

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Юридический институт  
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой ГПиГС  
\_\_\_\_\_ Г.С. Демидова  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В СУДАХ ОБЩЕЙ  
ЮРИСДИКЦИИ

ЮУрГУ – 40.03.01. 2015. Ю-431

Научный руководитель  
выпускной квалификационной  
работы  
Алексеев Андрей Анатольевич,  
канд. юрид. наук, доцент  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Автор выпускной  
квалификационной работы  
Мочалов Валерий Андреевич  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Нормоконтролер  
Суханова Любовь  
Владимировна, преподаватель  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Челябинск 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ.....	2
Глава 1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
1.1	Понятие аренды в гражданском праве. Отличие договора аренды от аналогичных соглашений .....	5
1.2	Отдельные виды договоров аренды.....	17
Глава 2	ОСНОВАНИЯ И ПРОЦЕСС РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
2.1	Основания расторжения договора аренды .....	25
2.2	Подготовка дела и его рассмотрение по существу .....	40
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
	БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	56

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Аренда является распространенным видом правоотношений в Российской Федерации. Передача представленных объектов осуществляется при помощи заключения соглашения о найме между арендодателем и арендатором. Судебная практика гласит, что частым явлением выступает расторжение подобных соглашений. Прекращение действия договора аренды может произойти как по инициативе владельца имущества, так и по желанию арендатора. Помимо этого, расторжение договора аренды возможно и путем составления соглашения, которое заключается между сторонами сделки. По причине того, что договор аренды является двусторонним соглашением, его досрочное расторжение может привести к тому, что права одной из сторон сделки могут быть нарушены.

На случай защиты стороны договора аренды от внезапного и невыгодного расторжения сделки ч. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что в одностороннем порядке расторжение происходит только через суд, и то если у инициатора процесса будут основания для выдвижения подобного требования.

Непосредственно правовое обоснование расторжения договоров, касающихся аренды имущества и прав на прекращение исполнения обязательств со стороны арендатора, предоставляется в ст. 620 ГК РФ, которая однозначно регламентирует ситуации, в которых он может прекратить исполнять свои обязательства по заключенной сделке. Проблемы расторжения договора аренды связаны в первую очередь с наличием специальных оснований для его прекращения. Поэтому в настоящей работе будет подробно расписаны основания и порядок расторжения договора аренды в судебном порядке.

Таким образом, все вышеуказанное предreshает актуальность и надобность данного исследования.

Степень научной разработанности исследования. Ряд отечественных правоведов исследовали договор аренды и связанные с ним проблемные вопросы правоприменительной практики: А.К. Байрамкулов, О.Н. Бармина, В.А. Бетхер, С.В. Иванова, Г.А. Корнийчук, А.П. Кузнецов, В.Н. Лисица, К.И. Скловский, С.А. Степанов, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Титова, Е.А. Черных, В.Ю. Мандрыкина, В.М. Перебякина, Ю.С. Чулова

Целью данной работы выступает изучение процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения гражданских дел, связанных с расторжением договора аренды.

Цель работы установила реализацию следующих задач:

- рассмотреть понятие и значение договора аренды;
- выделить права и обязанности сторон;
- рассмотреть различные виды договоров аренды;
- рассмотреть основания расторжения договора аренды;
- изучить основные способы расторжения договора аренды, в том числе в досудебном и судебном порядке;
- рассмотреть особенности возбуждения дела;
- проанализировать подготовку дела к судебному разбирательству;
- изучить порядок рассмотрения дела и вынесение решения суда.

Объектом работы выступают отношения, возникающие в связи с расторжением договора аренды в судебном порядке.

Предметом данной работы являются процессуальные нормы российского законодательства, регулирующие правоотношения, возникающие при расторжении договора аренды.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в возможности использования основных его положений в процессе изучения обучающимися курсов «Гражданское право», «Гражданское-процессуальное право» и ряда других учебных дисциплин.

Методологической основой работы выступают общенаучные методы, а также такие специальные методы как формально-юридический, структурно-

функциональный, эмпирический, в частности, сравнение и эмпирическо-теоретический.

Структура работы. Работа состоит из введения, основной части, заключения и списка использованной литературы.

## ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

### 1.1 Понятие аренды в гражданском праве. Отличие договора аренды от аналогичных соглашений

По договору аренды арендодатель берет на себя обязанность предоставить стороне (арендатору) определенное имущество за установленную плату во временное владение и пользование либо во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса РФ<sup>1</sup> (далее ГК РФ)).

Объектом аренды могут выступать разнообразные объекты: земельные участки, помещения, а также здания, сооружения, предприятия, транспортные средства и многое иное.

Определения «аренда» и «имущественный наем» в отечественном законодательстве применяются как тождественные<sup>2</sup>.

Плоды, продукция и доходы, которые получены арендатором в процессе применения арендованного имущества на основании договора, выступают его собственностью. Подобное положение имеет императивный характер, оно не может быть модифицировано определенным соглашением сторон<sup>3</sup>.

При заключении подобного договора арендатору должны быть переданы только права временного владения и пользования (либо только временного пользования) имуществом. Параллельно с тем рассматриваемым договором может быть установлено, что арендованное имущество может перейти в собственность арендатора по прошествии срока аренды либо до его истечения при условии внесения арендатором всей установленной соглашением выкупной цены (договор аренды с правом выкупа).  
Обстоятельства, когда арендатор правомочен выкупить арендуемое

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

<sup>2</sup> Байрамкулов А.К. Толкование договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2016. С. 37

<sup>3</sup> Скловский К.И. Повседневная цивилистика. М.: Статут, 2017. С. 92.

имущество, могут быть также установлены законодательством (ст. 624 ГК РФ)<sup>1</sup>.

Договор аренды выступает возмездным (п. 1 ст. 423 ГК РФ), так как предоставляет имущество во временное владение и (либо) пользование за определенную плату (ст. 606 ГК РФ). Если из условий договора аренды выступает его безвозмездность, он обозначается как договор безвозмездного пользования (договор ссуды) (п. 1 ст. 689 ГК РФ). Параллельно с этим, отсутствие в договоре аренды условия о цене (размере арендной платы) не говорит о проставлении подобной квалификации: в подобных случаях необходимо опираться на то, что исполнение договора оплачивается по цене, которая взимается при сравнимых обстоятельствах за схожие объекты<sup>2</sup> (п. 3 ст. 424 ГК РФ). Тем не менее, в случаях, которые предусмотрены законом, договор аренды обязан включать условие о размере арендной платы, в противном случае он считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ).

При оформлении отношений по аренде имущества необходимо принимать во внимание требования, которые устанавливает закон к сторонам рассматриваемого договора, объектам, которые могут быть переданы в аренду, а также к форме договора и прочее.

На базе п. 1 ст. 432 ГК РФ договор аренды считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенным условием договора аренды выступает условие об объекте аренды.

ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 13.08.2009 № А01-142/2009<sup>3</sup> отметил, что вопрос о незаключенности подобного договора

---

<sup>1</sup> Нотариальное право: учебник / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, И.Г. Медведев и др.; под ред. В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2017. С. 310.

<sup>2</sup> Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2013 № 15АП-9106/13 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>3</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 августа 2009 г. № А01-142/2009 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

из-за неопределенности предмета нужно рассматривать до его исполнения, так как неясность данного существенного условия может спровоцировать невозможность его выполнения. В том случае, если договор уже исполнен (т.е. имущество было передано), есть данные, которые позволяют определенно определить данное имущество, а у сторон относительно объекта не появляется спор, условие об объекте не может считаться несогласованным, а договор в этом случае не может считаться незаключенным.

К подобному выводу также пришел Пленум ВАС РФ, который отметил, что стороны не имеют права оспаривать договор, который фактически был исполнен ими в отсутствие конкретного спора о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды, по основанию, которое связано с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе делать ссылку на его незаключенность либо недействительность<sup>1</sup>.

По общему положению, условие о размере арендной платы существенным условием договора не выступает. Закон не заставляет стороны устанавливать порядок и сроки внесения арендной платы прямо в договоре. В том случае, если договором они не установлены, будет считаться, что определены порядок, условия и сроки, которые как правило применяются при аренде схожего имущества при одинаковых обстоятельствах (п. 1 ст. 614 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Существенными условиями любого договора выступают условия, относительно которых по заявлению одной из сторон обязано быть достигнуто конкретное соглашение (ст. 432 ГК РФ). К примеру, цена договора, в основном, не выступает его существенным условием, но в случае, если в процессе переговоров о заключении договора одной из сторон будет

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 1.

<sup>2</sup> Горяева Е.Ю. Правовое регулирование отношений, возникающих при помещении ценностей в банковскую ячейку: монография. М.: Проспект, 2016. С. 29.



предложено условие о цене либо заявлено о необходимости ее согласовать, то подобное условие выступает существенным для данного договора. Он не будет считаться заключенным до тех пор, пока стороны не установят указанное условие либо сторона, которая предложила условие о цене либо заявившая о ее согласовании, не откажется от подобного предложения (п. 11 Обзора судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными, направленного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165<sup>1</sup>). Сказанное может иметь значение и для договора аренды<sup>2</sup>.

Для отдельных видов договоров аренды, а также для аренды отдельных видов имущества законодательством установлены специальные правила.

Таким образом, по договору аренды арендодатель берет на себя обязанность предоставить другой стороне (арендатору) имущество за установленную плату во временное владение и пользование либо во временное пользование

Опираясь на понятие, договор аренды выступает:

- консенсуальным, так как возникновение правомочий по данному договору может быть связана с достижением конкретного соглашения, а не с передачей имущества арендатору;
- возмездным - в качестве аренды может быть установлен лишь договор, который предполагает и передачу объекта аренды в интересах арендатора;
- двусторонне обязывающим (взаимным), так как предполагает наличие прав и определенных им обязанностей у обеих сторон.

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными, направленного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>2</sup> Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе: учебное пособие. М.: Статут, 2016. С. 66.

Кроме того, аренда предполагает временное пользование непотребляемыми и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами.

На практике важно отличать договор аренды от иных гражданско-правовых договоров, таких как ссуда, заем, возмездное оказание услуг и др.

Отличие договора аренды от договоров по передаче имущества в собственность (например, купли-продажи, мены, дарения) состоит в том, что арендатор получает определенное имущество не в собственность, а лишь во временное владение и пользование либо только во временное пользование и отчуждать полученное имущество не может. В то же время плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Много общего с арендой имеет договор безвозмездного пользования (ссуды). И договор аренды, и договор безвозмездного пользования направлены на передачу вещи во временное пользование. Однако главное отличие договора ссуды - безвозмездность. Договор аренды является возмездным, то есть договором, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей (п. 1 ст. 423 ГК РФ).

На практике не всегда бывает легко определить, имеют ли место между сторонами договора отношения аренды или возмездного оказания услуг. В законодательстве отсутствует единое для всех его отраслей определение понятия «услуга». Например, в законодательстве о налогах и сборах встречаются такие понятия, как услуги по аренде или услуги по сдаче (предоставлению) в аренду (помещений и т.д.) (пп.1 п. 1, пп. 1 п. 1.1 ст. 148, пп. 14 п. 2, пп. 13 п. 3 ст. 149 НК РФ<sup>1</sup>). Действующий с 01.01.2014 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере

---

<sup>1</sup> Налоговый кодекс РФ от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.08.1998. № 31. Ст. 3824.

закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»<sup>1</sup> фактически приравнивает аренду имущества к услугам (п. 3 ч. 1 ст. 1 данного Федерального закона), что не вполне корректно с точки зрения гражданского законодательства, однако устраняет неопределенность в вопросе о включении аренды в сферу действия законодательства о закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

То есть в широком смысле этого понятия под оказанием услуг в законодательстве и правоприменительной практике в некоторых случаях понимается все то, что не связано с продажей товаров и выполнением работ.

Между тем гражданское законодательство, безусловно, различает предмет договора аренды и договора возмездного оказания услуг. Это подтверждается, в частности, тем, что в п. 2 ст. 779 ГК РФ, отсылающем к отдельным видам гражданско-правовых договоров, предметом которых может быть оказание услуг, аренда не упомянута.

Арендодатель по договору аренды передает права владения и пользования (либо пользования) арендованным имуществом арендатору, а сам, в свою очередь, перестает быть владельцем и пользователем переданного в аренду имущества на срок действия договора аренды. Иными словами, передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права владения и пользования (либо пользования) этой вещью.

Между тем обязанностью исполнителя по договору возмездного оказания услуг является не передача вещи заказчику, а оказание услуг, под которым понимается совершение исполнителем определенных действий или осуществление определенной деятельности (п. 1 ст. 779 ГК РФ).

Судебная практика обращает внимание на то, что договор аренды относится к группе гражданско-правовых договоров, опосредующих

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 08.04.2013. № 14. Ст. 1652.

передачу имущества, обособленной от группы договоров возмездного оказания услуг. При этом нематериальная услуга неотделима от личности исполнителя, так как потребляется заказчиком в процессе ее оказания, то есть деятельности исполнителя. Установленное гражданским законодательством регулирование отношений в рамках договора аренды и договора возмездного оказания услуг существенно различается<sup>1</sup>.

Между тем в практических ситуациях не всегда бывает легко определить, имеют ли место между сторонами договора отношения аренды или возмездного оказания услуг. Такая проблема возникает, например, в случаях, когда потребление заказчиком услуг в той или иной форме связано с использованием им имущества исполнителя. Так, в постановлении от 01.03.2010 № 09АП-1183/2010<sup>2</sup> Девятый арбитражный апелляционный суд квалифицировал обязательство по договору, сформулированное как «предоставление ячейки абонентного почтового шкафа», как возникшее из договора на оказание услуг связи, что свидетельствует о соответствии данного договора требованиям п. 1 ст. 779 ГК РФ. Как подчеркнул суд, в отличие от договора аренды, по договору на оказание услуг связи абонентный почтовый шкаф не передается абоненту, ему предоставляется только его вместимость.

А в постановлении от 16.02.2009 № 09АП-741/2009<sup>3</sup> Девятый арбитражный апелляционный суд рассмотрел вопрос о правовой квалификации договора, в соответствии с которым одна из сторон (исполнитель) обязалась принимать суда другой стороны (заказчика) и обеспечивать их стоянку у причалов по заявкам заказчика, последний же, в свою очередь, обязался оплачивать оказанные услуги в порядке и на условиях, предусмотренных договором. Суд обратил внимание на то, что

---

<sup>1</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2013 № 10АП-9199/12 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>2</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 1 марта 2010 г. № 09АП-1183/2010 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>3</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 февраля 2009 г. № 09АП-741/2009 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

вопреки доводам истца эти отношения не являются отношениями по поводу аренды причалов, поскольку отсутствует характерная для аренды передача имущества во временное владение и пользование или во временное пользование таким образом, чтобы пользование имуществом обязательно было сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества. В отличие от этого, как отметил суд, рассматриваемый договор оказания возмездных услуг, хотя и сопряжен с определенным временным пользованием имуществом, но направлен на получение услуги как таковой с исключением возможности присвоения доходов, которые дает пользование причалами<sup>1</sup>.

Обобщенно характерные отличия предмета договора аренды от договора возмездного оказания услуг можно определить следующим образом.

Для арендатора эффект, для достижения которого он вступает в договорные отношения, непосредственно связан с полезными свойствами арендуемого имущества. Аренда предполагает непрерывное использование имущества арендатором в течение определенного промежутка времени. Договор аренды должен позволить индивидуализировать арендуемое имущество, отграничить его от других объектов. Наконец, возникновение права временного владения и (или) пользования на объект имущества у арендатора связано с прекращением этого права в отношении того же объекта у арендодателя; приобретая указанное право, арендатор получает право требовать его защиты, в том числе, против собственника имущества<sup>2</sup> (ст. 305 ГК РФ)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Опыты цивилистического исследования: Сборник статей / Д.В. Гудков, И.И. Зикун, А.А. Зябликов и др.; рук. авт. кол. и отв. ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. М.: Статут, 2016. С. 362.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 31.10.2011 № Ф06-9222/11 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>3</sup> Скловский К.И. Сделка и ее действие (3-е издание). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок) // Справочно-правовая система КонсультантПлюс, дата обращения 31.10.2018.

Для разграничения данных договоров следует учитывать, что для арендатора эффект, для достижения которого он вступает в договорные отношения, непосредственно связан с полезными свойствами арендуемого имущества. Для заказчика по договору возмездного оказания услуг эффект заключается в использовании не имущества, а результатов действий (деятельности) исполнителя, при этом полезные свойства принадлежащего исполнителю имущества, если оно каким-либо образом используется сторонами договора в ходе его исполнения, лишь косвенно связаны с этим эффектом. Разумеется, на практике квалификация договора зависит от многих обстоятельств конкретной ситуации

Договор аренды следует отличать и от договора вещевое займа. При аренде вещи передаются во временное владение и пользование либо только во временное пользование, а предметом договора является определённое имущество, наделённое индивидуальными признаками. Именно это имущество обязан вернуть арендатор. По договору вещевое займа в собственность передаются вещи, наделённые родовыми признаками. Заёмщик же возвращает другие вещи, наделённые такими же родовыми признаками (п. 1 ст. 807 ГК РФ).

Договор лизинга является видом договора аренды (ст. 625 ГК РФ). Однако несмотря на внешнюю схожесть, между ними также существуют отличия, которые следует учитывать при выборе надлежащего способа оформления отношений. Особенности предусмотрены и для другой разновидности аренды - договора проката, что позволяет отличать их друг от друга<sup>1</sup>.

Необходимо обратить внимание, что при рассмотрении споров между участниками гражданского оборота правоприменительная практика проводит различия между наименованием договора и его правовой природой. При возникновении судебного спора по вопросу о квалификации заключенного

---

<sup>1</sup> Лисица В.Н. Инвестиционное право. М-во образования и науки РФ; Новосибирский нац. исслед. гос. ун-т. Новосибирск, 2015. С. 436.

договора суд даст ему оценку исходя из толкования его условий в соответствии со ст. 431 ГК РФ. Название договора и используемая в нем терминология сами по себе не имеют решающего значения в целях юридической квалификации сделки. Такая квалификация осуществляется исходя из сущности взаимоотношений сторон.

Права и обязанности сторон,

Как было сказано выше, сторонами договора аренды выступает арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель) (ст. 606 ГК РФ). По общему положению в роли сторон договора аренды могут выдвигаться различные субъекты гражданского права, к которым в частности относятся: дееспособные граждане, юридические лица, Российская Федерация, а также субъекты РФ и муниципальные образования.

Выделяют относительные и абсолютные права и обязанности сторон.

Относительные права.

1) Обязанность арендодателя предоставить имущество и соответствующее право требования арендатора.

Имущество обязано быть предоставлено в состоянии, которое бы соответствовало нормальному хозяйственному назначению, без каких-либо скрытых недостатков, которое не было обременено правами третьих лиц, со всеми требуемыми принадлежностями и установленными документами. Подобные правила диспозитивны. В договоре аренды могут быть установлены как дополнительные требования к арендованному имуществу, так и можно прописать имеющиеся недостатки.

2) Обязанность арендатора пользоваться арендованным имуществом на основании назначения имущества, если другое не представлено договором, и соответствующее право требования арендодателя.

В данной обязанности обнаруживается «относительная» сторона пользования арендодателем такого имущества. Арендатор должен соблюдать те границы пользования, которые определены в соглашении либо следуют из

назначения имущества, за данное обстоятельство такой арендатор отвечает перед арендодателем.

3) Обязанность арендатора вовремя вносить установленную арендную плату и определенное право требования арендодателя. В зависимости от определенной формы арендной платы, которая установлена договором, надлежащим исполнением этой обязанности могут выступать действия по передаче денежных средств, по оказанию услуг, осуществлению работ и прочее. Наиболее используемой формой арендной платы выступает денежная. Из данного обстоятельства необходимо исходить и при определении содержания обязанности арендатора в том случае, если договор аренды не имеет условия об арендной плате<sup>1</sup>.

4) Обязанность арендодателя осуществлять капитальный ремонт, обязанность арендатора заключается в поддержании имущества в надлежащем состоянии, осуществлении текущего ремонта, несение расходов на содержание и отвечающие им права требования.

Стороны могут предусмотреть в договоре и другое распределение подобных обязанностей.

5) Обязанность арендатора возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его приобрел, с учетом соответствующего износа либо в состоянии, определенном договором аренды, и соответственное право требования арендодателя.

Перейдем к абсолютным правам.

1) Права арендатора заключаются во владении, пользовании имуществом, а в отдельных случаях распоряжении им, которые обладают такими чертами, как:

- они связывают как арендодателя, так и всех третьих лиц, которые должны воздерживаться от действий, которые препятствуют

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. С. 118.



реализации прав арендатора, т.е. выступают элементами полного правоотношения;

- они осуществляются не с помощью действий арендодателя (обязанного лица), а с помощью действий арендатора (управомоченного лица);
- они охраняются против всякого и каждого, кто сможет их нарушить, но лишь в случае, если имущество ему было непосредственно передано арендодателем;
- они в некоторых случаях могут следовать за вещью, к примеру, сохраняться при смене собственника вещи.

Присутствие у арендатора такого права, как пользование объектом аренды выступает существенным признаком договора аренды. Если договор подобного права не предоставляет, такое соглашение арендой не называется.

Права на улучшения арендованного имущества выступают абсолютными. Тем не менее, отдельные права сторон, которые возникли в связи с осуществлением улучшений, выступают относительными.

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок выступает относительным.

Арендатор по истечении срока аренды должен вернуть арендованное имущество и не имеет права требовать заключения договора на последующий срок.

Суть преимущественного права состоит в том, что арендодатель, если решит сдавать имущество в аренду на новый срок, должен оказать предпочтение арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности.

Данная обязанность возникает при соблюдении следующих условий:

1) арендатор в разумный срок до окончания договора (или в срок, указанный в договоре) уведомил арендодателя о желании заключить договор на новый срок;

- 2) арендатор выражает согласие заключить договор на тех условиях, на которых договор готов заключить арендодатель;
- 3) не прошел год с момента истечения срока договора аренды.

## 1.2 Отдельные виды договоров аренды

Договор проката. Договор аренды транспортных средств.

Прокат является одним из видов договора аренды (ст. 625 ГК РФ). К отношениям сторон по договору проката применяются специальные нормы, установленные ст.ст. 626-631 ГК РФ, а также общие положения об аренде (ст.ст. 606-625 ГК РФ), если они не противоречат специальным нормам о прокате.

Предметом договора проката может быть только движимое имущество (к примеру, спортивный инвентарь и прочее)<sup>1</sup>.

Имущество, которое предоставлено по договору проката, как правило, применяется для определенных потребительских целей. Отсюда арендаторами по соглашению в основном выступают граждане, которым такое имущество необходимо для личного, семейного, домашнего и другого аналогичного использования. В этом случае к договору проката могут быть применены положения Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1<sup>2</sup>.

Параллельно с этим, имущество, которое передано по договору проката, может применяться и в иных целях (к примеру, предпринимательских), если данное обстоятельство установлено договором либо вытекает из сути обязательства (абзац второй п. 1 ст. 626 ГК РФ). Отсюда юридические лица и индивидуальные предприниматели так же могут выступать арендаторами по этому договору.

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. С. 117.

<sup>2</sup> Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Российская газета. 07.04.1992.

Арендодателями могут быть лишь коммерческие организации либо индивидуальные предприниматели, осуществляющие сдачу имущества в прокат в качестве регулярной предпринимательской деятельности.

Форма подобного договора - письменная (п. 2 ст. 626 ГК РФ). Указанные в договоре проката условия должны быть одинаковыми для всех клиентов, не допускаются оказание предпочтения одному лицу перед другим, а также отказ в заключении договора при наличии возможности предоставить соответствующие услуги (ст. 426 ГК РФ).

Существенным условием, без согласования которого договор проката считается незаключенным (ст. 432 ГК РФ), является условие о его предмете.

Договор проката нельзя заключать на неопределенный срок. Он может заключаться на срок, не превышающий одного года. В то же время минимальный срок для договора проката не установлен, поэтому на практике взять вещь напрокат (например, спортивный инвентарь) можно и всего на 1 час.

Договор аренды транспортных средств выступает одним из видов договора аренды.

К договору аренды транспортных средств могут применяться положения п. 3 гл. 34 ГК РФ и, кроме того, общие положения о договоре аренды (ст. ст. 606-625 ГК РФ), если данные положения не вступают в противоречие со специальными положениями п. 3 гл. 34 ГК РФ (ст. 625 ГК РФ).

Для рассматриваемых договоров установлена письменная форма, которая не зависит от срока их выполнения (ст. 633, 643 ГК РФ).

Существенными условиями любой аренды транспортных средств могут выступать как предмет данного договора, так и все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон обязано быть достигнуто конкретное соглашение (ст. 607, п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Из-за того, что условие о предмете договора является важным (ст. 607 ГК РФ), в подобном договоре требуется четко отметить все

индивидуализирующие признаки непосредственного объекта аренды (например - номер государственной регистрации, номер двигателя, номер кузова, другие характеристики). Как правило, в качестве характеристики применяются данные, которые указаны в техническом паспорте.

Требуется принимать во внимание, что предмет договора аренды транспортного средства непосредственно с экипажем состоит из двух составляющих: предоставление непосредственно транспортного средства в аренду и осуществление определенных услуг по управлению таким транспортом и его технической эксплуатации. Следовательно, условие об осуществлении услуг по управлению и технической эксплуатации выступает важным условием для рассматриваемого договора.

В договоре аренды транспортного средства важно отметить иные условия, например:

- о техническом состоянии передаваемого транспортного средства, наличествующих дефектах, повреждениях и прочее, так как арендодатель должен предоставить арендатору транспортное средство в состоянии, которое должно отвечать условиям договора аренды и назначению имущества, кроме того, в подобный договор необходимо включить условие о передаваемых арендодателем вместе с транспортным средством различных принадлежностях и соответствующей документации (ст. 611 ГК РФ);
- о сроке договора аренды транспортного средства;
- о фиксированном размере платы за аренду, а также порядке и условиях внесения такой платы. Договор, где отмечено, что транспортное средство будет передано безвозмездно, может быть признан договором безвозмездного пользования (то есть, договором ссуды)<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 № 01АП-3382/08 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

- о возможности передачи транспортного средства в субаренду;
- дополнительные условия о досрочном расторжении договора аренды транспортного средства (ст. 619 и ст. 620 ГК РФ).

В рассматриваемом договоре аренды с экипажем необходимо отметить, что подобное транспортное средство передается арендатору непосредственно во временное владение и пользование. В отсутствие подобного условия договор, в зависимости от его содержания, может быть квалифицирован как договор возмездного оказания услуг<sup>1</sup> либо как договор перевозки<sup>2</sup>.

Таким образом, под договором аренды транспортных средств необходимо понимать соглашение, на основании которого арендодатель берет на себя обязанность по передаче во временное владение и пользование либо во временное пользование арендатору определенное транспортное средство<sup>3</sup>.

Договоры аренды здания, сооружения и предприятия. Договор финансовой аренды.

Отношения по аренде зданий и сооружений регулируются правилами параграфа 4 «Аренда зданий и сооружений» главы 34 ГК РФ, а также общими положениями об аренде той же главы, если иное не установлено нормами о договорах аренды зданий и сооружений (ст. 625 ГК РФ). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут выступать также лица, которые уполномочены законом либо собственником сдавать такое имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). Следует учитывать, что по смыслу этой статьи на момент заключения договора аренды арендодатель может еще не быть собственником вещи. Однако он по общему правилу должен обладать правом собственности на вещь на момент фактической передачи ее арендатору.

---

<sup>1</sup> Постановления ФАС Центрального округа от 27.09.2011 № Ф10-2870/11, ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.08.2011 № Ф02-3069/11 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 14.06.2011 № Ф09-3256/11 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

<sup>3</sup> Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и К, 2009. С. 76.

В одном из научных источников по предпринимательскому праву<sup>1</sup> выделены особенности договора аренды зданий и сооружений, к которым, в частности, относятся:

Во-первых, в договоре аренды зданий и сооружений обязаны фиксироваться индивидуально-определенные признаки подлежащего передаче в аренду установленного объекта недвижимости. То есть, к договору аренды здания и сооружения прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых отмечаются сдаваемые в аренду помещения с отметкой о размере арендуемой площади.

Во-вторых, законодательство предъявляет определенные требования к форме договора аренды здания и сооружения. В отношении договора аренды здания или сооружения законодательством установлены специальные правила о его форме и последствиях ее несоблюдения. Такой договор должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность (п. 1 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 (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Соответственно, при отсутствии государственной регистрации такой договор признается незаключенным и не влечет правовых последствий, вытекающих из договора аренды. При этом следует учитывать, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признается равным году. Поэтому договор аренды здания или сооружения, заключенный, например, на срок с 1 июня текущего года по 31 мая

---

<sup>1</sup> Коммерческое (предпринимательское) право: учеб.: в 2 т. Т. 2. - 4-е изд., перераб. и доп. / под ред. В.Ф. Попондопуло. - М.: Проспект, 2009. С.111.

следующего года, подлежит государственной регистрации (п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66<sup>1</sup>).

Договор аренды здания или сооружения может быть заключен на неопределенный срок. При этом, поскольку неопределенный срок не тождественен сроку аренды, составляющему не менее года (что предполагает его определенность), государственная регистрация такого договора не требуется (п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59<sup>2</sup>).

Судебная практика придерживается мнения, согласно которому правило п. 2 ст. 651 ГК РФ о необходимости государственной регистрации договора аренды здания или сооружения, заключенного на срок не менее года, по аналогии применяется также к договору, предусматривающему передачу в пользование отдельных частей здания по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании). Это относится, например, к договору пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. При этом обременение в виде аренды устанавливается на все здание в целом (п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64<sup>3</sup>).

Передача здания либо сооружения арендодателем и принятие его арендатором выполняется по передаточному акту, либо другому документу о передаче, который должен быть подписан сторонами. Возврат арендованного имущества тоже реализуется путем составления передаточного акта.

Арендатор не имеет права производить никаких капитальных преобразований, которые затрагивают несущие конструкции,

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 3.

<sup>2</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 4.

<sup>3</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 9.

перепланировку арендованного здания либо сооружения без согласия арендодателя.

К договору аренды зданий и сооружений, помимо специальных правил ГК РФ об этом виде договора, в части, не противоречащей им, применяются также общие положения ГК РФ об аренде (ст. 625 ГК РФ), в том числе устанавливающие права и обязанности арендатора.

Отношения по аренде предприятий регулируются правилами параграфа 5 «Аренда предприятий» главы 34 ГК РФ, а также общими положениями об аренде той же главы, если иное не установлено нормами о договорах аренды предприятий (ст. 625 ГК РФ).

В отличие от договора аренды здания или сооружения, договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации независимо от срока, на который заключен этот договор (п. 2 ст. 658 ГК РФ). Незарегистрированный договор аренды предприятия считается незаключенным и не порождает правовых последствий<sup>1</sup>. Договор аренды предприятия может быть заключен на неопределенный срок.

На основании ст. 665 ГК РФ по договору финансовой аренды арендодатель берет на себя обязанность в приобретении в собственность отмеченное арендатором имущество у конкретного продавца и предоставлении арендатору данное имущество за установленную плату во временное владение и пользование.

Юридическое регламентирование договора финансовой аренды базируется на положениях пар. 6 гл.34 ГК РФ, положениях Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ<sup>2</sup> и в общих положениях о договоре аренды.

Ст. 2 Закона о лизинге устанавливает лизинг как объединение экономических и юридических отношений, которые возникают в связи с

---

<sup>1</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10 сентября 2008 г. по делу № А79-225/2008 // Справочно-правовая система Гарант (дата обращения 31.10.2018).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 02.11.1998. № 44. Ст. 5394.



осуществлением договора лизинга, в том числе получением предмета лизинга. Данный договор наиболее результативный способ получения требуемого имущества.

Главными формами финансовой аренды выступают внутренний и международный лизинг (п. 1 ст. 7 Закона о лизинге). При реализации внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель выступают резидентами нашей страны. Международный лизинг предусматривает то, что лизингодатель либо лизингополучатель выступает нерезидентом РФ. Как правило заключают договоры финансовой аренды оборудования и транспортного средства (автомобиля).

Для осуществления своих обязательств по договору финансовой аренды стороны, которыми выступают лизингодатель, лизингополучатель и продавец, заключают обязательные и сопутствующие договоры (п. 2 ст. 15 Закона о лизинге). К обязательным договорам можно отнести договор купли-продажи, а к сопутствующим - соглашение о привлечении средств, договор залога, соглашение гарантии, договор поручительства и иные.

Законом установлена возможность сдачи предмета финансовой аренды в поднаем. Соглашение, на основании которого лизингополучатель по договору финансовой аренды передает третьим лицам во владение и в пользование за плату и на срок имущество, которое получено ранее от лизингодателя по такому договору и образующее предмет лизинга, выступает соглашением сублизинга (п. 1 ст. 8 Закона о лизинге).

## ГЛАВА 2 ОСНОВАНИЯ И ПРОЦЕСС РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

### 2.1 Основания расторжения договора аренды

При возбуждении дел, связанных с расторжением договора аренды, заявителям следует учитывать то, что договор аренды может быть прекращен в судебном порядке или по соглашению сторон во внесудебном порядке в любой момент, если это не запрещено законом, договором аренды. Существенное нарушение – это нарушение, при котором арендатор несет убытки столь значительные, что лишается большей части того, на что рассчитывал, когда подписывал договор аренды<sup>1</sup>. При этом существенность нарушения устанавливается при досрочном расторжении договора аренды в судебном порядке наравне с другими обстоятельствами дела. Более того требование о расторжении договора аренды не подлежит рассмотрению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие причиной обращения в суд.

При расторжении арендного соглашения в случаях уклонения от исполнения или ненадлежащего выполнения его условий одной из сторон, ситуация часто осложняется тем, что заинтересованный субъект не может сразу обратиться в суд, так как по закону он обязан предпринять попытки внесудебного урегулирования спора. Несомненно, возможность одностороннего отказа от исполнения условий сделки целесообразно прописать в тексте основного договора, ведь зачастую наличие этого пункта в соглашении позволяет сторонам сэкономить время, силы и деньги на судебные тяжбы, поскольку все проблемы разрешаются без суда в соответствии с нормами права. При отсутствии же такого согласия и возникновении причин и условий для одностороннего расторжения аренды

---

<sup>1</sup> Родин А.В. Договор аренды, его понятие и виды // Форум молодых ученых. 2017. № 6. С. 1512.

по воле арендодателя, гражданский закон содержит условие об обязанности утверждения такой инициативы исключительно судебным решением.

Право прекращения договора аренды во внесудебном порядке может быть зафиксировано в договоре, в котором также могут быть прописаны и основания досрочного разрыва во внесудебном порядке. Такое право может быть установлено и без указания фактического основания.

Контрагент, осуществляющий свое право на разрыв договора аренды во внесудебном порядке, должен информировать об этом другую сторону в письменном виде. В этом случае договор аренды прекращается со дня получения такого извещения (иное может быть установлено договором или законодательством). Если контрагент не использует свое право на досрочный разрыв договора аренды и подтверждает его действие, например, принимая исполнение другой стороны, он теряет возможность осуществить право на досрочное прекращение впоследствии, если только обстоятельства, лежащие в основании права на досрочное прекращение, не наступят снова<sup>1</sup>.

Если после уведомления одной стороны о досрочном разрыве договора аренды стороны подписали дополнительное соглашение о продолжении действия договора аренды и его исполнение было продолжено, договор не является расторгнутым.

Дополнительное соглашение является прилагаемым к основному договору документом, в котором зафиксированы изменения в условиях первоначально заключенного договора, имеющим огромное практическое значение. В основном это соглашение используется, если в основном договоре участники закрепили автоматическую его пролонгацию (продление) или срок действия вовсе не определен, но возможно его составление и в иных случаях

Зачастую дополнительное соглашение, устанавливающее порядок расторжения договора аренды в одностороннем порядке, прилагается к исковому заявлению в случае, если вторая сторона уклоняется от его

---

<sup>1</sup>Чулова Ю.С. Досрочное расторжение договора аренды // Право. 2016. № 1. С. 204.

исполнения. В дополнительном соглашении, закрепляющем порядок расторжения договора аренды в одностороннем порядке, необходимо предусмотреть срок направления уведомления о разрыве правоотношений, который должен придерживаться принципу разумности. Основная задача дополнительного соглашения состоит в минимизации рисков для обеих сторон сделки, уточнение каких-либо условий заключенного договора

При наличии в договоре аренды условия о праве на досрочное прекращение без фактического основания стороны могут предусмотреть выплату компенсации для стороны, инициировавшей досрочное прекращение.

Если арендатор получил отправленную в его адрес претензию и исправил допущенные нарушения, то факт выполнения арендатором указанных действий в рамках установленного или разумного периода, лишит арендодателя права обращения в судебную инстанцию.

Договор аренды также можно прервать в случае существенного изменения обстоятельств, при наличии которых арендатор может обратиться к арендодателю с требованием расторгнуть договор. В этом случае попытка досудебного урегулирования является обязательной процедурой перед обращением в суд и, если соглашение не будет достигнуто, арендатор вправе подать иск. Однако если требование о расторжении договора арендатору не направлялось ни вместе с предупреждением об устранении допущенных нарушений, ни отдельно, то исковое заявление о расторжении договора будет подано с нарушением процедуры досудебного порядка урегулирования спора. Это значит, что для арендодателя наступят предусмотренные законом негативные последствия, в частности, суд не примет исковое заявление к производству и вернет его заявителю, а ошибочно принятый иск оставит без рассмотрения.<sup>1</sup>

Способы одностороннего расторжения договора.

---

<sup>1</sup> Астапова Т.Ю. Условия и особенности расторжения договора аренды в Российской Федерации // Юриспруденция. 2017. № 1. С. 48.

Процесс расторжения договора аренды в одностороннем порядке подразумевает несколько вариантов развития событий, которые напрямую зависят от обстоятельств. Дело все в том, что на сегодняшний день можно расторгнуть любой договор в одностороннем порядке: в судебном порядке или без участия судебных органов. Как правило, любая сторона при наличии веских оснований для прекращения действия соглашения может обратиться с соответствующим ходатайством.

Порядок расторжения договора аренды в одностороннем порядке без участия суда предельно прост. Гражданин должен собрать доказательства о наличии оснований для прекращения соглашения, что является не обязательным, но желательным. Сами же основания должны быть в обязательном порядке. Также необходимо составить уведомление о своих действиях. Время ожидания предусматривается подписанным ранее соглашением, либо не больше 30 дней с момента получения уведомления второй стороной. Если гражданин согласен, то можно составить соглашение о расторжении договора аренды в одностороннем порядке. Именно так происходит расторжение договора аренды в одностороннем порядке. Законодательство РФ указывает на то, что новое соглашение должно быть предъявлено в той же форме, что и основной договор. Больше никаких существенных указаний на этот счет нет.

Но иногда бывает так, что вторая сторона либо не согласна с решением, либо просто игнорирует уведомления. В данном случае необходимо изучить порядок расторжения договора аренды в одностороннем порядке через суд<sup>1</sup>.

При расторжении договора с участием суда первые два шага будут аналогичными процедуре расторжения без участия судебных органов, т.е. одна из сторон собирает доказательства наличия оснований для прерывания соглашения и уведомляет второго участника о своем решении и если ответа на уведомление нет спустя 30 дней (или после окончания предусмотренного

---

<sup>1</sup> Яременко Н.Н. Договор аренды и связанные с ним правоотношения // Актуальные вопросы современной науки. 2017. № 1. С. 10.

договором срока), то необходимо обратиться в суд с иском о расторжении. Для этого истцу придется: собрать доказательства правомерности своих действий (именно поэтому важно отсылать уведомление о решении почтой). У стороны должны быть доказательства того, что она старалась урегулировать вопрос мирно. Помимо них необходимо приложить договор аренды, удостоверение личности заявителя. Далее следует написать иск, направить его в суд вместе с подготовленным заранее пакетом бумаг и ожидать начала судебного заседания.

В целом же обращение в суд допускается как со стороны арендатора, так и со стороны арендодателя. Так, арендатор может требовать досрочного расторжения договора аренды в суде, если:

- арендодатель не передал предусмотренное договором имущество арендатору либо мешает пользованию им;
- переданное в аренду имущество имеет недостатки, не позволяющие его использование, причем эти недостатки не были оговорены в договоре аренды, арендатор не мог заранее знать о них, их нельзя было обнаружить при приемке имущества. К таким недостаткам относится и юридическая невозможность использовать имущество по назначению.
- арендодатель не исполняет свою обязанность по проведению капитального ремонта;
- арендованное имущество станет непригодно для пользования им не по вине арендатора<sup>1</sup>.

Арендодатель может требовать досрочного расторжения договора в суде, если арендатор:

- использует переданное ему имущество не по назначению или со значительными нарушениями условий договор аренды;
- значительно ухудшает состояние переданного ему имущества;

---

<sup>1</sup>Мандрыкина В.Ю. К вопросу о расторжении договора аренды // Научный альманах. 2017. № 10 - 3. С. 32.

- не платит арендную плату более 2 раз подряд в соответствии с условиями договора аренды;
- не исполняет свою обязанность по проведению капитального ремонта.

Отсутствие срока в договоре дает возможность расторгнуть договор аренды в любой момент. Иницилирующая расторжение сторона должна предупредить контрагента о прекращении договора аренды за 1 месяц, а если арендуется недвижимость, то за 3 месяца.

Итак, существуют общие и особые основания для досрочного расторжения договора аренды. Общие основания могут использоваться и для иных видов договоров, а в случае договора аренды ими могут воспользоваться и арендатор, и арендодатель.

При наличии оснований для обращения в суд заявителю следует обратить внимание на подведомственность рассматриваемой категории дел. В целом институт подведомственности определяет предметную компетенцию судов (Конституционного Суда Российской Федерации, арбитражных и судов общей юрисдикции) и иных органов, разрешающих юридические дела.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Как мы видим, отнесение того или иного спора к подведомственности арбитражного суда напрямую зависит от двух факторов:

- 1) характера спорного правоотношения,
- 2) субъектного состава спора.

Экономический характер спора отражает содержание спорного правоотношения и характеризует суть взаимоотношений спорящих сторон - спор возник из предпринимательской и иной экономической деятельности.

Если спор не экономический, не связан с предпринимательской деятельностью, то он подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции. Согласно ст. 22 ГПК РФ суды рассматривают и разрешают иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

Таким образом, при расторжении договора аренды заключенного субъектами, осуществляющими предпринимательской деятельности спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде. Если одна из сторон гражданин и он не занимается предпринимательской деятельностью, то данная категория споров о расторжении договора аренды относится к судам общей юрисдикции.

Споры о расторжении договора аренды рассматривается районным судом и не подсудно мировым, так как это требование неимущественного характера.

Пример, суд вынес определение возвратить заявление ФГБУН Институт металлургии и материаловедения им. А.А. Байкова Российской академии наук к К. о расторжении договора аренды и взыскании дебиторской задолженности, разъяснив, что для разрешения данных требований следует обратиться к мировому судье по месту нахождения ответчика.



ФГБУН Институт металлургии и материаловедения им. А.А. Байкова Российской академии наук обратилось в Черемушкинский районный суд г. Москвы с иском к К. о расторжении договора аренды, взыскании дебиторской задолженности.

Определением Черемушкинского районного суда г. Москвы от 13 февраля 2017 года упомянутое исковое заявление было возвращено заявителю по основаниям ст. 135 ГПК РФ, со ссылкой на то, что оно неподсудно суду общей юрисдикции, так как заявленные требования подлежат рассмотрению мировым судьей.

Возвращая рассматриваемое заявление, суд первой инстанции исходил из того, что возникший между сторонами спор носит имущественный характер, цена иска не превышает пятидесяти тысяч рублей, в связи с чем, пришел к выводу о том, что в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 23 Гражданского процессуального кодекса РФ, данный спор относится к подсудности мировых судей.

Вынося обжалуемое определение, суд первой инстанции не учел, что одно из требований иска является требование неимущественного характера о расторжении договора аренды, которое подсудно районному суду.

При этом, требование о взыскании арендной платы (дебиторской задолженности) по договору аренды нежилого помещения, является производным от основного требования - о расторжении договора аренды.

При изложенных обстоятельствах, выводы суда первой инстанции о возврате рассматриваемого заявления заявителю не основаны на законе, нарушают процессуальные права истца.

Таким образом, поскольку обжалуемое определение суда первой инстанции не может быть признано законным и обоснованным, оно подлежит отмене, а материал - направлению в суд первой инстанции для рассмотрения со стадии принятия искового заявления к производству суда<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 24.04.2017 по делу N 33-15543/2017 // СПС Консультант плюс.

Согласно ст. 28 ГПК РФ иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к организации предъявляется в суд по месту нахождения организации. В данном случае если аренда не связана с недвижимым имуществом, то применяется подсудность по месту жительства ответчика.

Если предмет спора аренда недвижимое имущество: земельный участок, здание или сооружение то применяется исключительная подсудность (ст. 30 ГПК РФ). Иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Хотя судебная практика по вопросу подсудности дел о договорах аренды недвижимого имущества противоречива.

Так, В. обратилась в суд с исковым заявлением к Е. о признании договора аренды нежилого помещения от <...> незаключенным.

Определением судьи Кировского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 29.10.2013 исковое заявление возвращено заявителю на основании п. 2 ч. 1 ст. 135 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ввиду неподсудности возникшего спора Кировскому районному суду г. Екатеринбурга Свердловской области.

Согласно ч. 1 ст. 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Буквальное толкование указанной нормы позволяет сделать вывод, что законодатель имел в виду иски о любых правах на недвижимое имущество, к которым наряду с правом собственности относятся и другие вещные права

лица, не являющегося собственником, а также права пользования жилым помещением, основанные на договоре социального найма, договоре найма, аренды и других договорах, для защиты которых от их нарушения любым лицом также предусмотрен судебный порядок. Следовательно, ч. 1 ст. 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дает оснований для применения, содержащегося в ней правила только к искам о праве собственности на объекты недвижимости, поэтому обжалуемое судебное постановление является незаконным.

Поскольку нежилое помещение, право на которое вытекающее из заключенного между сторонами договора аренды, заявителем В. оспаривается, расположено по адресу: <...> и относится к Кировскому административному району г. Екатеринбурга, следовательно, рассмотрение указанного искового заявления подсудно Кировскому районному суду г. Екатеринбурга<sup>1</sup>.

По другому делу противоположная позиция. Иск о расторжении договора аренды земельного участка, предметом которого являются требования обязательственного характера, не является спором о правах на недвижимое имущество, поэтому подлежит рассмотрению по общим правилам подсудности - по месту жительства ответчика.

Министерство природных ресурсов Краснодарского края обратилось в районный суд Свердловской области с иском к М. о взыскании задолженности по договору аренды лесного участка, расположенного в Краснодарском крае, расторжении данного договора.

Определением суда исковое заявление возвращено истцу со ссылкой на нормы ст. 30, п. 2 ч. 1 ст. 135 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку дело неподсудно данному суду, указанный иск должен быть предъявлен по правилам исключительной подсудности по месту нахождения лесного участка. Суд исходил из того, что

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 13.12.2013 по делу N 33-15271/2013 // СПС Консультант плюс.

иск о расторжении договора аренды лесного участка и взыскании задолженности связан с правом на такой участок, следовательно, является спором о праве на недвижимость.

Вывод суда первой инстанции о наличии в поданном иске спора о правах на недвижимое имущество сделан ошибочно.

Как следует из разъяснений, содержащихся в абз. 3 п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Указанный перечень не является исчерпывающим, в то же время данные разъяснения не предусматривают отнесение исков обязательственного характера к искам, к которым применяются правила об исключительной подсудности.

В данном случае истцом никаких требований относительно недвижимого имущества (о передаче его истцу, возврате имущества, истребовании от ответчика и т.д.) не заявлялось, поэтому с учетом вышеприведенных положений закона иск правомерно был предъявлен в суд по общим правилам подсудности в соответствии со ст. 28 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по месту жительства ответчика<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Бюллетень судебной практики по гражданским делам Свердловского областного суда (третий квартал 2015 г.) (утв. постановлением президиума Свердловского областного суда от 11.11.2015) // СПС Консультант плюс.

Таким образом, необходимо иметь ввиду, природу требований, если они возникли из обязательственных правоотношений, а не вещных прав, то правило об исключительной подсудности не применяется.

Возбуждение судебного производства по делам, возникшим из договоров аренды, как и по любому другому делу осуществляется путем подачи искового заявления с соблюдением правил подведомственности, подсудности и требований, предъявляемых к исковому заявлению. Направляемое в суд исковое заявление должно иметь письменную форму подробного и обоснованного процессуального документа, подписанного надлежащим образом, составленного с соблюдением правил законодательства об участниках и содержании спорного правоотношения, о способе защиты нарушенного права.

Например, С. обратился в суд с иском к индивидуальному предпринимателю М.К. о расторжении договора аренды, возвращении самоходной машины, взыскании неустойки, пени, судебных расходов. Требования мотивированы тем, что 12.02.2016 г. между сторонами заключен договор аренды с правом выкупа самоходной машины NORDBERG ST 356. М. передана по акту. Первый платеж по договору внесен ответчиком в сумме 1.000.000 рублей. Второй платеж должен был быть внесен до 30.04.2016 г. в размере 1.100.000 рублей, а затем по 1.100.000 рублей 30.05.2016 г., 30.06.2016 г., 30.07.2016 г., 30.08.2016 г. однако до настоящего времени платежи не поступили. Истец направил в адрес ответчика письмо с требованием погасить задолженность либо расторгнуть договор. Ответ на претензию не получен, денежные средства не возвращены. В связи с чем, истец просит суд расторгнуть договор аренды и обязать ответчика возвратить самоходную машину. Также, по условиям договора аренды в случае расторжения договора по причинам, не зависящим от арендодателя предусмотрена выплата неустойки 2.000.000 рублей. Пунктом 3.1 договора установлено, что в случае нарушения сроков оплаты арендной платы, подлежит уплате неустойка в размере 0,1% от неоплаченной суммы за

каждый день просрочки, но не более 10% от неоплаченной суммы. Цена договора составляет 6.500.000 рублей, соответственно 10% составляет 550.000 рублей. Сумму штрафа 2.000.000 рублей и неустойку 555.000 рублей истец просит взыскать с ответчика, а также расходы по оплате госпошлины 20.950 рублей.

В свою очередь индивидуальный предприниматель М.К. обратился со встречным иском к С. о признании договора аренды недействительным по признакам мнимости, применении последствий недействительности сделки в виде возврата 1.000.000 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами из расчета суммы долга 1.000.000 рублей начиная с 13.02.2016 г. по акту фактического исполнения, судебных расходов по оплате госпошлины 13.200 рублей и по оплате услуг представителя 70.000 рублей. Требования мотивированы тем, что М.К. по заблуждению со стороны С. подписал не реализованный в действительности договор и акт приема-передачи транспортного средства. В период подписания к М.К. обратились С. и генеральный директор ООО «Лиза» К., предложив подписать данный договор, за что впоследствии получать плату. Ввиду того, что истец находится на упрощенной системе налогообложения и это выгодно ответчику и ООО «Лиза» ввиду необходимости уплаты меньшего количества налогов. При этом фактически техника, указанная в договоре будет передана от ответчика в карьер ООО «Лиза» и будет использоваться в процессе эксплуатации промышленного карьера для добычи камня и щебня для строительства. Истец подписал договор и акт. Передал ответчику денежные средства в размере 1.000.000 рублей. Технику истец не получал, не перевозил ее, местоположение техники было известно исключительно со слов К. и С. Однако несмотря на обещания какие-либо сделки между ООО «Лиза» и ИП М.К. заключены не были, денежные средства не выплачивались. Таким образом, при подписании договора стороны не имели воли на передачу техники в аренду именно ИП М.К., техника установлена в карьере ООО «Лиза». 21.10.2016 г. истец направил в адрес ответчика уведомление о

мнимости сделки и отказе от исполнения мнимого договора, необходимости изъятия техники по месту ее фактического нахождения, а также направил претензию о возврате денежных средств<sup>1</sup>.

При нарушении требований к подаче иск от С. не принимается и подлежит возвращению.

«Исковое заявление ООО «Ижагропромтранс» к С., Т.С., Т.О. о расторжении договора аренды жилого помещения вернуть заявителю в связи с тем, что исковое заявление подписано и подано лицом, не имеющим полномочий на его подписание и предъявление в суд; не представлены документы по количеству лиц, участвующих в деле; представлены документы не надлежащим образом заверенные.

Конкурсный управляющий ООО «Ижагропромтранс» обратился в суд с иском к С., Т.С., Т.О. о расторжении договора аренды жилого помещения.

Определением Гагаринского районного суда г. Москвы от 19 марта 2014 года исковое заявление было возвращено истцу по основаниям п. 4 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ, в связи с отсутствием у представителя полномочий на подписание искового заявления и предъявление его в суд.

По общему правилу, возникновение гражданского процесса возможно только по заявлению заинтересованного лица, то есть лица, обратившегося в суд за защитой своих прав, свобод и законных интересов.

Согласно ч. 4 ст. 131 ГПК РФ исковое заявление подписывается истцом или его представителем при наличии у него полномочий на подписание заявления и предъявление его в суд.

Возвращая ООО «Ижагропромтранс» исковое заявление, судья первой инстанции исходил из того, что оно подписано и подано лицом, не имеющим полномочия на его подписание и предъявление в суд в связи с тем, что не подтверждены надлежащим образом полномочия Б., как конкурсного управляющего.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 30.11.2017 по делу N 33-48866/2017 // СПС Консультант плюс.

При этом судья первой инстанции сослался на то обстоятельство, что отсутствует документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего исковое заявление, не приложены копии документов для ответчиков, представленные документы не заверены надлежащим образом.

Однако с такими выводами суда первой инстанции нельзя согласиться, в силу следующего.

Согласно ч. 2 ст. 48 ГПК РФ, дела организаций ведут в суде их органы, действующие в пределах полномочий, предоставленных им федеральным законом, иными правовыми актами или учредительными документами, либо представители. Полномочия органов, ведущих дела организаций, подтверждаются документами, удостоверяющими служебное положение их представителей, а при необходимости учредительными документами.

В силу положений статьи 49 ГПК РФ представителями в суде могут быть лица, имеющие надлежащим образом оформленные полномочия на ведение дела.

Как усматривается из представленного материала, в подтверждение полномочий конкурсного управляющего ООО «Ижагропромтранс» Б. к исковому заявлению была приложена копия решения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 17 декабря 2013 года, которым Б. утверждена конкурсным управляющим ООО «Ижагропромтранс».

При таких обстоятельствах, требования судьи первой инстанции о представлении дополнительно документов, подтверждающих полномочия конкурсного управляющего на подачу иска в суд, являются необоснованными<sup>1</sup>.

Таким образом, выводы суда первой инстанции об отсутствии у представителя истца полномочий на подписание и подачу искового заявления в суд, являются незаконными, вследствие чего основания для возврата заявления у суда первой инстанции отсутствовали.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.2014 по делу N 33-23809/2014 // СПС Консультант плюс.



Таким образом, подсудность спора зависит от того, кем являются стороны спора. В случае спора между юридическими лицами, в том числе ИП, спор рассматривается арбитражным судом. Если же хотя бы одной стороной спора является гражданин, спор подлежит передаче в суд общей юрисдикции.

Данные дела подсудны районному суду, предъявляются по месту жительства/нахождения ответчика. В соответствии с пп. 3 п. 2 ст. 33 ГПК РФ суд передает дело на рассмотрение другого суда, если при рассмотрении дела в данном суде выяснилось, что оно было принято к производству с нарушением правил подсудности.

Судья, установив, что исковое заявление подано в суд без соблюдения требований, выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает лицо, подавшее заявление, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатков. В случае, если заявитель в установленный срок выполнит указания судьи, перечисленные в определении, заявление считается поданным в день первоначального представления его в суд. В противном случае заявление считается неподанным и возвращается заявителю со всеми приложенными к нему документами.

## 2.2 Подготовка дела и его рассмотрение по существу

После принятия искового заявления к производству судья готовит дело к судебному разбирательству. Подготовка любого дела к разбирательству является обязательной стадией, причем стадией самостоятельной, на которой закладываются основы для выполнения судом главных задач судопроизводства.

Подготовка дела к судебному разбирательству проводится для обеспечения его правильного и своевременного рассмотрения.

В ст. 148 ГПК РФ установлены задачи подготовки дела к судебному разбирательству:

- уточнение фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела;
- определение закона, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установление правоотношений сторон;
- разрешение вопроса о составе лиц, участвующих в деле, и других участников процесса;
- представление необходимых доказательств сторонами, другими лицами, участвующими в деле;
- примирение сторон.

Суд должен проверить соблюдение досудебного порядка расторжения договора аренды. Внесудебная процедура расторжения договора аренды предусмотрена частью 1 статьи 450 ГК РФ (соглашение сторон) и частью 3 статьи 450 (односторонний отказ от исполнения договора). В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Таким образом, в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке, в том числе связанные с нарушением арендатором того или иного условия договора (пункт 3 статьи 450 ГК РФ).

В тоже время, стороны договора аренды могут предусмотреть односторонний отказ от исполнения договора без каких-либо оснований (нарушений условий договора). Связанно это с тем, что формулировка п. 3 статьи 450 ГК РФ, в которой нет запрета на такой отказ, позволяет сторонам так поступить. Однако стороны договора крайне редко прибегают к установлению такого условия в договоре, так как данное условие чаще всего не отвечает интересам той или иной стороны договора аренды недвижимости.

Таким образом, ГК РФ предусматривает 4 варианта преодоления судебной процедуры расторжения договора аренды:

- подписать соглашение о расторжении договора аренды,
- предусмотреть в договоре основания одностороннего отказа от исполнения договора,
- предусмотреть в договоре односторонний отказ от исполнения договора без каких-либо оснований,
- заключить договор на неопределенный срок.

Особенности субъектного состава договора определяются его содержанием, а именно действиями, которые надлежит совершить относительно объекта аренды. Поскольку сдача имущества в аренду является действием по распоряжению имуществом, то в качестве арендодателя может выступать только лицо, наделенное соответствующими полномочиями: либо собственник имущества, либо лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Соответственно, при подготовке к рассмотрению любого дела, спор по которому вытекает из договора аренды, суд устанавливает, является ли лицо, сдавшее имущество в аренду, надлежащим арендодателем. В противном случае сделка должна оцениваться как ничтожная, не соответствующая требованиям ст. 608 ГК.

При подготовке дела к судебному разбирательству судья:

- 1) разъясняет сторонам их процессуальные права и обязанности;
- 2) опрашивает истца или его представителя по существу заявленных требований и предлагает, если это необходимо, представить дополнительные доказательства в определенный срок;
- 3) опрашивает ответчика по обстоятельствам дела, выясняет, какие имеются возражения относительно иска и какими доказательствами эти возражения могут быть подтверждены;
- 4) разрешает вопрос о вступлении в дело соистцов, ответчиков и третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора, а также разрешает вопросы о замене ненадлежащего ответчика, соединении и разъединении исковых требований;

5) принимает меры по заключению сторонами мирового соглашения, в том числе по результатам проведения в порядке, установленном федеральным законом, процедуры медиации, которую стороны вправе проводить на любой стадии судебного разбирательства, и разъясняет сторонам их право обратиться за разрешением спора в третейский суд и последствия таких действий;

6) разрешает вопрос о переходе к рассмотрению дела в порядке упрощенного производства;

7) извещает о времени и месте разбирательства дела заинтересованных в его исходе граждан или организации;

8) разрешает вопрос о вызове свидетелей;

9) назначает экспертизу и эксперта для ее проведения, а также разрешает вопрос о привлечении к участию в процессе специалиста, переводчика;

10) по ходатайству сторон, других лиц, участвующих в деле, их представителей истребует от организаций или граждан доказательства, которые стороны или их представители не могут получить самостоятельно;

11) в случаях, не терпящих отлагательства, проводит с извещением лиц, участвующих в деле, осмотр на месте письменных и вещественных доказательств, направляет судебные поручения и принимает меры по обеспечению иска.

При подготовке дела к судебному разбирательству истец или его представитель:

1) передает ответчику копии доказательств, обосновывающих фактические основания иска;

2) заявляет перед судьей ходатайства об истребовании доказательств, которые он не может получить самостоятельно без помощи суда.

Ответчик или его представитель:

1) уточняет исковые требования истца и фактические основания этих требований;

2) представляет истцу или его представителю и суду возражения в письменной форме относительно исковых требований, передает истцу или его представителю и судье доказательства, обосновывающие возражения относительно иска, заявляет перед судьей ходатайства об истребовании доказательств, которые он не может получить самостоятельно без помощи суда.

Суд во время подготовки проверяет обстоятельства дела. Рассмотрим на примере конкретного судебного дела: «наименование организации1» обратилась в суд с исковым заявлением к «наименование организации2», гражданину Франции «фиофио» де Монспей, «наименование организации3» о взыскании задолженности по договору аренды, признании договора аренды расторгнутым.

Как следует из обжалуемого определения, отказывая в принятии искового заявления, судья сослался на ст. 402, 28, ГПК РФ, положение п. 5 ст. 2 Федерального закона № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации», ст. 27 АПК РФ, п. 1 ст. 23 ГК РФ, абз. 5 п. 13 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 6/8, и отметил, что указанное исковое заявление не подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства.

Из искового заявления «наименование организации1» следует, что она обратилась с исковыми требованиями к «наименование организации2», гр. Франции «фиофио» де Монспей, «наименование организации3» о взыскании задолженности по договору аренды, признании договора аренды расторгнутым, ссылаясь на положения ст. ст. 302, 303, 309, 310, 330, 614, 619, 622, 1102 Гражданского кодекса РФ.

Выводы судьи о не подведомственности спора суду общей юрисдикции являются преждевременными, фактические обстоятельства дела, а также закон, подлежащий применению к правоотношениям сторон, подлежат

установлению на стадии подготовки дела к судебному разбирательству, как того требуют нормы ст. 148 ГПК РФ.

Кроме того, одним из ответчиков, заявленных в иске, является физическое лицо – «фиофио» де Монспей. Таким образом, на стадии принятия иска к производству выводы судьи о не подведомственности спора суду общей юрисдикции являются ошибочными. При таких обстоятельствах, обжалуемое определение подлежит отмене с возвратом материала в суд первой инстанции для рассмотрения по существу со стадии принятия<sup>1</sup>.

Судья, установив, что в производстве данного суда имеется несколько однородных дел, в которых участвуют одни и те же стороны, либо несколько дел по искам одного истца к различным ответчикам или различных истцов к одному ответчику, с учетом мнения сторон вправе объединить эти дела в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения, если признает, что такое объединение будет способствовать правильному и своевременному рассмотрению и разрешению дела.

Прекращение производства по делу в стадии подготовки в зависимости от оснований прекращения может быть с составлением протокола и без такового. Если основанием для прекращения производства по делу служит одно из обстоятельств объективного характера (пп. 1, 2, 3, 7, 8 ст. 219 ГПК), то не требуется составления протокола. Если же основанием для прекращения производства по делу служат распорядительные действия сторон, связанные с отказом от иска либо заключением мирового соглашения, то эти действия должны протоколироваться. При этом следует руководствоваться ч. 1 ст. 165 ГПК.

Оставление заявления без рассмотрения в стадии подготовки по основаниям, предусмотренным пп. 1-4 ст. 221 ГПК, осуществляется без составления протокола, поскольку завершение процесса не связано с волеизъявлением сторон, а вытекает из причин объективного характера.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 06.07.2018 по делу N 33-29530/2018 // СПС Консультант плюс.

Судья, признав дело подготовленным, выносит определение о назначении его к разбирательству в судебном заседании, извещает стороны, других лиц, участвующих в деле, о времени и месте рассмотрения дела, вызывает других участников процесса. Разбирательство дела о расторжении договора аренды происходит в судебном заседании с обязательным извещением лиц, участвующих в деле, о времени и месте заседания.

Таким образом, подготовка дела к судебному разбирательству необходима для обеспечения качественного и своевременного рассмотрения и разрешения дела. Так по делам о расторжении договора аренды необходимо установить соблюдение досудебного порядка, выявить стороны правоотношения, проверить собраны ли все доказательства, обстоятельства дела.

Далее следует судебное разбирательство - важнейшая стадия гражданского процесса, завершающаяся разрешением спора по существу. Гражданские дела рассматриваются и разрешаются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд, если иные сроки рассмотрения и разрешения дел не установлены настоящим Кодексом, а мировым судьей до истечения месяца со дня принятия заявления к производству.

Именно на этой стадии проявляется действие основополагающих принципов процессуального права: независимость судей и подчинение их только закону, гласность судебного разбирательства, равноправие сторон, состязательность, непосредственность исследования доказательств, непрерывность судебного разбирательства. Также после завершения данной стадии выносится решение по делу - результат всей предварительной работы: подготовки искового заявления и возражений по нему, подготовки судебного разбирательства, т.е. собственно на этой стадии суды осуществляют правосудие путем выполнения задач судопроизводства.

Фактические обстоятельства любого судебного спора подтверждаются с помощью доказательств, которые представляются, собираются и исследуются в соответствии с нормами процессуального права.

По данным делам доказывается факт нарушения пользования имуществом, повреждение имущества, нарушение сроков уплаты аренды, неисполнение других обязанностей.

Доказательствами могут быть письменные договора аренды, документы, подтверждающие нарушение обязательств, копия предложения о добровольном расторжении договора с доказательствами его вручения или отсылки и другие.

Исследование доказательств в процессе состоит в непосредственном ознакомлении с ними всех субъектов доказывания, в их внимательном изучении, анализе с итоговим изложением оценки относимости, допустимости, достоверности каждого доказательства в отдельности, а также достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

В основе исследования доказательств лежит принцип непосредственного рассмотрения дела судом.

Рассмотрим конкретный пример из судебной практики. Так, судом установлено, что 27 апреля 2015 года на основании протокола о результатах аукциона от 21 апреля 2015 года, между Комитетом по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Красноармейского муниципального района Челябинской области (арендодатель) и К.М.АА. (арендатор) заключен договор № 92 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, согласно которому К.М.АА. в аренду передан земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером \*\*\* площадью 211983 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: поселок Озерный. Участок находится примерно в 350 м от ориентира по направлению на северо-запад, для ведения крестьянского (фермерского)



хозяйства (т. 1 л.д. 19). Право аренды К.М.АА. на указанный земельный участок зарегистрировано 15 мая 2015 года (т. 1 л.д. 132-134).

В силу пункта 2.1., договор аренды заключен сроком на 5 лет с 27 апреля 2015 по 27 апреля 2020 года.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком допущено существенное нарушение условий договора аренды земельного участка с кадастровым номером \*\*\* от 27 апреля 2015 года, в связи с чем он подлежит расторжению. Раздел данного земельного участка неправомерен, поскольку участок предоставлен для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, деятельность которого не прекращена, соответственно, договоры аренды образованных земельных участков недействительны.

Исходя из положений пункта 6.2. договора аренды договор может быть расторгнут по требованию арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером \*\*\* предоставлен органом местного самоуправления К.М.АА. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, главой которого является К.М.АА. (т. 1 л.д. 19), земельный участок на момент его предоставления имел вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (т. 1 л.д. 132).

Из материалов дела следует, что участок с кадастровым номером \*\*\* не используется по назначению: часть данного участка фактически разделена на множество участков площадью менее минимального размера, установленного для такого вида использования, на участке имеется объявление о продаже. Таким образом, вывод суда об использовании данного участка не в соответствии с условиями договора аренды и целевым

назначением, соответствуют установленным обстоятельствам, решение суда о расторжения договора аренды от 27 апреля 2015 года правомерно<sup>1</sup>.

После завершения исследования всех доказательств председательствующий в судебном заседании выясняет у лиц, участвующих в деле, не желают ли они чем-либо дополнить материалы дела. При отсутствии таких заявлений председательствующий в судебном заседании объявляет исследование доказательств законченным, и суд переходит к судебным прениям.

После выступления в судебных прениях каждое лицо, участвующее в деле, имеет право выступить с репликой. После завершения реплик сценарий судебного разбирательства может развиваться двояко. Обычно председательствующий объявляет рассмотрение дела по существу законченным, и суд удаляется для принятия решения, о чем объявляет присутствующим в зале судебного заседания. Однако возможно и другое развитие - если во время судебных прений или после них возникнет необходимость выяснить дополнительные обстоятельства или исследовать новые доказательства, суд возобновляет исследование доказательств.

Вынесение решения по делу - это окончательная часть судебного разбирательства.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех имеющихся в деле доказательств.

Решение суда принимается в совещательной комнате, где могут находиться только судья, рассматривающий дело, или судьи, входящие в состав суда по делу. Присутствие иных лиц в совещательной комнате не допускается. Судьи не могут разглашать суждения, высказывавшиеся во время совещания.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 20.03.2018 по делу N 11-3556/2018 // СПС Консультант плюс.

В мотивировочной части решения суд обязан указать: доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения; мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

При удовлетворении требования о взыскании денежных средств в резолютивной части решения суд указывает общий размер подлежащих взысканию денежных сумм с отдельным определением основной задолженности, убытков, неустойки (штрафа, пеней) и процентов.

При удовлетворении требования об истребовании у арендодателя арендованного имущества или о его возврате (по искам арендодателей) суд указывает наименование имущества, подлежащего передаче истцу, его индивидуальные признаки и точное местонахождение.

Судья, оставшийся при особом мнении по принятому решению, в срок не более чем пять дней со дня принятия решения судом вправе письменно изложить особое мнение. При изложении своего особого мнения судья не вправе указывать в нем сведения о суждениях, имевших место при обсуждении и принятии решения, о позиции отдельных судей, входивших в состав суда, или иным способом раскрывать тайну совещания судей. Особое мнение судьи приобщается к принятому решению. После принятия и подписания решения суд возвращается в зал заседания, где председательствующий или один из судей объявляет решение суда. Затем председательствующий устно разъясняет содержание решения суда, порядок и срок его обжалования, а также объявляет о наличии особого мнения судьи и разъясняет лицам, участвующим в деле, право и срок ознакомления с особым мнением судьи.

При объявлении только резолютивной части решения суда председательствующий обязан разъяснить, когда лица, участвующие в деле, их представители могут ознакомиться с мотивированным решением суда. Мировой судья при объявлении резолютивной части решения суда разъясняет право лиц, участвующих в деле, их представителей подать заявление о составлении мотивированного решения суда. В случае подачи такого заявления мировой судья разъясняет, когда лица, участвующие в деле, их представители могут ознакомиться с мотивированным решением суда.

Решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы. В случае подачи апелляционной жалобы решение суда вступает в законную силу после рассмотрения судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено. Если определением суда апелляционной инстанции отменено или изменено решение суда первой инстанции и принято новое решение, оно вступает в законную силу немедленно.

После вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

В случае, если после вступления в законную силу решения суда, на основании которого с ответчика взыскиваются периодические платежи, изменяются обстоятельства, влияющие на определение размера платежей или их продолжительность, каждая сторона путем предъявления нового иска вправе требовать изменения размера и сроков платежей. Решение суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу.

Подведем итог: чем обернется расторжение договора аренды. Во-первых, необходимо помнить, что он прекратит свое существование с момента, когда судебный акт вступил в законную силу (при обращении в суд). Во-вторых, если в соглашении по праву аренды передавалась вещь, ее

придется вернуть владельцу иначе это считается неосновательным обогащением. В случае с недвижимостью ее придется освободить. В-третьих, если предусматривается уплата пени, неустоек и прочих денежных средств, все это будет действовать и начисляться до момента исполнения обязательств<sup>1</sup>.

При прекращении правоотношений имущество должно быть возвращено собственнику. При этом стороны составляют передаточный акт. Оформляют этот документ вне зависимости от объекта сделки. Передаточный акт одинаково важен при расторжении в одностороннем порядке договора аренды и автомобиля, и недвижимости.<sup>2</sup> В этом документе приводятся сведения о сторонах сделки и имуществе, срок возврата и место передачи объекта. Чтобы максимально четко соблюсти порядок расторжения договора аренды в одностороннем порядке, необходимо включить в акт как можно больше характеристик имущества.

Таким образом, рассмотрение дела о расторжении договора аренды имеет множество нюансов и особенностей, связанных с материальной основой дела. Представляет интерес возможность вынесения судебного решения о расторжении договора аренды по требованию арендатора по истечении срока его действия. Рассмотрение иска может затянуться на месяцы, а срок аренды может закончиться раньше. Практический смысл такого расторжения в том, что он производится задним числом, в период его действия, и у арендатора появляется возможность взыскать с арендодателя незаконно полученную им арендную плату в виде неосновательного обогащения. Кроме того, установленная судом вина арендодателя имеет преюдициальное значение, на основании чего арендатор сможет впоследствии возместить причиненный ущерб.

---

<sup>1</sup> Лебедев М.Ю. Гражданский процесс: учебник и практикум для СПО. М.: Юрайт, 2018. С.216.

<sup>2</sup> Титова Л.В. Расторжение и изменение договора аренды // Право. 2015. № 2-4. С. 46.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аренда является распространенным видом правоотношений в Российской Федерации. Передача представленных объектов осуществляется при помощи заключения соглашения о найме между арендодателем и арендатором. Также договор аренды представляет самый востребованный законный метод, благодаря которому можно начать собственный бизнес, не имея достаточного стартового капитала, и возможности покупки необходимых помещений или оборудования.

При заключении сделки на аренду, стороны обязаны подробно перечислить и описать предмет или все имущество, передаваемое в аренду. Предметом аренды является личная собственность арендодателя, которая не подвержена амортизации. Имуществом аренды называют вещи, в состоянии, соответствующем описанию в договоре. В оформлении документа участвуют минимум две стороны договора аренды.

Процесс расторжения договора, так же, как и процесс его заключения, связан с проявлением субъектом общественных отношений его правоспособности и дееспособности. В связи с чем расторжение договора по инициативе одной стороны должно допускаться, в том числе посредством удовлетворения таких требований в судебном порядке. Однако при удовлетворении одних требований не должны нарушаться интересы другого участника сделки.

Любая из сторон всегда может обратиться в суд для последующего расторжения договора по его решению. При этом обращение в суд возможно и не только при наступлении событий, разрешающих расторгнуть договор в одностороннем порядке. Так, причины для одностороннего прекращения аренды могут предусматриваться непосредственно положениями самой заключенной сделки как для арендодателя, так и для арендатора.

При расторжении договора аренды заключенного субъектами, осуществляющими предпринимательской деятельности спор подлежит

рассмотрению в арбитражном суде. Если одна из сторон гражданин и он не занимается предпринимательской деятельностью, то данная категория споров о расторжении договора аренды относится к судам общей юрисдикции.

Споры о расторжении договора аренды рассматриваются районным судом и не подсудно мировым, так как это требование неимущественного характера.

При нарушении требований к подаче иск не принимается и подлежит возвращению.

Подготовка любого дела к разбирательству является обязательной стадией, причем стадией самостоятельной, на которой закладываются основы для выполнения судом главных задач судопроизводства. По данным делам суд должен проверить соблюдение досудебного порядка расторжения договора аренды. Соответственно, при подготовке к рассмотрению любого дела, спор по которому вытекает из договора аренды, суд устанавливает, является ли лицо, сдавшее имущество в аренду, надлежащим арендодателем.

Также по делам о расторжении договора аренды необходимо установить соблюдение досудебного порядка, выявить стороны правоотношения, проверить собраны ли все доказательства, обстоятельства дела.

В судебном разбирательстве доказывается факт нарушения пользования имуществом, повреждение имущества, нарушение сроков уплаты аренды, неисполнение других обязанностей. Доказательствами могут быть письменные договоры аренды, документы, подтверждающие нарушение обязательств, копия предложения о добровольном расторжении договора с доказательствами его вручения или отсылки и другие.

При удовлетворении требования об истребовании у арендодателя арендованного имущества или о его возврате (по искам арендодателей) суд указывает наименование имущества, подлежащего передаче истцу, его индивидуальные признаки и точное местонахождение.

Таким образом, изучив судебную практику можно сделать вывод, что расторжение договора аренды в судебном порядке является достаточно сложным процессом, при котором нужно учесть множество нюансов, а также мы выявили, что неуплата денежных средств за объект аренды по договору, является основной причиной его расторжения.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 25.12.1993. № 237.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // Российская газета. № 238-239. 08.12.1994.
4. Налоговый кодекс РФ от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 03.08.1998. № 31. Ст. 3824.
5. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СЗ РФ. 02.11.1998. № 44. Ст. 5394.
6. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 31.07.2006. № 31 (1 ч.). Ст. 3434.
7. Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 08.04.2013. № 14. Ст. 1652.
8. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Российская газета. 07.04.1992.

### РАЗДЕЛ II ЛИТЕРАТУРА

1. Астапова, Т.Ю. Условия и особенности расторжения договора аренды в Российской Федерации / Т.Ю. Астапова // Юриспруденция. 2017. № 1. С. 44 - 52.

2. Афанасьев, С. Ф. Гражданское процессуальное право: учебник для академического бакалавриата / С. Ф. Афанасьев. М.: Юрайт, 2018. 522 с.
3. Байрамкулов, А.К. Толкование договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2016. 224 с.
4. Бармина, О.Н. Злоупотребление правом / отв. ред. В.А. Кодолов. Киров: Радуга-ПРЕСС, 2015. 133 с.
5. Белов, В.А. Взыскание платы по договору аренды / В.А. Белов // Вестник Арбитражной практики. 2016. №6. С. 20 - 24.
6. Бетхер, В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография. М.: Юстицинформ, 2017. 312 с.
7. Власов, А. А. Гражданский процесс: учебник и практикум для СПО / А. А. Власов. М.: Юрайт, 2018. 470 с.
8. Горяева, Е.Ю. Правовое регулирование отношений, возникающих при помещении ценностей в банковскую ячейку: монография. М.: Проспект, 2016. 96 с.
9. Иванова, С.В. Договорный практикум // Справочно-правовая система КонсультантПлюс, дата обращения 31.10.2018.
10. Корнийчук, Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и К, 2009. 160 с.
11. Кузнецов, А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе: учебное пособие. М.: Статут, 2016. 223 с.
12. Лисица, В.Н. Инвестиционное право. М-во образования и науки РФ; Новосибирский нац. исслед. гос. ун-т. Новосибирск, 2015. 568 с.
13. Лебедев, М.Ю. Гражданский процесс: учебник и практикум для СПО / М. Ю. Лебедев. М.: Юрайт, 2018. 394 с.
14. Мандрыкина, В.Ю. К вопросу о расторжении договора аренды / В.Ю. Мандрыкина // Научный альманах. 2017. № 10 - 3. С. 29 - 33.

15. Мердалиев, Р.Т. Проблемы, связанные с расторжением договора аренды недвижимого имущества / Р.Т. Мердалиев // Аллея науки. 2018. № 1. С. 352 - 357.
16. Нестерова, Т.И. Договор аренды: правовое регулирование / Т.И. Нестерова // Научная дискуссия современной молодежи. 2018. № 1. С. 134 - 137.
17. Перебякина, В.М. К вопросу об изменении и расторжении договора аренды / В.М. Перебякина // Право и практика. 2014. № 3. С. 80 - 85.
18. Родин, А.В. Договор аренды, его понятие и виды / А.В. Родин // Форум молодых ученых. 2017 № 6. С. 1510 - 1513.
19. Скловский, К.И. Повседневная цивилистика. М.: Статут, 2017. 288 с.
20. Скловский, К.И. Сделка и ее действие (3-е издание). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок) // Справочно-правовая система Консультант Плюс, дата обращения 10.11.2018.
21. Титова, Л.В. Расторжение и изменение договора аренды / Л.В. Титова // Право. 2015. № 2. С. 44 - 49.
22. Фирсов, А.П. Применение положений ГК РФ о договоре аренды / А.П. Фирсов // Аллея науки. 2015. № 2. С. 59 - 64.
23. Черных, Е.А. Расторжение договора аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя / Е.А. Черных // Аллея науки. 2017. № 14. С. 577 - 580.
24. Чулова, Ю.С. Досрочное расторжение договора аренды / Ю.С. Чулова // Право. 2016. № 1. С. 202 - 206.
25. Яременко, Н.Н. Договор аренды и связанные с ним правоотношения / Н.Н. Яременко // Актуальные вопросы современной науки. 2017. № 1. С. 9 - 11.

### РАЗДЕЛ III ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 4.

2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 3.

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. № 4. 2014.

4. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными, направленного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 12.12.2018.

5. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.10.2016 № Ф02-5961/2016 // Справочно-правовая система Консультант Плюс, дата обращения 09.01.2019.

6. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04.04.2017 № Ф03-893/2017 по делу № А04-8930/2016 // Справочно-правовая система Консультант Плюс, дата обращения 31.10.2018.

7. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.03.2016 № Ф03-143/2016 // Справочно-правовая система Консультант Плюс, дата обращения 21.12.2018.

8. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 1 марта 2010 г. № 09АП-1183/2010 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

9. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 февраля 2009 г. № 09АП-741/2009 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 30.11.2018.

10. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2013 № 10АП-9199/12 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

11. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 № 01АП-3382/08 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

12. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. № 1. 2012.

13. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. № 4. 2013.

14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Вестник ВАС РФ. № 6. 2010.

15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 8. 2015.

16. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 1.

17. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о

правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 9.

18. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 № 9443/12 по делу № А32-16388/2011 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 3.

19. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2013 № 15АП-9106/13 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

20. Постановление ФАС Поволжского округа от 31.10.2011 № Ф06-9222/11 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

21. Постановление ФАС Уральского округа от 14.06.2011 № Ф09-3256/11 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

22. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10 сентября 2008 г. по делу № А79-225/2008 // Справочно-правовая система Гарант (дата обращения 31.10.2018).

23. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 августа 2009 г. № А01-142/2009 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

24. Постановления ФАС Центрального округа от 27.09.2011 № Ф10-2870/11, ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.08.2011 № Ф02-3069/11 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 31.10.2018.

25. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 13.12.2013 по делу N 33-15271/2013 // СПС Консультант плюс (дата обращения 22.02.2019).

26. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.2014 по делу N 33-23809/2014 // СПС Консультант плюс (дата обращения 28.03.2019).

27. Бюллетень судебной практики по гражданским делам Свердловского областного суда (третий квартал 2015 г.) (утв. постановлением президиума Свердловского областного суда от 11.11.2015) // СПС Консультант плюс (дата обращения 30.01.2019).

28. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.04.2017 по делу N 33-15543/2017 // СПС Консультант плюс (дата обращения 24.02.2019).

29. Апелляционное определение Московского городского суда от 30.11.2017 по делу N 33-48866/2017 // СПС Консультант плюс (дата обращения 17.11.2018).

30. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 20.03.2018 по делу N 11-3556/2018 // СПС Консультант плюс (дата обращения 02.12.2018).

31. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.07.2018 по делу N 33-29530/2018 // СПС Консультант плюс (дата обращения 31.10.2018).