанием договора аренды и приемом помещения в пользование крайне важно провести детальный осмотр и проверку исправности принимаемого объекта недвижимости и его инженерных систем. Такие действия желательно осуществлять с привлечением технического специалиста. По итогам осмотра и проверки исправности помещения сторонами должен быть решен вопрос о том, принимается ли объект в пользование в имеющемся состоянии либо перед подписанием договора аренды требуется проведение предварительного ремонта.

Зачастую стороны не желают откладывать подписание договора аренды, даже если объект имеет плохое техническое состояние, и для того, чтобы закрепить за арендодателем обязанность по устранению дефектов помещения, иногда считают

¹ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 23.04.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2954.

достаточным просто указать в передаточном акте на наличие выявленных недостатков.

Следует отметить, что одно лишь перечисление недостатков в договоре или передаточном акте не порождает обязанности арендодателя по проведению ремонтных работ. Более того, такое упоминание дефектов автоматически освобождает арендодателя от ответственности за их наличие, поскольку п. 2 ст. 612 ГК РФ прямо указывает, что арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены, либо заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Статья 612 ГК РФ, предоставляет арендатору определённые права при обнаружении недостатков, препятствующих пользованию имуществом. При этом она не устанавливает его обязанности уведомлять арендодателя о таких недостатках.

В тоже время статьей 612 ГК РФ предусмотрено право арендодателя устранить обнаруженные недостатки или заменить имущество самостоятельно, после уведомления об этом арендодателя. Таким образом, при обнаружении недостатков арендуемого имущества возникает коллизия прав и обязанностей сторон.

В судебной практике возник вопрос о том, необходимо ли согласие арендодателя на устранение арендатором недостатков арендованного имущества. Поскольку ст. 612 ГК РФ не предусматривает необходимости такого согласия, арендатор вправе устранить недостатки арендованного имущества и без получения согласия арендодателя. Пункт 2 ст. 612 ГК РФ исключает ответственность арендодателя за недостатки переданного им имущества, если такие недостатки были известны арендатору.

Однако данный пункт не устанавливает прямых последствий для арендатора относительно необходимости производства капитального ремонта, возникающих при принятии им такого имущества.

Арендатор, принявший имущество без замечаний или извещенный при приемке имущества о его недостатках и обязанный по договору производить капитальный ремонт, не имеет права на возмещение расходов по такому ремонту. Согласно п. 1 ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает перед арендатором за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им. Однако п. 2 ст. 612 ГК РФ ограничивает ответственность арендодателя тем, что недостатки должны быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Таким образом, для осуществления арендатором прав, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК РФ, необходимо доказать, что недостатки возникли до заключения договора аренды и были скрытыми. Вопрос обнаружения и фиксации недостатков арендованного имущества является весьма важным для дальнейших взаиморасчетов по договору, а также взыскания понесенных расходов или убытков. Без правильной фиксации данных обстоятельств, либо неправильного определения их в договоре аренды, возмещение понесенных расходов или убытков может быть весьма проблематично.

С учетом вышеуказанных рисков полагаем, что в целях защиты интересов арендатора при подписании договора аренды арендатор должен правильно оценить состояние арендуемого объекта; также стороны должны максимально четко распределить между собой обязанности по проведению капитальных и текущих ремонтных работ в помещении на случай обнаружения его скрытых или явных недостатков.

Представляется, что правильным решением проблемы будет четкое распределение в договоре обязанностей по проведению текущего ремонта

помещения, поскольку он, согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ, может быть возложен как на арендатора, так и на арендодателя.

Учитывая вышесказанное, во избежание риска признания договора аренды незаключенным в части обязательств по ремонту помещения, а также для обеспечения прав арендатора на возмещение произведенных улучшений необходимо включение в договор существенных и некоторых факультативных условий строительного подряда, в частности: следует определить права и обязанности сторон в связи с проведением ремонта, объем ремонтных работ, их содержание и стоимость, размер и порядок возмещения затрат арендатора на ремонт в рамках арендных отношений, срок начала и окончания работ, порядок приемки работ, вопросы страхования ответственности и согласования привлекаемых подрядчиков.

Если стороны договорятся о том, что обязанности по текущему ремонту лежат на арендаторе, то целесообразно будет воспользоваться п. 2, 5 ст. 614 ГК РФ и указать в договоре аренды, что часть арендной платы устанавливается в виде возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Пролонгация договора аренды по ГК РФ характеризуется следующим.

По общему правилу арендатор, надлежаще исполнявший свои обязанности, может рассчитывать на перезаключение на новый срок, поскольку обладает преимущественным правом на продление аренды (п. 1 ст. 621 ГК РФ)¹.

ГК РФ содержит ряд исключений, когда правило о преимущественном праве на перезаключение договора не применяется. Например, оно не применяется к транспортному средству с экипажем (ст. 632 ГК РФ). Исключения могут быть предусмотрены и в иных законодательных актах (например, п. 15 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ)².

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

² Паздерин, А. А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

Для реализации преимущественного права на пролонгацию, арендатор должен уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре аренды, или в разумный срок, если в договоре аренды такой срок не упомянут (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Отказ арендодателя от перезаключения договора аренды с изначальным арендатором с последующим заключением договора аренды с другим лицом в течение года – основание для возмещения убытков изначальному арендатору с возможным переводом прав по новому договору аренды на изначального арендатора (п. 1 ст. 621 ГК РФ)¹.

Фактическое продление арендных отношений после окончания срока договора аренды без возражений со стороны арендодателя – основание считать договор аренды возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

При перезаключении договора аренды нужно иметь в виду, что перезаключение договора аренды может предусматривать изменение его условий (п. 1 ст. 621 ГК РФ)².

Относительно переписки сторон по вопросу продления договора аренды в судебной практике отмечается следующее:

– если договор аренды не содержит условий об автоматической пролонгации и арендодатель писал арендатору о нежелании продлевать договор аренды, арендные отношения считаются прекращенными (определение ВС РФ от 12.10.2018 № 304-ЭС18-15648 по делу № А45-6997/2017³);

– направление писем о продлении договора аренды на адрес контрагента, указанный в реестре (адрес ИП, указанный в ЕГРИП), является надлежащим (определение ВС РФ от 04.05.2018 № 306-ЭС18-4955 по делу № А57-4497/2017⁴);

– в удовлетворении требований о признании договора аренды недействительным может быть отказано, если лицо, заявляющее о

¹ Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. – 2018. – №16. – С. 106.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

³ Определение ВС РФ от 12.10.2018 № 304-ЭС18-15648 по делу № А45-6997/2017// СПС «Консультант плюс».

⁴ Определение ВС РФ от 04.05.2018 № 306-ЭС18-4955 по делу № А57-4497/2017// СПС «Консультант плюс».

недействительности, ранее направляло письма о продлении договора аренды и подтверждении намерения продлить его действие (постановление 9-го ААС от 20.06.2018 № 09АП-19950/2018-ГК по делу № А40-27808/17¹).

При заключении дополнительного соглашения о продлении договора аренды необходимо учитывать следующее²:

– подписание дополнительного соглашения о продлении договора аренды без проведения торгов в тех случаях, когда такая процедура обязательна, например при сдаче в аренду муниципального имущества, может считаться дискриминационным по отношению к другим участникам оборота и нарушающим антимонопольное законодательство (определение ВС РФ от 02.11.2018 № 307-КГ18-7321 по делу № А56-81458/2016³);

– заключение дополнительного соглашения о продлении договора аренды на новый срок не означает автоматического пересмотра сторонами ставок арендной платы и предполагает возможность оплаты по ранее действовавшим льготным для арендатора ставкам (постановление 9-го ААС от 19.07.2018 № 09АП-25342/2018 по делу № А40-215944/17⁴).

Итак, было выяснено, что автоматическая пролонгация договора аренды возможна, а также указали особенности продления договора аренды, закрепленные в законодательстве и практике его применения, в частности, осветили вопросы преимущественного права арендатора на пролонгацию договора аренды, специфику ведения переписки и оформления дополнительных соглашений по вопросам продления договора аренды.

С целью совершенствования законодательства об ответственности арендодателя при заключении договора аренды представляется целесообразным

¹ Постановление 9-го ААС от 20.06.2018 № 09АП-19950/2018-ГК по делу № А40-27808/17// СПС «Консультант плюс».

² Паздерин, А. А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.

³ Определение ВС РФ от 02.11.2018 № 307-КГ18-7321 по делу № А56-81458/2016// СПС «Консультант плюс».

⁴ Постановление 9-го ААС от 19.07.2018 № 09АП-25342/2018 по делу № А40-215944/17// СПС «Консультант плюс».

внести изменения в статью 612 ГК РФ, дополнив п. 2 данной статьи следующим текстом:

2. Арендатор имеет право привлечь к осмотру и проверке сдаваемого в аренду имущества технических специалистов.

Таким образом, главной обязанностью арендодателя является предоставление объекта аренды арендатору на согласованный срок аренды. В части ответственности, необходимо отметить, что арендодатель подлежит административной, гражданско-правовой и уголовной ответственности.

Помимо этого, договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон. Существенными условиями договора аренды являются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества, обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор аренды представляет собой гражданско-правовой договор, согласно которому одна сторона предоставляет другой стороне имущество во временное пользование на возмездной основе. Основная цель такого соглашения – обеспечение временного пользования имуществом при заинтересованности обеих сторон (арендатор нуждается в имуществе временно, арендодатель извлекает из этого прибыль).

Сторонами по договору аренды являются арендатор и арендодатель, в роли которых могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица.

В роли юридического лица могут выступать коммерческие и некоммерческие организации, а также публично-правовые образования, в число которых входят: государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования.

Каждая из сторон, участвующая в договорных отношениях, имеет свой правовой статус и несет определенные права и обязанности.

После заключения договора аренды арендодатель сохраняет за собой все права и обязанности собственника, а также право распоряжения нанятым имуществом.

К совокупности прав арендодателя относят право отчуждения, изъятия имущества из владения и пользования арендатора.

Среди прав и обязанностей сторон выделяют основные, возникающие в связи с их осуществлением и связывающие стороны договора, и производные, которые дополняют основные, определяют порядок их исполнения, и иногда основания возобновления, досрочного прекращения договора.

Арендодатели имеют следующие права:

– собственники имущества имеют право давать или не давать согласие на заселение третьих лиц;

- претендовать на своевременное получение материальной оплаты за предоставляемое в аренду имущество;
- расторгнуть соглашение с нанимателем;
- в любой момент удостовериться в том, что имущество содержится в надлежащем виде;
- требовать от нанимателя соблюдения всех требований соглашения;
- требовать от другой стороны соглашения содержания имущества в надлежащем виде, проведения при необходимости ремонтно-восстановительных работ.

В обязанности арендодателя входит в первую очередь предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Так, согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендодатель ответственен за любые дефекты имущества, сданного в аренду, которые стали препятствием к его использованию по назначению. Ответственность возникает за недостатки арендованного имущества, затрудняющие пользование имуществом по его назначению не только в полной мере, но и частично.

Арендодатель должен избегать действий, которые каким-либо образом чинят арендатору препятствия в пользовании арендованным имуществом в соответствие с его назначением, определенным договором. Данное правило исходит из права титульного владения арендатора, обладания им правами вещно-правовой защиты даже в отношении собственника арендованного имущества.

Предлагается внести некоторые дополнения в существующее законодательство в сфере регулирования прав и обязанностей арендодателя, а именно:

1. Изложить в новой редакции п. 1 ст. 601 ГК РФ, дополнив её возможностью

сдачи в аренду части непотребляемой вещи.

2. Изложить в новой редакции п. 1 ст. 608 ГК РФ дополнив её обязанностью арендодателя и арендатора заключать предварительный договор на аренду будущей вещи, который будет гарантировать заключение основного в дальнейшем.

3. Изложить в новой редакции ст. 607 ГК РФ, дополнив её понятием «секция», относящуюся к зданиям в торговых центрах.

4. Отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон и т. д. порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора.

В этой связи представляется целесообразным добавить в п. 2 ст. 651 ГК РФ абз. 2 следующего содержания: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на неопределенный срок или заключенный на срок менее года, возобновленный на тех же условиях на неопределенный срок, по истечении годичного срока со дня заключения договора подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, подлежат государственной регистрации».

Изложить абз. 2 ст. 1 ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции: «С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества в течение месяца со дня заключения договора».

Данное изменение порядка регистрации договора аренды позволит, с одной стороны, урегулировать отношения, связанные с заключением договоров аренды здания (сооружения) на неопределенный срок, с другой стороны, обеспечит

правовые гарантии для арендатора, возобновивших договор по истечении годичного срока.

5. Судебная практика говорит о том, что неотделимые улучшения становятся частью сложной вещи - арендуемого имущества, поэтому право собственности на них с момента их совершения возникает у арендодателя (ст. 134, 623 ГК РФ). Арендатору в общем случае право собственности на неотделимые улучшения не принадлежит. Только если иное не предусмотрено в договоре аренды, а именно если в нем прямо установлено, что арендатор может стать собственником произведенных им неотделимых улучшений, то есть когда договор является смешанным с признаками инвестиционного договора.

Для устранения неопределенности в рассматриваемом вопросе, необходимо дополнить ст. 623 ГК РФ следующим положением:

– возникновение права собственности у арендодателя на неотделимые улучшения возникает с момента совершения неотделимых улучшений;

Данное положение, на наш взгляд, предотвратит недобросовестное поведение арендодателя, судебные споры о праве собственности на неотделимые улучшения, а также судебные издержки.

6. Для осуществления арендатором прав, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК РФ, необходимо доказать, что недостатки возникли до заключения договора аренды и были скрытыми. Вопрос обнаружения и фиксации недостатков арендованного имущества является весьма важным для дальнейших взаиморасчетов по договору, а также взыскания понесенных расходов или убытков. Без правильной фиксации данных обстоятельств, либо неправильного определения их в договоре аренды, возмещение понесенных расходов или убытков может быть весьма проблематично. С учетом вышеуказанных рисков полагаем, что в целях защиты интересов арендатора при подписании договора аренды арендатор должен правильно оценить состояние арендуемого объекта; также стороны должны максимально четко распределить между собой

обязанности по проведению капитальных и текущих ремонтных работ в помещении на случай обнаружения его скрытых или явных недостатков.

С целью совершенствования законодательства об ответственности арендодателя при заключении договора аренды представляется целесообразным внести изменения в статью 612 ГК РФ, дополнив п. 2 данной статьи следующим текстом: арендатор имеет право привлечь к осмотру и проверке сдаваемого в аренду имущества технических специалистов.

7. Представляется, что правильным решением проблемы будет четкое распределение в договоре обязанностей по проведению текущего ремонта помещения, поскольку он, согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ, может быть возложен как на арендатора, так и на арендодателя.

Учитывая вышесказанное, во избежание риска признания договора аренды незаключенным в части обязательств по ремонту помещения, а также для обеспечения прав арендатора на возмещение произведенных улучшений необходимо включение в договор существенных и некоторых факультативных условий строительного подряда, в частности: следует определить права и обязанности сторон в связи с проведением ремонта, объем ремонтных работ, их содержание и стоимость, размер и порядок возмещения затрат арендатора на ремонт в рамках арендных отношений, срок начала и окончания работ, порядок приемки работ, вопросы страхования ответственности и согласования привлекаемых подрядчиков.

Если стороны договорятся о том, что обязанности по текущему ремонту лежат на арендаторе, то целесообразно будет воспользоваться п. 2, 5 ст. 614 ГК РФ и указать в договоре аренды, что часть арендной платы устанавливается в виде возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

РАЗДЕЛ 1 НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Конституция РФ. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 07.03.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 23.04.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2954.
5. Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (1 ч.). – Ст. 3434.
6. Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ред. от 30.10.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3649.
7. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 (ред. от 05.11.2009) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. – 1998 – № 27 – Ст. 3200.

РАЗДЕЛ 2 ЛИТЕРАТУРА

8. Авдеев, В.В. Договор аренды / В.В. Авдеев // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих. – 2017. – № 12. – С.40-47.
9. Алексеев, С.С. Гражданское право / С.С. Алексеев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2015.

10. Анисимов, А.П. Гражданское право России. Особенная часть: учебник для бакалавров / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под общ. Ред. А.Я. Рыженкова. – М.: Издательство Юрайт, 2017.
11. Белов, В.А. Арендная плата по договору аренды / В.А. Белов // Право и экономика. – 2014. – № 3 (313). – С. 36-38.
12. Белов, В.А. Вещное право арендатора в договоре аренды (имущественного найма) / В.А. Белов // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. – 2014. – Т. 3. – № 59.
13. Брагинский, М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2014.
14. Быковская, Е.А. Договор аренды: теория и практика применения / Е.А. Быковская // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2 – С.58-61.
15. Гражданское право в схемах: с учетом новой редакции ГК РФ, в том числе Федеральных законов № 142-ФЗ, 302-ФЗ, 367-ФЗ / Ю.Ф. Беспалов, П.А. Якушев. – Изд. 3-е, перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016.
16. Гражданское право: учебник для бакалавров: для студентов образовательных организаций, обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция», квалификация (степень) «бакалавр» / Белова Д.А. и др.; отв. ред. В. Л. Слесарев. – М.: Проспект: МГЮА, 2016.
17. Гражданское право: учебник для бакалавров / отв. ред. В.Л. Слесарев. – М.: Проспект, 2016.
18. Договор аренды: проблемы теории и практики применения // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского / М.: Статут. – 2018. – №16. – С. 106.
19. Елисеев И.В. Гражданское право. Т.2. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Статут, 2014.

20. Завьялов, С.О. Проблемы договора аренды / С.О. Завьялов, И.Н. Лебедева // Сборник статей по материалам I международной научно-практической конференции. – № 1 (1). – Июль. – 2017. – № 3 – С.55-58.
21. Иншакова, А.О. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества / А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5, Юриспруденция – 2016. – № 2 – С. 35-37.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, второй части / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018.
23. Коммерческое (предпринимательское) право: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция»: в 2 т. / Баринов А. М. и др.; под ред. В. Ф. Попондопуло. – Изд. 5-е, перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016.
24. Крашениников, П.В. Аренда: постатейный комментарий главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации / Вавилин Е.В. и др.; под ред. П.В. Крашениникова. – М.: Статут, 2011.
25. Паздерин, А.А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды / А.А. Паздерин // Молодой ученый. – 2017. – №40. – С. 44-46.
26. Пешкова, К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды // Научный поиск. – 2016. – № 1 – С. 45-46.
27. Плетнева, А.П. Общие положения о договоре / А.П. Плетнева, Е.В. Королёва // Актуальные проблемы современной юриспруденции: Электронный сборник материалов Международной научно-практической конференции магистрантов, аспирантов, студентов и молодых ученых. – Липецк, 2017.
28. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Норма, 1998.
29. Родин, Д.А. Неотделимые улучшения: учет у арендодателя и арендатора / Д.А. Родин // Бухгалтер и закон. – 2009. – № 7. – С. 16.

30. Руханов, Д.С. Актуальные проблемы правового регулирования института аренды / Д.С. Руханов // Евразийский Юридический журнал. – 2015. – № 5. – С. 14.
31. Трофимова, Г.А. Право пользования, основанное и не основанное на договоре аренды / Г.А. Трофимова // Нотариус. – 2014. – № 1. – С. 23.
32. Фирсов, А.П. Применение положений Гражданского Кодекса РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Новая аптека. – 2015. – № 7. – С. 25-26.
33. Формирование учения о договоре в правовой науке Западной Европы (XII - XVI вв.): монография / Д. Ю. Полдников. – М.: Проспект, 2016.
34. Черепанов, О.С. Договор аренды: общие положения и виды: учебное пособие Министерство образования и науки РФ, Алтайский государственный университет / О.С. Черепанов. – Барнаул: Изд-во Алтайского гос. ун-та, 2019.
35. Шанин, С.Р. Проблемы правового регулирования договора аренды / С.Р. Шанин // Молодой ученый. – 2018. – № 2. – С. 57.

РАЗДЕЛ 3 ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

36. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Приводится по СПС «Консультант плюс».
37. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Приводится по СПС «Консультант плюс».
38. Определение Верховного Суда РФ от 15.12.2016 № 305-ЭС16-12032 по делу № А40-165868/2015 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
39. Определение Верховного суда РФ от 15.11.2018 № 305-ЭС18-13454 по делу № А40-142102/2017 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
40. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 октября 2015 г. № 309-ЭС15-6673 // Приводится по СПС «Консультант плюс».

41. Определение ВС РФ от 21.08.2015 по делу № 310-ЭС15-4004// Приводится по СПС «Консультант плюс».
42. Постановление ВС РФ от 16.09.2014 по делу № 304-АД14-334, А46-12275/2013 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
43. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Приводится по СПС «Консультант плюс».
44. Постановление АС Северо-Кавказского округа от 18.01.2019 № Ф08-10756/2018 по делу № А32-13394/2015 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
45. Постановления АС Уральского округа от 13.09.2018 № Ф09-4314/18 по делу № А47-9677/2017 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
46. Постановление АС Уральского округа от 18.04.2018 № Ф09-1732/18 по делу № А47-4606/2016// Приводится по СПС «Консультант плюс».
47. Постановление АС Поволжского округа от 25.01.2018 № Ф06-28243/2017 по делу № А12-15942/2017 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
48. Постановление АС Поволжского округа от 23.01.2018 № Ф06-28062/2017 по делу № А55-3401/2017 // Приводится по СПС «Консультант плюс».
49. Решение № 2-2970/2015 2-2970/2015~М-2565/2015 М-2565/2015 от 11 июня 2015 г. по делу № 2-2970/2015 Ленинский районный суд г. Кирова (Кировская область) // СПС «Консультант плюс».
50. Решение № 2-1917/2018 2-1917/2018 ~ М-1120/2018 М-1120/2018 от 8 мая 2018 г. по делу № 2-1917/2018 [электронный ресурс] // Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/sYodhZAYucZm> / свободный (дата обращения 19.05.2019).
51. Постановление АС ЗСО от 25.03.2015 № А46-7120/2014 // Приводится по СПС «Консультант плюс».

52. Постановление ФАС ЦО от 10.04.2018 по делу № А68-6106/2017 // Приводится по СПС «Консультант плюс».

53. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 03.08.2004 №Ф08-3381/2004 // Приводится по СПС «Консультант плюс».

54. Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 14.08.2008 №Ф08-3813/2008, №Ф08- 3813/2008/1; ФАС Уральского округа от 12.08.2008 №Ф09-5672/08-С6; Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2008 №09АП- 6696/2008-АК // Приводится по СПС «Консультант плюс».

55. Постановление Пленума ВАС от 25.01.2013 г. № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Приводится по СПС «Консультант плюс».

Таблица 1 – Общие положения договора аренды

Информация о сторонах	В представленном пункте необходимо указать все важные данные участников – для физических лиц указывают паспортные данные, а для юридических – все данные учредительных документов
Предмет договора	Указывается намерение передать определенный объект в аренду от одной стороны другой
Арендная плата	Указать стоимость арендной платы, порядок расчетов (до какого числа необходимо внести оплату), а также порядок расчетов вследствие отсутствия своевременного внесения платежа
Права и обязанности сторон	Этот пункт регулируется действующим Российским законодательством, нормативами и правилами в регионе заключения договора. Представленную информацию зачастую берут уже готовую из предложенного образца, но при желании его можно видоизменить – убрать подпункты, которые не подходят для заключенного соглашения, добавить определенную информацию в соответствии с законами, нормами и актами
Срок аренды	Можно не указывать, тогда договор приобретет статус бессрочного и будет подлежать определенной и немного отличительной процедуре расторжения. Если в документе указываются сроки, помещение передается в пользование от арендатора к арендодателю в указанный в договоре день
Порядок изменения или расторжения	Руководствуются действующим законодательством, но вносят свои коррективы, которые подходят под заключенное соглашение между участниками сделки
Ответственность сторон	Необходимо внести условия и способы разрешения спорной ситуации, если одна из сторон существенно нарушила права и обязательства
Разрешение споров	Указываются особенности и возможные ситуации, когда одной из сторон придется обращаться в суд
Заключительные положения	Преимущественно указываются такие факты, что изменения вносятся в письменном виде и только при условии оповещения второй стороны, а также сколько экземпляров договора было сделано (в какие руки они были розданы)