

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

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Заместитель директора по правовым
вопросам в МУП «ЧКТС»

_____ А.Ю. Лаптева
_____ 20__ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров
_____ 20__ г.

Аренда и ее разновидности в гражданском праве России

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.04.01.2020.30270. ВКР

Руководитель работы
доцент кафедры СОТ

_____ Ю.В. Шумова
_____ 20__ г.

Автор работы

студент группы ДО–394

_____ Н.И. Егорова
_____ 20__ г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина
_____ 20__ г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Егорова Н.И. Аренда и ее разновидности в гражданском праве России. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО– 394, 81 с., библиогр. список – 74 наим., 11 л. плакатов ф. А4.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в области гражданско-правового регулирования договора аренды.

Цель исследования – провести комплексное исследование института аренды в рамках гражданского законодательства, провести анализ разновидностей договора аренды и проанализировать правоприменительную практику. Обосновать актуальность выявленных проблем и разработать рекомендации по их разрешению.

В работе рассмотрена история развития договорных отношений имущественного найма, проведен правовой анализ оснований возникновения и прекращения договора аренды; изучены виды договора аренды; проанализирована правоприменительная практика условий, сторон, заключения и расторжения договора аренды.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию договора аренды в современном гражданском праве.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ДОГОВОР АРЕНДЫ (ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА) ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ.....	9
1.1 История развития договорных отношений имущественного найма.....	9
1.2 Правовой анализ оснований возникновения и прекращения договора аренды.....	12
2 ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	22
2.1 Виды договора аренды и их анализ.....	22
2.2 Договор аренды недвижимого имущества.....	31
2.3 Финансовая аренда (лизинг) как отдельный вид.....	37
3 ДОГОВОР АРЕНДЫ В СОВРЕМЕННОЙ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ.....	45
3.1 Существенные условия договора аренды: правоприменительная практика.....	45
3.2 Практика применения условия о правах и обязанностях сторон договора аренды.....	53
3.3 Практика применения положений о заключении и расторжении договора аренды.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	74

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Институт аренды знаком со времен римского права. В настоящее время тема понятия и виды аренды очень актуальны. Актуальность выбранной темы обусловлена особой важностью изучения института аренды, как в современном гражданском праве. Договорные отношения в отношении аренды прослеживаются в хозяйственном обороте в связи с тем, что договор аренды позволяет достичь равенства между интересами арендодателя и арендатора.

Арендодатель сохраняет это имущество в своей собственности, применяя право распоряжения имуществом и получая из этого прибыль. В то же время широкие права арендатора предоставляют последнему большие возможности для использования этого имущества в обороте имущества.

Однако существует проблема правового регулирования договора аренды и его разновидностей, в связи с тем, что развитие законодательства не всегда соответствует требованиям правовой действительности.

Кроме этого недостаточно разработана терминология указанных отношений, а также правовое регулирование договора аренды отстает от требований современного общества. Таким образом, актуальность данного исследования очевидна.

Степень научной разработанности. Проблемы аренды были проанализированы исследователями гражданского права и экономической литературы, проанализированы в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебниках. Среди ученых, которые уделили особое внимание различным аспектам аренды можно отметить следующих: Абесалашвили М.З. изучал права и обязанности сторон по договору Формакидов Д.А. рассматривал актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, Е.Е. Костогоров рассмотрел проблемы правового регулирования лизинговых правоотношений Белов В.А. выявил особенности законодательства об Бритвин С.Н. раскрыл арендные права в гражданском обороте: вопросы теории и практики Вавилин Е.В. рассмотрел вопросы арендной платы Карцева Н.С. рассмотрела освоенности договора аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: Красавчиков О.А. выявил особенности договора имущественного найма в советском гражданском праве, В.В. Витрянский рассмотрел понятие и основные виды договора аренды.

В то же время следует отметить, что большинство исследований этих авторов основаны на ранее существовавшем законодательстве и, соответственно, проводились в других социально-экономических условиях.

Объект исследования общественные отношения, складывающиеся в области гражданско-правового регулирования договора аренды.

Предмет исследования совокупность норм права действующего законодательства, регулирующие правоотношения, связанные с договором аренды и его разновидностями.

Цель магистерской диссертации является провести комплексное исследование института аренды в рамках гражданского законодательства, провести анализ разновидностей договора аренды и проанализировать правоприменительную практику. Обосновать актуальность выявленных проблем и разработать рекомендации по их разрешению.

Для достижения цели поставлены следующие **задачи** исследования:

- исследовать историю договорных отношений имущественного найма;
- провести правовой анализ оснований возникновения и прекращения договора аренды;
- изучить виды договоров аренды и провести их анализ;
- рассмотреть существенные условия договора аренды в правоприменительной практике;
- провести анализ практики применения условия о правах и обязанностях сторон договора аренды;
- проанализировать практику применения положений о заключении и прекращении договора аренды.

Методология исследования используемыми при написании работы выступает исторический метод, с помощью которого была исследован генезис правового регулирования договора аренды в России метод научного познания, для достижения объективного познания договора аренды, метод анализа для выделения отдельных частей договора аренды, метод синтеза для объединения судебной практики, сравнительно правовой метод для сопоставления однопорядковых юридических понятий, явлений, процессов и выяснение между ними сходства и различия и формально юридический метод для толкования норм права.

Теоретическая основа исследования фундаментальные труды ученых отечественной юридической науки в том числе Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. Вавилина Е.В., Витрянского В.В., Крашенинникова П.В., Красавчикова О.А., Покровского И.А., Суханова Е.А., Свириденко О.М., Селиванова Е.С., Соломина Н. Г., Сорокина А., Титова А. А., Шершеневича Г.Ф и других.

Эмпирическая основа исследования. При написании работы были использованы документы правоприменительной практики, Постановления. решения и материалы федеральных судебных органов: Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ.

Информационная основа исследования представлена статистическими данными и данными с информационных сайтов.

Нормативно-правовую базу исследования составили: Конституция Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, ранее действовавшее законодательство России, законодательство некоторых зарубежных стран, иные нормативные акты, постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации.

Научная новизна исследования заключается в выявлении современных проблем правового регулирования договора аренды и предложения путей решения.

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что выводы исследования могут быть использованы в процессе преподавания гражданского права и при написании научных статей в области правового регулирования договора аренды.

Практическая значимость заключается в том, что полученные выводы исследования могут быть использованы в правоприменительной практике в области применения договора аренды.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

1 ДОГОВОР АРЕНДЫ (ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА) ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ

1.1. История развития договорных отношений имущественного найма

Вопросы, связанные с развитием договорных отношений, базируются на историческом методе понимания правовой природы договоров аренды. История имущественного найма насчитывает не одну сотню лет. За многие годы своего существования условия, которые прописываются в договоре аренды не испытывают значительных изменений.

Вполне логичные и простые факторы помогут нам объяснить желание собственника заработать немного денег, когда он не испытывает потребности в использовании принадлежащего ему имущества. При этом расставаться с вещью на всегда и просто продать собственник тоже не хочет. Ведь, вполне вероятно, что через какое-то время, она ему понадобится снова. Или он уже сейчас знает, когда и зачем ему понадобится его собственность.

Именно поэтому он не против поделиться своим имуществом с теми, кому оно необходимо именно сегодня с условием возврата и оплатой за использование. Как можно заметить выгода получается обоюдная.

Еще в древних Египетских источниках упоминается о подобных договорных соглашениях. Конечно, тогда речь шла не об автомобилях, которые брали на прокат и не о квартирах. Но сдать в аренду земельный участок или своего осла было вполне нормально. Уже тогда разбирались споры, которые возникали в результате таких отношений, а также существовали законы, благодаря которым такие споры регулировались. Существовали так же и наказания. Сегодня все это происходит точно так же с незначительными изменениями.

Первое упоминание об аренде (лизинге) как отдельной форме консенсусного соглашения восходит к древним временам и остается практически неизменным на протяжении веков, определяемое как единое издательское соглашение (без изменений). Римское право четко признает обязательный характер аренды [23].

Кокоева Л.В. отмечает, что «типичным примером выражения элементов императивных отношений в римском праве является ситуация, когда арендодатель отчуждает арендованное имущество до истечения срока аренды, и новый владелец не был связан соглашением своего предшественника».

И.А. Покровский отметил, что «в средние века арендаторы, дистрибьюторы и мало обеспечивали самозащиту, то есть почти всем владельцам «имени другого»» [50].

Договор аренды является одним из самых распространенных видов договоров. При этом, история договора аренды насчитывает не одно тысячелетие. Что удивительно, основные его черты не изменились со временем.

Первые договора аренды, которые дошли до современного человека – это древнеегипетские договора, а также древнеиндийские и месопотамские. Ученые расшифровывали надписи, нанесенные на стены пирамид, папирусы, и обнаружили, что надписи являются договорами о найме. Датируются они вторым тысячелетием до нашей эры.

В аренду брали домашний скот, земли, рабов. Из этих же источников можно получить информацию о первых жалобах, связанных с нарушением условий аренды.

«Драхмашастр» – это сборник правил, написанный в Древней Индии. Он содержит положения, касающиеся урегулирования правил найма земельных участков. Датируется этот источник первым тысячелетием до нашей эры.

При Хаммурапи, первом правителе Вавилона, были написаны законы, которые также регулировали арендные отношения. Они были написаны приблизительно в 1800 году до нашей эры. Имелось около двадцати статей, касающихся аренды земли, жилищ, речного и наземного транспорта, скота. Если в аренду сдавался неводеланный участок земли, то в первые годы арендодатель не взимал плату. Стоимость аренды животных была четко зафиксирована. Например, взять в аренду корову было на четверть дешевле, чем вола. Самым полным институтом найма имущества является древнеримский институт. Датированные вторым веком нашей эры Институции Гая имели таблицы, которые регулировали отношения между арендодателем и арендатором. Таким образом, четкая система регулирования была образована уже в начале нашей эры.

В отечественном праве первое упоминание, касаемо договора имущественного найма можно встретить в Псковской судной грамоте, появившейся в условиях развитого феодализма и уже в определенной степени сформировавшихся товарно-денежных отношений. Исходя из этого сложилась положительная ситуация для становления институтов гражданского права, одним из которых и являлся договор имущественного найма. Свое дальнейшее развитие указанный договор получил в XVIII в., в том числе и договор аренды недвижимого имущества.

В России арендные отношения относительно Земли существовали уже в 1930-е годы. Крестьяне арендовали 65, 100, 200 и более сотен помещичьих земель. Некоторые из них использовались для собственных нужд, другие – в субаренду на небольших территориях. Но при этом было определенное ограничение: собственник имущества, если он не хотел передавать его другому лицу, мог включить в договор запрет на субаренду.

На эти отношения распространялись общие положения об аренде недвижимости, в том числе часть 1 Свода законов Российской империи. В статье 1691 предмет, срок и цена названы существенными условиями аренды. Предметом аренды было недвижимое имущество, которое не разрушается в процессе его использования и арендуется с целью получения от него выгоды. Собственник земельного участка по истечении срока договора имел право потребовать его возврата (ст. 1705). В случае повреждения земельного участка арендатор обязан был возместить владельцу убытки (ст. 684, 685). Срок аренды недвижимости был установлен в 12 лет (ст. 1692), но из этого правила были исключения. Например, срок аренды в 30 лет сдавался в аренду частным пустующим землям для строительства завода или мельницы.

Как правило, договор аренды заключался в письменной форме. Оно подлежало заверению нотариусом, посредником и соответствующими районными и губернскими учреждениями по усмотрению сторон. Арендная плата по договору аренды

выплачивалась как наличными, так и в различных видах заработка и платежей натурой.

Формирование новых земельных отношений, включая аренду земли, было связано с принятым 26 октября 1917 года земским декретом II съезда Советов рабочих и солдатских депутатов. Все земли были объявлены национальным достоянием. Отмена частной собственности на землю означала, соответственно, запрет любых сделок с землей.

Стоит отметить, что в 1937 году любая аренда земель, принадлежащих колхозам, была запрещена, так как согласно Конституции РСФСР 1937 года такие земли считались переданными исключительно государству и предназначались только для его использования (национализация). Дальнейшее развитие советского законодательства связано с принятием Земельного кодекса РСФСР в 1970 году, и следует отметить, что требования, регулирующие отношения с арендной платой, претерпели значительные изменения, частично трансформировались или устарели.

Анализ законодательства об аренде земли и имущественных отношениях в целом, сложившегося в условиях жесткой государственной системы, подтверждает его аналогию с системой экономической деятельности в дореволюционной России. В таких земельных отношениях право собственности может принадлежать исключительно государству, и поэтому граждане не имеют права на земельные ресурсы, и это может стать мощным стимулом для развития социального прогресса.

В эпоху советского государства термин «аренда имущества» в основном использовался в правовой доктрине при описании исследуемых отношений, единственное исключение было отмечено в начале 1990-х годов из-за того, что старая экономическая система перестала удовлетворять Экономические нужды государственных и государственных предприятий начали использовать такой метод организации деятельности, как аренда.

Становление законодательства в советский период применяло путь некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и разделения сроков найма, роста числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма с участием социалистических организаций.

Таким образом, можно подвести итог и отметить, что законодательно договор имущественного найма в советском гражданском праве регулировался нормами Гражданского кодекса РСФСР 1922 г., а также Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. Трактовка понятия договора имущественного найма оставалась практически идентичной за весь период становления.

Усиленная защита прав арендаторов в арендных спорах. Однако сегодня правовая природа арендных отношений и возможность их включения в систему обязательств вновь обсуждаются. Концепция развития гражданского права предлагает модель развития арендных отношений в сфере ограниченных прав собственности.

Такие изменения не имеют фундаментальной основы, и институт ренты должен быть сохранен с присущей ему материальной природой.

1.2. Правовой анализ оснований возникновения и прекращения договора аренды

В соответствии с гражданско-правовой доктриной о заключении договора аренды стороны должны согласовать существенные условия договора.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. считают нелогичным сокращать существенные условия аренды, признанные законодательством только для определения объекта аренды (то есть договоров, которые не регулируются специальными правилами). Исходя из особенностей настоящего Соглашения, в базовых условиях во всех случаях также должны указываться период, в течение которого имущество передается арендатору в пользование и пользование, а также размер арендной платы с учетом компенсации по соглашению [51].

Эта позиция заслуживает поддержки, но сегодня она не основана на законе. Согласно закону, определенные условия являются признанными по той причине, что они относятся к этой категории самим законом, то есть они трактуются в законе или другом правовом акте как существенные или необходимые для соглашений такого рода (статья 432 ГК РФ).

А.П. Сергеев попытался исправить ситуацию с квалификацией существенных условий аренды, ссылаясь на правила о методах определения условий аренды и арендной платы, которые нельзя признать очень успешными [40]. Объем существенных (обязательных) условий договора определяется законом обязательными правилами. Также стоит отметить, что отсутствие определенных условий в договоре опровергает факт его заключения.

Между тем пункт 2 статьи 610 ГК РФ допускает признание договора аренды заключенным, если он не содержит условий о сроке аренды, пункт 1 статьи 614—о сумме оплаты за него.

Недопустимость такого толкования определяется, как уже отмечалось, включением в ряд специальных актов (правил) указания на необходимость определения срока длительности аренды или фиксированного размера платы для данного подвида аренды.

Так, нынешнее законодательство не устанавливает специальных правил (норм), касающихся оснований и порядка заключения арендного договора, что позволяет использовать общие правила о порядке заключения сделок и договоров.

Требования к форме аренды недвижимости (за исключением аренды зданий, сооружений и предприятий), в связи с их нарушением, заключаются в том, что «аренда на срок более одного года, и если хотя бы один Стороны договора является юридическим лицом, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме» [23].

Следующей распространенной причиной заключения договора аренды является расширение существующего арендного договора. Добросовестные арендаторы могут подать заявку на заключение договора с ними на иной срок, который позволяет им в основном сдавать в аренду имущество другим гражданским участникам.

Так, в соответствии с пунктом 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, который качественно исполняет свои обязанности при заключении договора, вправе на равных условиях заключить договор аренды на новый срок.

Прежде чем начинать рассматривать вопрос расторжения договора аренды, следует обратить внимание, что расторжение договора и его прекращение не являются однозначными правовыми конструкциями. Если упростить разграничение и опустить аспекты правовой доктрины, то «прекращение договора» является более общим термином по отношению к «расторжению».

Расторжение договора предполагает прекращение его действия до истечения срока действия договора по определенным основаниям, тогда как «прекращение» договора может последовать по причине истечения срока его действия или вследствие отказа одной из сторон от исполнения договора в определенных законодательством случаях.

Так, согласно ст. 450.1 ГК РФ «предоставленное право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310 ГК РФ) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора)».

Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено указанным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Причины отказа от исполнения договора могут определяться законом (например, отсутствие у одной из сторон договора лицензии на осуществление деятельности или членства в саморегулируемой организации, необходимых для исполнения обязательства по договору) или вытекать из договора.

Основания расторжения договора аренды можно разделить на 3 группы.

1. По соглашению сторон.
2. В одностороннем внесудебном порядке.
3. По требованию одной из сторон в судебном порядке.

Для конкретизации рассмотрим каждую из групп отдельно.

1. Расторжение договора аренды по соглашению сторон

Действующее гражданское законодательство РФ пунктом 1 ст. 450 ГК РФ предоставляет сторонам расторгнуть договор по соглашению сторон, если другие аспекты не предусмотрены законодательством или договором.

Стороны имеют право в любой период прийти к соглашению и подписать согласие о расторжении договора до истечения срока его действия. В указанном случае проблем обычно не возникает, поэтому остановимся только на отдельных моментах.

Во-первых, соглашение об изменении или расторжении договора заключается в той же форме, что и договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Исходя из этого, соглашение о расторжении договора аренды, который был заключен на срок более одного года, согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ должно быть оформлено в письменном виде, или независимо от срока, если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо;

соглашение о расторжении договор аренды недвижимого имущества в силу п. 2 ст. 609 ГК РФ подлежит государственной регистрации.

Во-вторых, в случае, если момент расторжения договора не согласован сторонами в рамках договора, то обязательства следует считать прекращенными с того момента, когда договор был заключен, если другой момент не фигурирует в соглашении или изменении договора (п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Применительно к договорам аренды возможность одностороннего отказа от договора прямо предусмотрена законом только в отношении договоров аренды, заключенных на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Указанное возможно при условии предупреждения об одностороннем отказе от договора аренды, который был заключен на неопределенный срок, другой стороны договора за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Иные сроки могут быть согласованы самим договором.

Стоит также обратить внимание на тот факт, что, неопределенность срока договора аренды является причиной отказа считать договор заключенным. Это оговорено в пункте 2 ст. 610 ГК РФ.

Если договор заключен на определенный срок, то законом право одностороннего досрочного расторжения прямо не предусмотрено, и для того, чтобы право на односторонний внесудебный отказ возникло, необходима его фиксация в самом договоре. Если условие, которое касается права на односторонний отказ от договора аренды, заключенного на определенный срок, не согласовано в договоре, то обе стороны не могут апеллировать отказом от договора в суде. (п. 1 ст. 310 ГК РФ). Внесудебный порядок досрочного расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок, возможен в случае, когда обе стороны являются осуществляющими предпринимательскую деятельность.

Это означает, что при действии норм, например, о защите прав потребителей, сослаться на право досрочного расторжения договора не получится. Соответственно, в настоящем случае неприменима попытка распространить положения о расторжении договора в одностороннем порядке на отношения по найму жилого помещения.

Для действия права на односторонний внесудебный порядок расторжения договора имеет значение факт направления уведомления об отказе от исполнения, поэтому при реализации стороной договора указанного права важно обратить внимание на следующее: момент получения уведомления об одностороннем отказе от исполнения.

Если другой факт не предусмотрен договором, то моментом получения уведомления считается отметка почтового органа и/или дата подписи получателя в уведомлении о вручении.

При этом, если отправителем соблюден надлежащий адрес получателя и способ отправки, отправление доставлено по надлежащему адресу, но получатель не предпринял действий по получению уведомления, то получатель считается извещенным надлежащим образом и принявшим на себя риск ответственности по неполучению корреспонденции.

В документе указываются.

1. Адрес получателя уведомления. Если отправителю дополнительно известен адрес фактического места нахождения второй стороны по договору, не совпадающий с адресом регистрации, следуя соображениям добросовестности, рекомендуется продублировать отправку уведомления и по фактическому адресу.

2. Способ направления уведомления.

Если условия договора допускают, что уведомления могут быть направлены определенно предусмотренным им методом, то применение другого способа отправки уведомления может быть признан ненадлежащим. Если же специальных правил договором не установлено, то надлежит руководствоваться общими положениями о направлении уведомления способом, способным обеспечить фиксацию факта отправки, указание на вложение и подтверждение вручения/невручения корреспонденции.

Это могут быть: письмо с описью вложений и уведомлением о вручении, накладная курьерской службы со спецификацией вложения и актом о вручении и т. п. Договор, связанный с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, может предусматривать условие о выплате денежной компенсации в случае одностороннего отказа от договора (п. 3 ст. 310 ГК РФ). А от стороны договора, направляющей уведомление об одностороннем отказе, не требуется мотивировать причины отказа.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда.

1. При существенном нарушении договора другой стороной.

2. В иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством, другими законами или договором.

Стоит согласиться с тем, что значительным выступает нарушение договора одной из обеих сторон, которое может нанести убыток оппоненту. Тогда она в автоматически лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Характеристику существенности аспекта нарушений в случае наличия спора реализуют судебные органы, исходя из определенных обстоятельств дела. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (п. 1 ст. 451 ГК РФ).

Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях. Первым основанием является тот факт, если арендатор применяет имущество с грубыми нарушениями установленных условий договора. Вторым основанием выступает порча имущества арендатором. Также следует отметить, что если арендатор не вносит плату за аренду более двух раз, то договор может быть расторгнут.

Споры, вытекающие из арендных правоотношений, достаточно частое явление. И потому законодатель уделил этому правовому институту должное внимание, попытавшись внедрить механизмы, защищающие права обеих сторон сделки. И одним из таких защитных механизмов является возможность расторжения договора аренды недвижимости в одностороннем порядке только в ограниченном

количестве случаев, прямо указанных в законе. Правовые нормы составлены таким образом, чтобы исключить обычную прихоть, но при этом иметь право при необходимости защитить свои интересы.

В тех случаях, когда арендодатель хочет прекратить арендные правоотношения, ему необходимо либо полюбовно договориться с арендатором, либо попытаться доказать, что в действительности существует одна из четырех причин, указанная в Гражданском Кодексе РФ как повод для досрочного расторжения договора аренды. Это может быть ситуация, когда:

Арендатор по каким-то причинам существенно нарушил условия договора, или начал пользоваться объектом, сданным в аренду не по назначению, закрепленному в договоре. И тут встает вопрос: а что относится к существенным нарушениям, и как доказать, что объект используется не по назначению. Все эти вопросы не имеют точного определения в законодательстве, а критерий существенности определяется сугубо судьей. Арендатор существенно ухудшает имущество. Арендатор уже два раза просрочил с оплатой. Арендатор не выполнил своего обязательства по проведению капитального ремонта объекта аренды.

Арендатор также имеет возможность преждевременного расторжения договора. Тут может возникнуть вопрос, а в чем проблема: съехал из арендуемого помещения и считай, что договор расторгнут. Но юридически это неверно, ведь арендодателю все равно, пользуетесь вы арендованным имуществом, или нет, арендную плату необходимо вносить в любом случае. Так что, даже съехав, за арендатором остается обязанность по внесению аренды. Опять же арендатор может согласовать это с арендодателем, или доказать, что имущество не может быть использовано в силу обстоятельств, не зависящих от него.

В ст. 620 ГК РФ перечислены случаи, когда требование от стороны, сдающей имущество, о расторжении договора аренды удовлетворяется.

1. Договор был подписан сторонами, но арендодатель так и не передал имущество второй стороне в пользование, или создает условия, при которых использование имущества по назначению невозможно.

2. В арендованном имуществе оказались существенные недостатки. А при заключении договора владелец имущества умолчал, что имущество с дефектами, сам же арендатор не мог их заметить во время первичного осмотра, и они проявились только при целенаправленном использовании объекта аренды.

3. Арендодатель не выполняет свои обязанности по проведению капремонта. Обычно если в договоре есть такое обязательство, то тут же указываются и сроки, в которые арендодатель обязан произвести все ремонтные действия. Но даже если срока и нет, то подразумевается, что капитальный ремонт выполняется в разумные сроки.

4. Арендуемое имущество стало непригодным к использованию, а причины этого никак не зависели от воли арендодателя.

В ст. 83 ЖК РФ указаны дополнительные основания для досрочного прекращения арендных правоотношений по договорам, где объектом сделки выступает жилье.

Наймодатель жилья выставляет требование о расторжении договора аренды, если.

1. Наниматель не платит аренду или коммунальные платежи (если за ним закреплена такая обязанность) на протяжении полугода.

2. Жилье разрушается или повреждается из-за действий нанимателя или лиц, которых он пригласил в помещение.

3. Наниматель систематически мешает соседям, нарушая их права и свободы, что делает затруднительным проживание в доме (подъезде).

4. Жилье используется не по назначению, например, в нем оборудован офис.

А вот права нанимателя на досрочное расторжение договора в ЖК РФ не предусмотрены. Но в ч. 3 ст. 83 этого акта указано, что с выездом нанимателя и проживающих с ним лиц из помещения, договор автоматически расторгается. А значит, наниматель может в любое время прекратить съём помещения, и при этом не быть должным за аренду, когда им уже не пользовались.

Кроме поиска подходящих оснований для досрочного прекращения аренды, уделяется внимание и оформлению прекращения договорных отношений. Для начала сторона, желающая прекратить отношения, уведомляет об этом контрагента. Делать это необходимо в письменном виде, чтобы на руках остались доказательства уведомления второй стороны о прекращении договора.

В отдельных случаях просто фиксации факта наличия основания для расторжения договора аренды недостаточно. Например, в случае с просрочкой уплаты аренды. Арендатор может ведь и исправиться, внести все платежи и уплатить неустойку. Поэтому на момент разбирательства в суде силу имеет непогашенная задолженность.

При этом стороны вправе (п. 2 ст. 450, ч. 2 ст. 619, ч. 2 ст. 620 ГК РФ) установить основания расторжения договора, в том числе, не связанные с нарушением другой стороной условий договора. Например, в качестве основания может быть согласована утрата интереса к пользованию помещением, запланированное переоборудование здания, производственная необходимость.

В связи с наличием своей специфики, аренду земельного участка, характеризующуюся дополнительными условиями использования объекта аренды, рассмотрим отдельно.

Согласно статье 46 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), аренда участка земли может быть прекращено по общим основаниям и в том порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (что рассмотрено ранее), а также по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 45 ЗК РФ. В связи с тем, что довольно многие субъекты, вступающие в отношения по аренде, не всегда осознают наличие специфических условий аренды (найма) жилых помещений, остановимся отдельно на особенностях нормативного регулирования расторжения договора найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения, заключенный с физическим лицом, в силу его определенной социальной направленности (защита конституционных прав граждан на жилье) ориентирован законодателем как защищающий права нанимателя.

В силу этого договор найма жилого помещения, заключенный с физическим лицом, может быть расторгнут наймодателем досрочно только в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом.

1. Невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев (если договор заключен на срок от одного года до пяти лет), если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме (на срок до одного года) в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

2. Разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Пунктом 4 ст. 687 ГК РФ предусмотрено, что, «если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения».

Иных оснований расторжения договора найма по инициативе наймодателя действующее законодательство не предусматривает.

Важно отметить, что указанное касается именно договоров найма, заключенных с физическим лицом. Если договор аренды заключен с юридическим лицом, допустимо включение в договор аренды дополнительных условий и оснований.

После того, как арендодатель принимает решение о расторжении договора аренды, нередко арендатор оставляет в помещении принадлежащее ему имущество. Имущество арендатора чаще всего не представляет интереса для арендодателя, однако оно может мешать последующему использованию помещения. В связи с этим надлежит определить, что можно предпринять арендодателю в отношении такого имущества арендатора.

Во-первых, арендодателю надлежит направить арендатору уведомление о необходимости освободить помещение от имущества арендатора. Сделать это можно совместно с уведомлением о расторжении договора или уже после него.

Во-вторых, обнаружив, что в арендуемом помещении после расторжения договора аренды (не важно, по соглашению сторон/судебного или внесудебного) остались вещи арендатора, и арендатор не выражает намерения по его вывозу, арендатору следует описать оставленное имущество и обеспечить сохранность этого имущества.

Указанное следует из положений ГК РФ. Так, в случае утраты или повреждения такого имущества арендодатель обязан компенсировать арендатору убытки, обусловленные утерей/порчей имущества. Обязанность арендодателя нести данный вид ответственности может быть возложена судом, если арендатор сможет доказать факт наличия в помещении имущества и его объем/стоимость, а арендодатель не докажет, что проявил заботу, которая от него ожидалась для обеспечения сохранности имущества.

Опись имущества лучше проводить в присутствии представителя арендатора, однако, именно с этим обычно возникают проблемы. Чтобы подстраховаться, арендодателю следует направить уведомление арендатору о вызове на опись

имущества, обозначив конкретную дату и место. Если арендатор не явится, то арендодатель может произвести опись самостоятельно, лучше, если это будет произведено с привлечением стороннего лица, каковым может стать представитель управляющей компании/бизнес-центра, иные подобные лица.

В целях обеспечения сохранности имущества арендатор может либо справиться своими силами, ограничив третьим лицам доступ к помещению, где находится имущество, либо же заключив договор хранения, обратившись к профессиональной организации. Последний способ предполагает несение арендодателем нежелательных расходов, однако, именно при выборе договора хранения, в котором будет прописано имущество, сданное на хранение, а также стоимость услуг по хранению, вероятность последующего взыскания с арендатора убытков арендодателя, связанных с оставлением арендатором имущества, серьезно возрастает.

В-третьих, при необходимости перемещения оставленных арендатором вещей надлежит составить соответствующий акт.

В-четвертых, если арендодатель намерен удержать оставшееся имущество арендатора с целью удовлетворения из его стоимости задолженности арендатора, то надо указать, что удерживаемое имущество не должно превышать по стоимости размер задолженности арендатора. В противном случае действия арендодателя могут быть квалифицированы как злоупотребление правом.

Для оценки стоимости удержанного имущества советуется привлекать оценочную организацию на основании договора о предоставлении услуг об оценке, по результату исполнения, которого у арендодателя окажется заключение/акт об оценке.

Немаловажным представляется необходимость учитывать, что как таковые действия по перемещению и удержанию имущества арендатора являются довольно рискованными, так как существует вероятность в подаче недовольным арендатором заявления о присвоении/краже, либо об истребовании вещи из чужого незаконного владения. Поэтому если существует реальная возможность вернуть вещи арендатору, настоятельно рекомендуем предпринять все зависящие от арендодателя меры по их возвращению.

Существует еще одна возможность дополнительно обезопасить арендодателя, первоначально включив в текст договора аренды пункт, гласящий, что «настоящим стороны согласовали, что в случае, если арендатор по истечении нескольких дней с момента прекращения договора аренды не обеспечит вывоз принадлежащего ему имущества, указанное имущество признается брошенными вещами, и поступают в собственность арендодателя, а бездействия арендатора признаются отказом собственника от права собственности на оставленное имущество».

Однако, приведенный пункт полностью не исключит возможных сложностей, так как ст. 226 ГК РФ ограничивает перечень вещей, которые могут быть признаны брошенными, следующими условиями.

1. Вещи должны быть движимыми.

2. Обращение вещи в собственность возможно только тем, кто обладает правом распоряжения земельным участком, водным объектом или иным объектом, где находится вещь.

3. Цена брошенной вещи должна намного ниже, чем пятикратный минимальный размер оплаты труда.

4. Для обращения вещей в свою собственность вышеуказанное лицо должно приступить к их использованию или совершить иные действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность.

Другие брошенные вещи могут поступить в собственность лица, вступившего во владение ими, только по судебному решению о признании вещей бесхозяйными по заявлению этого лица.

Отдельно обращаем внимание, что в любом из указанных случаев направление уведомлений должно быть официальным, то есть по юридическому и фактическим адресам арендатора способом, способным обеспечить фиксацию факта отправки, указание на вложение и подтверждение вручения/невручения корреспонденции.

Это могут быть: письмо с описью вложений и уведомлением о вручении, накладная курьерской службы со спецификацией вложения и актом о вручении.

В перечислении вложения рекомендуется указывать реквизиты договора аренды, по которому направляется соответствующее уведомление (номер, дата).

Если номера у договора не имеется, для идентификации можно прописать адрес арендуемого помещения. Помимо этого, надлежит проверить, не установлено ли договором, что уведомления направляются каким-либо иным, исключительно предусмотренным им способом (определенный адрес электронной почты, факс).

Таким образом, расторжение договора аренды не всегда является простым к реализации шагом, однако в случае соблюдения всех необходимых мер предосторожности, а также правила о документальной фиксации своих действий, соблюсти свои интересы и избежать негативных последствий возможно по максимуму.

Существуют противоречивые мнения относительно обязательных условий аренды. С точки зрения буквального толкования закона предмет является обязательным условием. Изучая проблемы правового регулирования аренды, мы можем выделить как пробелы в правовом регулировании, так и злоупотребление правами арендаторов при исполнении договоров аренды.

Выводы по разделу 1

Арендные отношения имеют давнюю историю, в последнее время произошла трансформация аренды, благодаря которой арендатор получил более широкие полномочия.

Чтобы заключить договор аренды, необходимо согласовать все существенные условия, но существуют разные подходы к определению обязательных условий. В дополнение к предмету аренды необходимо включить термин в качестве обязательного условия.

В связи с тем, что договор аренды может заключаться с различными видами имущества, необходимо более детально на законодательном уровне расписать требования в самом предмету договора и раскрыть содержание предмета. Правовая определенность в данном вопросе позволит избежать судебных разбирательств в часть споров о заключении договора аренды в связи с несогласованием существенных условий, а также устранил пробелы правового регулирования.

Внедрение этих изменений позволит решить ряд проблем правового регулирования применения договора аренды, уточнить порядок заключения договора аренды, устранить пробелы в правовом регулировании.

2 ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Виды договора аренды и их анализ

Основой правового регулирования аренды является глава 34 Гражданского кодекса, пункт 1 которой содержит общие положения, применимые ко всем видам договоров, независимо от типа арендуемого имущества.

Кроме того, в определенных пунктах содержатся определенные правила, регулирующие такие виды аренды, как аренда транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий и финансовую аренду (лизинг).

Взлет этих типов осуществляется без единого критерия классификации. Таким образом, договор аренды выбирается в отдельном соглашении исходя из тематической структуры, а также использования объекта недвижимости. Договоры аренды транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий распространяются, как правило, на основании различий в предмете использования. Выделение договора аренды обусловлено значительной спецификой его содержания.

Общие правила аренды, содержащиеся в § 1 главы 34 Гражданского кодекса, применяются ко всем видам аренды, если иное не предусмотрено специальными правилами § 2-6 главы 34 Гражданского кодекса. (Статья 625 ГК РФ). Кроме того, нормы общей части закона об обязательствах применяются ко всем типам договоров аренды и, в исключительных случаях, к общим положениям Гражданского кодекса, если общая политика аренды содержит правовые пробелы.

Буквальное толкование статьи 625 Гражданского кодекса создает как минимум три проблемы, рассмотрим их далее.

А.П. Сергеев назвал первую проблему стандартных условий регулирования аренды отдельных видов имущества. Например, тот факт, что рента в гражданском законодательстве не имеет определенной классификации. Это можно объяснить тем, что это проблема сопряжена научным подходом, а не законодательным.

Следует понимать, что все варианты аренды, которые нельзя отнести к аренде, аренде автомобилей, зданий, предприятий, лизингу, автоматически регулируются только общими положениями аренды.

Поэтому законодатель оставляет без особого регулирования договоры аренды, которые являются не менее конкретными, чем те, которые указаны в пунктах 2–6 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации. Например, аренда нежилых помещений в рамках Гражданского кодекса Российской Федерации ограничена в правовом регулировании общими положениями договора аренды, что вызывает множество проблем и различных решений в судебной практике [40].

Вторая проблема – это известный переход некоторых видов аренды и аренды определенных видов имущества. Исходя из Гражданского кодекса Российской Федерации, договор часто имеет признаки нескольких типов договоров аренды (или нескольких договоров аренды на определенные виды имущества): аренда зданий, аренда транспортных средств. Возникает вопрос, какие пункты главы 34 Гражданского кодекса следует применять к ним в приоритетном порядке. Один.

Иванов предложил ответ на этот вопрос, основываясь на связи между понятиями «виды аренды» и «аренда определенных видов имущества» [31].

Действительно, статья 625 Гражданского кодекса применяется к обоим этим понятиям. Не указано, какой из договоров, регулируемых пунктами 2 главы 6 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, является договором аренды, а некоторые договором аренды конкретного имущества.

Следует отметить, что, если выбор основан только на объективных критериях, то есть аренда на определенный тип имущества (аренда и вагон порт, здания и сооружения, предприятия). Другие отдельные виды договоров аренды (лизинг, лизинг) отличаются не только объект, но и по другим критериям.

Уже по ряду критериев некоторые виды договоров аренды являются более особыми подразделами главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, чем аренда отдельных видов имущества, поэтому правила лизинга имеют приоритет перед правилами, регулирующими аренду транспортных средств, зданий и предприятий.

Например, в случае аренды здания правила аренды должны применяться в первую очередь и только в том случае, если таких правил для аренды здания не предусмотрено.

Третья проблема – использование определенных видов аренды и аренды определенных видов имущества, регулируемых другими законами (не Гражданским кодексом), положениями пунктов 1 и 2-6 главы 34 гражданского права. Кодекс России.

Поскольку статья 625 Гражданского кодекса не указывает, что положения, содержащиеся в других законах, также имеют преимущественную силу над положениями главы 34 Гражданского кодекса, они не должны противоречить Гражданскому кодексу в силу общего принципа, закрепленного в пункте 2 ст. 3 ГК РФ. Таким образом, если другой закон устанавливает новую норму, которая не содержится в Гражданском кодексе, то нет никакого противоречия: действует другой закон.

Если другой закон содержит положение, отличное от Гражданского кодекса, применяется Гражданский кодекс. Исключением из этого правила являются случаи, когда сам Гражданский кодекс ссылается на другие законодательные акты.

В таких случаях положения другого специального закона должны быть применены в особом порядке, хотя в Гражданском кодексе существует общее правило. Например, статья 607 Гражданского кодекса предусматривает, что закон может устанавливать особенности аренды земли и других отдельных природных объектов.

Наконец, если существует конфликт между специальными законами, то его устранение должно осуществляться главным образом на основе различия между определенными видами аренды и арендой некоторых видов имущества (должен применяться закон, регулирующий конкретный вид аренды), а затем, если первый критерий не работает, на хронологической основе (должен применяться более поздний закон).

При изучении содержания договора аренды С. Соломон [54] указывает, что содержание этого договора имеет свои особенности, как с арендодателем, так и с арендатором. Специфика предмета договора аренды накладывает на лизингодателя ряд обязательств, как на этапе лизинга объекта, так и на этапе его использования лизингополучателем.

Таким образом, при управлении вещами арендодатель должен проверить исправность арендованного имущества в присутствии Арендатора, а также проинформировать арендатора о правилах обслуживания вещи или дать ему письменные инструкции по ее использованию. Если на стадии использования вещи обнаружены дефекты, которые полностью или частично препятствуют ее использованию, арендодатель должен либо устранить такие дефекты на месте, либо заменить эту вещь на аналогичную, которая в хорошем состоянии.

Что касается аренды, то Абов И.Е. указывает на отсутствие у арендодателя права в свободной форме выбирать подрядчика для защиты прав большей слабости дееспособности.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке определять условия договора в формах или иных типовых формах, используя положения статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации о присоединении к договору. Эта ситуация, конечно, не распространяется на предмет договора, поскольку выбор объекта (вещи) для аренды и определение этого термина зависят от арендатора» [15].

Например, земельные споры могут возникать по самым различным причинам, причем инициатором может быть, как арендатор, так и арендодатель. Владелец может быть недоволен такими ситуациями.

1. Арендатор нарушает условия договора – одна из наиболее распространенных причин. В договоре четко прописываются права и обязанности сторон, в частности лицо, арендующее землю, обязано следить за состоянием участка, использовать его по целевому назначению и т.д. В случае нарушения одного из пунктов договора арендодатель может инициировать расторжение аренды или потребовать принудительного соблюдения условий сделки.

2. Арендная плата не вносится или вносится нерегулярно – по каким-либо причинам арендатор может перестать платить за аренду участка или платить меньше, чем оговорено условиями договора. Естественно, это невыгодная ситуация для собственника земли, и она провоцирует конфликт. Владелец может потребовать погасить долг, а если это не удастся, взыскать его в судебном порядке.

3. Действия арендатора привели к конфликтам с соседями, нанесли ущерб собственности арендодателя – если лицо, арендующее землю, начало незаконное и несогласованное строительство, захватило часть соседних земель, повредило плодородный слой земли, снесло существующую постройку или нанесло другой урон, это также вызовет конфликт с владельцем и последующие споры, которые могут дойти до суда.

Для арендатора также есть ряд причин, вызывающих недовольство и конфликты.

1. Арендная плата повышается вопреки условиям договора – в документе обязательно прописывается как размер оплаты за участок, так и порядок ее

повышения (например, уведомление за месяц, согласование с арендатором и т. д.). Если эти условия нарушаются, это приводит к конфликту.

2. Владелец отказал в продлении аренды – по закону действующий арендатор имеет льготное право на продление договора по его истечению. Но собственник может иметь другие планы и заключить сделку с новым арендатором вопреки желанию предыдущего. Очевидно, что это приведёт к спору.

3. Сделка досрочно расторгается – обе стороны имеют право на расторжение договора аренды земельного участка, но только в оговоренных в документе случаях (например, при грубых нарушениях условий сделки второй стороной). Если такие нарушения не зафиксированы, арендатор имеет право оспорить решение владельца, в том числе в судебном порядке.

4. Арендодатель нарушает другие условия договора – например, в обязанности собственника может входить внесение платы за коммунальные услуги, и если он этого не делает, коммуникации могут быть отключены, и арендатор не сможет в полной мере пользоваться участком. Очевидно, что это станет причиной спора.

Также есть и общие причины, которые приводят к спору вне зависимости от того, чьи права нарушаются: договор заключался под давлением, был нарушен порядок составления документа или он нарушает действующее законодательство и так далее.

Особое внимание следует уделить правовому регулированию проката автомобилей, которое используется на практике. Нормы п. 3 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации не предназначены для регулирования отношений аренды транспортных средств, что приводит к необходимости расширения Правил выдачи им кредитов. Вряд ли стоит исключать автомобили из проката.

В связи с этим возникает проблема о взаимосвязи между положениями Гражданского кодекса об аренде и прокате транспортных средств. Гости могут арендовать автомобиль с водителем или без него.

Как в первом, так и во втором случаях положение пункта 2 ст. 631 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащий обязательный запрет на сдачу имущества в аренду третьим лицам, противоречит нормам ст. 638, 647 Гражданского кодекса Российской Федерации. Российская Федерация разрешает субаренду имущества. Это можно устранить, установив запрет в договоре, поскольку нормы этих статей носят диспозитивный характер.

Кабалкин А. указывает на противоречие между императивными нормами пункта 1 статьи 631 ГК РФ. Согласно ст. 644 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды транспортного средства возлагается обязанность по капитальной и технической эксплуатации арендодателю, по договору аренды транспортного средства без экипажа арендатор должен быть представлен [34].

В данной ситуации целесообразно исходить из приоритета правил лизинга, так как в ином случае практически невозможно осуществлять деятельность по аренде автомобилей на основе экономического лизинга, как уже отмечалось, следовательно, краткосрочное владение и пользование имуществом.

Передача арендатору обязательств по техническому обслуживанию и ремонту нецелесообразна. В качестве аргумента можно привести следующий факт: объявление об аренде автомобиля без водителей указывает на то, что арендодатель ремонтируется за его счет. Эта логика рациональности, по аналогии, может быть перенесена в другие гражданско-правовые договоры, которые законодатель связывает с публичными договорами или соглашениями.

А. Дружинин уточняет, что специфика этого договора заключается в том, что арендодатель не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок [46]. Учитывая эту точку зрения, Г.Ф. Нагуманова уточняет, что юридическое назначение этих норм очень расплывчато. В чем причина запрета на продление не ясно. Возможно, с экономической точки зрения он обеспечивает обращение товаров и услуг субъектами хозяйствования - арендодателями по договору аренды. Но одним из способов обеспечить такое поворотное движение вещей является продление договора: арендатор обязан платить арендную плату, поэтому, находясь в обращении, он выступает за арендодателя [44].

С другой стороны, очередь на услуги аренды не оказывает серьезного влияния и, по возможности, заключает договор с арендатором на новый срок. Это не означает продление действующего договора, но возможность подписать новый договор аренды на тот же.

Следующий тип – прокат автомобилей. Каршеринг появился менее 10 лет назад и хоть и получил широкое распространение, но по-прежнему не урегулирован на законодательном уровне.

Именно отсутствие правового регулирования заставило юристов прибегать к сомнительным оборотам при составлении договоров и правил пользования каршеринговыми услугами. Поэтому правоведы использовали разного рода знания, которые в некоторых местах довольно плохо «уживаются» с нормами закона. Это и законодательство о персональных данных, и о правах потребителей, и прочие смежные законодательные акты. При тщательном изучении предлагаемых договором можно найти множество довольно интересных моментов, которые (мягко говоря) противоречат законодательству, поскольку ущемляют права арендаторов по этим самым договорам.

Начнем с простейшего, что лежит на поверхности: со сбора персональных данных. Дело в том, что, еще не получив одобрение на пользование сервисом пользователь обязан предоставить о себе довольно много личной информации.

На подобные действия не распространяется защита прав потребителей такси и каршеринг, ведь пользователь еще не стал арендатором. То есть, по сути, компания-оператор просто формирует огромный массив данных о людях, не предлагая им ничего взамен, потому, что гражданину могут отказать в аренде.

В одном из сервисов используется в формулировке использование персональных данных (далее – ПД) в том числе и для совершения арендодателем иных действий, имеющих правовые последствия для арендатора. Таким образом, оператор в отношении своих клиентов (как тех, кто пользуется услугами, так и тех, кому отказано в них) может: продать, переуступить ПД; реализовать их иным способом.

Вариант защиты здесь один – письменно отозвать свое согласие на сбор, хранение и обработку ПД. При этом оператор не вправе отказать субъекту ПД в его праве.

Плохо соотносится каршеринг и защита прав потребителей. Некоторые компании довольно мягко намекают, что оказываемая ими услуга никак не относится к этому закону и потому положения Закона о защите прав потребителей (далее – ЗПП) не действуют.

Начать здесь можно с самого простого: подсудность споров. Большинство операторов уверено, что судебные споры со своими клиентами они могут вести по своему местонахождению. А это полностью противоречит положениям ст. 17 ЗПП, где в п.2 прямо сказано, что истец самостоятельно решает, где именно будет рассматриваться иск. И истец вполне может подать иск в суд по собственному месту жительства.

Кроме того, оговорка о подсудности довольно легко разбивается положениями ст. 16 все того же закона: условия, ущемляющие права потребителя, недействительны. Юридическая сила договора куда ниже, чем закона.

Окончательно обвинить пользователя каршеринга можно с применением аспектов положения о том, что он заведомо согласен со всеми штрафами и лишен права на досудебную и судебную защиту. При этом, таковых прав не лишен сам оператор.

Приведем пример судебной практики.

В 2018 году Щукин О. решил воспользоваться каршеринговой машиной. Когда он начал аренду выяснилось, что необходимо заправить машину. На АЗС мужчина выяснил, что на топливной карте нет средств, поэтому Олег заправил авто на свои собственные деньги. Однако оператор отказался возмещать потраченные средства и предложил начислить бонусы.

Мужчина обратился за помощью к юристу, который помог составить досудебную претензию к оператору каршеринга на основании ст. 13 п.2 ФЗ «О защите прав потребителей». Арендодатель вернул потраченные на заправку автомобиля денежные средства.

Кроме того, рассматривая понятие каршеринг, Роспотребнадзор определил, что договор должен заключаться в письменной форме. Также из тех же требований надзорного органа следует, что оператор обязан предоставить авто в технически исправном состоянии и в полном комплекте, то есть включая тот же знак аварийной остановки (отсутствует во многих машинах).

Довольно интересно трактуются положения Гражданского кодекса многими операторами каршеринга в г. Москве. Например, каршеринговые компании отказывают в прокате авто (а каршеринг – именно прокат) лицам моложе 21 года и тем, у кого недостаточен водительский стаж.

Если обратиться к положениям ст. 426 (Публичный договор) и 626 ГК, то вполне очевидно: отказ на основании возраста не законен; расценки должны быть одинаковыми для категорий, признанных официально (пенсионеры, молодые люди и пр.).

Конечно, официально операторы каршеринга называют заключаемый с арендатором договор договором присоединения, который регулируется 428 ст. ГК РФ.

Но это наименование как минимум ошибочно, поскольку противоречит положениям ст. 626 ГК, где в п. 1 описывается предмет договора, а в п.3 – норма, регулирующая договоры с этим предметом. Судебная практика пока на стороне каршеринговых операторов. Однако истец, пытающийся доказать тождественность услуг каршеринга и публичного договора проката, оспаривает решение Лефортовского районного суда, вынесенное в пользу каршеринга. Еще одна важная нестыковка с гражданским законодательством – определение объема причиненного ущерба.

В соответствии с общей характеристикой юридического характера лизинга, основным обязательством арендодателя в договоре аренды транспортного средства является передача транспортного средства арендатору. «Передача права собственности на индивидуальную собственность начинается». Это обязательство является формальной арендой, является обязательным.

Далее рассмотрим аренду зданий и сооружений. Соломон С. К. указывает на особенность определения срока аренды здания или сооружения, если в договоре не указан срок его действия, он считается заключенным на срок менее одного года [54]. Другими словами, правило бессрочной аренды не распространяется на договор аренды здания.

Пащенко Н.Я. [49] указывает на отсутствие нормативного определения недвижимости как предмета договора на строительство зданий и сооружений. Гражданский кодекс не объясняет различия между зданиями и сооружениями. Гражданский кодекс не придает юридического значения разделению объектов на здания и сооружения.

Более того, статья 131 Гражданского кодекса Российской Федерации дает понятие недвижимости, перечисляя вещи и указывая на единственный критерий – наличие прочной связи с Землей и невозможность перемещения без непропорционального ущерба их назначению. Однако знаки не соответствуют таким свойствам, как земля, недра и т.д.

Они являются недвижимостью из-за их природных свойств. В таких обстоятельствах необходимо обновить определение недвижимости на законодательном уровне.

Сложившаяся ситуация противоречит требованиям гражданского оборота, что требует стремительного развития этой сферы общественных отношений. Однако, данная тенденция не является возможной без применения научного подхода к трактовке правовой природы аренды, разработке необходимых практических рекомендаций, совершенствования нормативной базы, регулирующей общественные отношения, возникающие в связи с передачей предприятия во временное владение и пользование.

Сложность этого типа арендуемого имущества затрудняет для участников указывать в договоре именно те данные, которые точно определяют имущество, подлежащее передаче арендатору. Невыполнение этого требования дает основание

рассматривать условие о предмете соглашения, не согласованного сторонами, и о том, что соответствующее соглашение не заключено (пункт 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Часть 1 статьи 656 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит, что по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса все здания, сооружения, земля, производственное оборудование и другие основные средства передаются арендатору в аренду и утилизация. Условия и порядок передачи прав также предусмотрены сторонами при заключении договора.

Арендатор передал права требования и долги предприятия, то есть дебиторскую и кредиторскую задолженность предприятия. Кредиторская задолженность передается с письменного согласия кредиторов. Необходимо уведомить кредиторов о том, что задолженность перед ними будет передана другому лицу не менее чем за три месяца до передачи предприятия арендатору.

Этот период определяется как период, в течение которого кредиторы, которые не согласны с такой передачей долга, могут требовать от должника прекращения или досрочного исполнения обязательств, а также возмещения убытков (пункт 2 статьи 657 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Арендатор предприятия не отвечает требованиям кредиторов, если не может выполнить свои обязательства перед ними на основании соответствующей лицензии, которой у него нет. Прежде чем арендовать предприятие как имущественный комплекс, арендодатель должен оплатить своим кредиторам обязательства, на которые требуется лицензия.

Споры о возмещении задолженности по арендной плате относятся к категории бесспорных. Как правило, требование о задолженности правомерно в силу его возмездного характера (ст. 614 ГК РФ), поскольку сущность арендных обязательств состоит в том, что одна сторона обязуется передать вещь во временное пользование другой стороне за плату.

Учитывая такой характер обязательства, разногласия у сторон договора аренды касаются или момента возникновения обязательственных правоотношений, или предмета аренды.

В первом случае арендатор сталкивается с проблемой начисления и уплаты одной из форм (арендной платы или земельного налога) платы за использование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В этой связи судебная практика сформировала тенденцию к тому, что в случае возникновения обязательственных споров арендодатель всегда прав.

Однако в практике встречаются случаи, когда арендатор вправе ссылаться на неправомерность притязаний арендодателя.

Необходимыми условиями для правомерности этой позиции в отношении конкретного предприятия являются.

1. Наличие оснований для уплаты земельного налога – право бессрочного пользования земельным участком, подтвержденное соответствующим правоустанавливающим документом согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ.

2. Государственная регистрация договора аренды.

Аналогичная позиция изложена в Обзоре Арбитражного суда Республики Мордовия о практике рассмотрения споров по земельному налогу от 31 октября 2016 г.: юридическое лицо обязано уплачивать земельный налог за земельный участок при условии, что данный земельный участок не используется им на праве аренды.

Арендатор вправе рассчитывать на пересмотр размера задолженности по арендной плате в установленных случаях. переход права собственности на недвижимость, расположенной на арендованном земельном участке, к третьим лицам.

Право арендатора оспорить взыскание арендной платы с момента государственной регистрации права собственности третьего лица на объект недвижимости, ранее принадлежавшему арендатору и расположенному на арендованном земельном участке, предусмотрено в силу прямого указания закона: абз. 2 п. 3 ст. 552 ГК РФ, п. 25 постановления Пленума № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

В этом случае, третье лицо приобретает право аренды земельного участка, занятого объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний его собственник, принимая тем самым права и обязанности арендатора земельного участка, а прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка при условии, если прежний собственник недвижимости уведомил собственника земельного участка об отчуждении объекта недвижимости.

Если по договору купли-продажи расположенные на арендованном земельном участке объекты недвижимости и переход права собственности в установленном порядке зарегистрирован в установленном порядке, тогда к третьему лицу переходят на основании п. 3 ст. 552 ГК РФ права и обязанности арендатора по вышеуказанному договору. Однако, третье лицо не принимает на себя обязательство погасить задолженность первоначального арендатора по арендной плате, образовавшуюся на момент передачи прав и обязанностей по договору аренды (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 31 октября 2017 г. по делу № А19-13331/2016). Обязательства сторон по уплате арендной платы возникли с момента государственной регистрации данного договора.

Как усматривается из смысла ч.2 ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, заключенные на срок более, чем на один год, подлежат государственной регистрации. Вместе с этим, в последние годы в судебной практике принято считать, обязательства сторон по уплате арендной платы наступают с момента фактической передачи объекта аренды. Согласно противоположному подходу такая обязанность наступает с момента государственной регистрации договора аренды.

Таким образом, основными видами договоров аренды являются аренда, прокат автомобилей, зданий, аренда помещений и предприятий. Для регулирования этих положений применяются не только положения Гражданского кодекса, но и федеральные законы.

Помимо рассмотрения основных видов аренды в Гражданском кодексе Российской Федерации, могут возникнуть такие проблемы, как отсутствие единого критерия классификации договоров аренды и пересечение отдельных видов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества.

2.2 Договор аренды недвижимого имущества

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, договором аренды является соглашение, по которому одна сторона – арендодатель обязуется предоставить другой стороне – арендатору определенное имущество за плату во временное владение и использование или только во временное пользование [2].

Данный договор является консенсуальным; двусторонним; возмездным. Его существенными условиями являются: предмет договора (не потребляемая вещь); срок (как правило, он применяется в ситуациях, связанных с арендой зданий и сооружений); цена.

В соответствии с положениями статьи 607 ГК РФ, объектами договора аренды могут быть: земельные участки и другие природные объекты; предприятия, имущественные комплексы; здания; сооружения; оборудование; транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств, в процессе их использования (не потребляемые вещи).

Статья 607 ГК РФ обращает внимание на данные, устанавливающие имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Отсутствие указанной информации в договоре аренды влечет его недействительность.

Срок в договоре аренды является существенным условием. Отсутствие указания срока позволяет считать договор заключенным на неопределенный срок. Заключенный без указания сроков договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке с предварительным предупреждением контрагента. Законом предусматривается время, в ходе которого предупреждение должно быть сделано за один месяц до предполагаемой даты прекращения договора, а в случае аренды недвижимости – за три месяца (в соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ).

Аренда имеет свои особенности. Запрещается арендовать земельные участки, изъятые из обращения, а аренда будущей недвижимости, завершённой в связи с несанкционированным строительством (в том числе, если арендодатель впоследствии признает имущество как несанкционированное строительство), является недействительной в соответствии со статьей 168 Закона.

По той причине, что участники гражданского оборота обязуются возводить несанкционированные здания в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, такие действия не допускаются (пункт 11 решения № 73). Причины таких ограничений и запретов понятны: обеспечение общественной безопасности, защита государства и здравоохранения [66].

Законом могут быть установлены особенности аренды земельных участков и других отдельных природных объектов. Эти особенности, которые не являются

ограничениями или запретами, основаны на невозобновимости многих природных объектов, их значительном значении для общественных интересов и, следовательно, необходимости специальных правил для их рационального использования.

Например, при аренде земельного участка вы должны соответствовать своему назначению. Суды апеллируют основами специального законодательства, регулирующего аренду в отношении отдельных природных объектов в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации [75]

Е.Н. Абрамова отмечает в отношении недвижимости, что закон диктует достаточно высокие требования к методам индивидуализации (применение условных, инвентарных, учетных или кадастровых номеров) [16].

В то же время скорость индивидуализации арендуемого имущества не следует путать с требованиями публичного права для получения различных видов разрешений на использование вещей.

Таким образом, отсутствие разрешения на ввод объекта капитального строительства, являющегося арендованным имуществом, на момент передачи объекта арендатору само по себе не лишает законной силы договор аренды. Если имеется соответствующая территория, лица (арендатор и / или арендодатель), ответственные за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на его эксплуатацию, должны быть привлечены к административной ответственности.

Кроме того, следует отметить, что передача арендованного имущества арендатору до его ввода в эксплуатацию для ремонта и завершения работ не противоречит положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Как правило, арендуемое имущество подлежит государственной регистрации. Это правило носит общий характер: существуют некоторые исключения, исключающие необходимость государственной регистрации (например, в отношении аренды воздушных судов и судов – статьи 633, 643 Гражданского кодекса Российской Федерации, решения Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2011 г. № 14736/09 от 3 июля 2012 г. № 1218/12 [84]) или связывание его с договором на определенный срок (например, на аренду зданий и сооружения, статья 651 ГК РФ).

Не существует законодательства и требований для государственной регистрации предварительного договора аренды [72]. Условием договора аренды, который не подлежит государственной регистрации, является то, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации недействительным (пункт 5 письма № 59).

Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества осуществляется путем государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации, ст. 51 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218–ФЗ «О государственной Регистрации недвижимости», которая вступает в силу с 1 января 2017 года). Наличие в Едином государственном реестре записей арендованного имущества не

исключает регистрации записей аренды того же объекта (пункт 13 Постановления Пленума № 73).

Если аренда недвижимости подлежит государственной регистрации, то все изменения и дополнения к настоящему Договору также подлежат государственной регистрации [68].

Кроме того, изменение арендной платы по договору, зарегистрированному государством, если оно изменяется в соответствии с механизмом, предусмотренным в договоре, не подлежит государственной регистрации [62]. С учетом пункта 3 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор о государственной регистрации аренды недвижимого имущества, не зарегистрированного государством, считается заключенным для третьих лиц с момента его регистрации, поскольку он не установлен иным законом.

Суд установил, что аренда недвижимости не была заключена. Несмотря на то, что срок аренды копий истца и ответчика был разным, но в обоих случаях он составлял не менее одного года, такое соглашение подлежало государственной регистрации в силу части 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ [64].

Витрянский В.В., рассматривая изменения в законодательстве, касающемся аренды недвижимости, арендуемых зданий и другого имущества, приходит к выводу, что положение о признании недействительным правил их регистрации было мотивировано тем, что аренда является обязательным правоотношением.

Не может иметь такой характерной черты имущественного права, как право собственности (статья 617 Гражданского кодекса Российской Федерации) [27]. Другими словами, в случае смены владельца аренда обычно считается расторгнутой, если новый владелец не согласен соблюдать договор в отношении своего имущества.

Новый подход к регулированию аренды, в свою очередь, станет возможным после принятия и реализации новой редакции раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации «Имущественное право», в которой предлагается новая система ограниченного использования. Собственность, которая обеспечивает стабильное и надежное владение чужой собственностью и делает ненужным долгосрочную аренду арендуемой собственности.

Осознав свою ошибку, законодатель попытался исправить ситуацию, исключив из текста Закона № 302 – ФЗ положения о правилах государственной регистрации договоров аренды недвижимости (ст. 609, 651, 658 ГК РФ Федерации). Однако соответствующий Федеральный закон был принят и вступил в силу только в марте 2013 г. (Федеральный закон от 4 марта 2013 г. № 21 – ФЗ) «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании недействительными некоторых положений законодательных актов Российской Федерации» [7]. Следовательно, аренда недвижимости, заключенная до этой даты, но после вступления в силу Закона № 302 – ФЗ (1 марта 2013 г.), не подлежала государственной регистрации, и это при условии, что норма на право аренды в связи с судьбой недвижимого имущества (статья 617 Гражданского кодекса Российской Федерации) оставалась в силе.

Надо отдать должное Высшему арбитражному суду Российской Федерации, который (хотя и с некоторой задержкой) объяснил (в отношении аренды недвижимости, заключенной в спорный период), что права предоставляются лицу, использующему имущество по договору аренды. Тот, кто не был публично зарегистрирован, не может быть против третьей стороны.

В частности, арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также регулирование перехода права собственности на арендуемое имущество. Для другого лица основание для изменения или расторжения договора аренды (.1 ст. 617 ГК РФ) не распространяется на отношения между арендатором и третьим лицом, получившим имущество.

Особого внимания заслуживает вопрос ответственности арендатора. Арендатор несет ответственность исходя из взятых на себя, по договору, обязательств, а именно за их нарушение. Таким образом, ответственность арендатора наступает при нарушении следующих обязательств:

- а) своевременной уплаты арендных платежей;
- б) обеспечение сохранности арендуемого имущества и поддержания его в соответствующем состоянии;
- в) нарушение таких обязательств, как использование арендуемого помещения только для проживания, осуществление переустройства или планировки только с согласия собственника может повлечь как ответственность в виде прекращения договорных отношений, так и единовременные штрафные санкции в зафиксированном договором размере [8, с. 43].

Гражданская коллегия Верховного суда (ВС) распространила ограничение в наследовании общего имущества в собственности крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ) на наследование права аренды. Важным, по мнению ВС, является целевое назначение участка. Спор в деле шел между двумя братьями, чей отец возглавлял КФХ. Хозяйство арендовало участки, но так как один из братьев не был в составе хозяйства, первая инстанция отказала ему в наследовании доли в праве аренды. ВС с этим согласился.

Владимир Шевченко возглавлял КФХ в Ставропольском крае. После его смерти в 2015 году КФХ возглавил сын Андрей Шевченко. Он был членом КФХ и ранее, а после смерти отца работал «открыто и добросовестно», платил арендодателям по договорам аренды земельных участков, платил налоги, отчитывался о проделанной работе.

Однако его брат, Алексей, как указано в определении ВС, «начал вмешиваться в хозяйственную деятельность КФХ». В частности, он предъявил свидетельства о праве на наследство по закону на права аренды земельных участков. Андрей Шевченко потребовал признать эти свидетельства незаконными, потому что брат не был членом КФХ. Алексей предъявил встречный иск, прося признать его членом КФХ с 2002 по 2015 год. Он утверждал, что после окончания института наравне с братом и отцом работал в хозяйстве, был его членом, имеет право на часть доходов. После смерти Владимира Шевченко КФХ работало в прежнем режиме, прибыль распределялась так же. Алексей также ссылаясь на

прижизненные слова отца. Тот еще в 2005 году сказал, что подал сведения о сыне в пенсионный фонд как о члене КФХ.

Первая инстанция поддержала Андрея Шевченко, а Алексею отказала. Он не был включён в состав КФХ ни при его создании, ни позже. А по правилам ст. 1179 ГК о наследовании имущества члена КФХ, если наследник не был членом хозяйства, он имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой доле в имуществе в общей совместной собственности членов хозяйства.

Апелляция отказала и Андрею Шевченко, посчитав, что не было оснований применять правила ст. 1179 ГК. Ведь земельные участки в аренде – это не имущество в собственности КФХ. Значит, братья вправе наследовать в равных долях право аренды участков. В данном случае следует применять ст. 617 ГК о сохранении аренды в силе после изменения сторон договора.

Гражданская коллегия ВС не согласилась с апелляцией (дело было рассмотрено 22 октября). По мнению ВС, права была первая инстанция, которая по сути применила более широкое толкование положений ст. 1179 ГК. В ней говорится только о наследовании имущества в общей совместной собственности. В данном же деле КФХ земли арендовало, но, как следует из решения ВС, ограничение наследования имущества фермерского хозяйства применяется и к праву аренды.

Гражданская коллегия предлагает следующую логику. Надо в первую очередь исходить из цели использования имущества, то есть арендуемых участков в данном деле, – для производства сельхозпродукции. Эти договоры были заключены в интересах КФХ. Значит, права по ним не могут принадлежать лично умершему главе КФХ и наследоваться самостоятельно на общих условиях. Сохранение целевого использования – один из принципов оборота сельхозземель [21], напомнила коллегия. И после смерти члена КФХ право аренды на участок разделить нельзя. «Иное бы привело к возможному прекращению или ограничению деятельности КФХ», пишет ВС в определении. Такой подход, вероятно, можно применить и к любому иному имуществу КФХ, которое ему не принадлежит на праве собственности.

Рассмотрим отдельно эти случаи.

В первой ситуации, при нарушении своевременной уплаты арендных платежей, как отмечает Пономарева М.О., штрафные меры за просрочку могут устанавливаться соглашением и, как правило, рассчитываются в процентном отношении к сумме задолженности [57, с. 71].

Если в соглашении не предусмотрено наличие штрафных санкций, то применяются нормы статьи 395 ГК РФ об ответственности за неисполнение денежного обязательства [1].

Также на арендаторе лежит обязанность по уплате платежей за коммунальные услуги, в случае если это предусмотрено договором.

Вторая ситуация – при нарушении обязательства по обеспечению сохранности арендуемого имущества и поддержания его в соответствующем состоянии. По общему правилу, капитальный ремонт производит непосредственный собственник, а текущий – арендатор.

При невыполнении своей обязанности арендатором, договор может быть досрочно расторгнут. Если по вине арендатора произошло разрушение или гибель имущества, последний обязан возместить арендодателю убытки. Исследователи рекомендуют для обеспечения сохранности своего имущества и вещей, находящихся в помещении составить их перечень, который следует использовать в качестве дополнения к договору аренды недвижимости [5, с. 37]. И в третьем случае – при использовании помещения в целях, не связанных с проживанием или его перепланировка без согласия собственника, чтобы предотвратить подобное, рекомендуется заключать добровольные договоры страхования гражданской ответственности за причинение вреда. Данная рекомендация вполне может использоваться как способ защиты стороны арендодателя.

Таким образом, завершая исследование вопросов, вытекающих из договора аренды недвижимого имущества, можно сделать следующие выводы.

Ответственность арендатора может наступать, если имеют место: неуплата денежных средств за арендуемое помещение; приведение помещения в непригодное для проживания состояние; использование объекта аренды в целях, непредусмотренных договором, его перепланировка без уведомления арендодателя.

Исходя из анализа норм главы 34 ГК РФ, можно отметить, что отношения, связанные с арендой недвижимости, носят сложный характер, что позволяет согласиться с Е.А. Сухановым в необходимости принятия отдельного специального закона. Развивающиеся отношения, связанные с применением договора аренды недвижимого имущества позволяют говорить о том, что дано правоотношения уже не укладываются в рамках гражданского кодекса и категорий гражданского права [6].

Явление недвижимости постоянно совершенствуется и дополняется новыми веяниями современных реалий, что требует принятия специального закона в сфере отношений с использованием недвижимого имущества. Это подтверждается концепцией развития законодательства о недвижимости, где говорится о том, что предприятие – это не обязательно недвижимость [3].

Таким образом, главным отличием договором аренды недвижимого имущества является государственная регистрация указанного договора. Однако требование о государственной регистрации договора недвижимости распространяется только на договоры, заключенные на срок более года. В правоохранительных органах договоры аренды обычно заключаются сроком на 11 месяцев.

По истечении этого срока стороны заключают новый договор. По существу аренды вещь переходит во владение и пользование, право распоряжения принадлежит владельцу вещи, это не рассматривается как необходимость государственной регистрации аренды. Кроме того, проблемой правового регулирования является возможность сдачи в аренду части имущества или земельного участка.

Это положение не соответствует принципам гражданского права и может привести к злоупотреблению правами со стороны арендодателей. Поэтому

необходимо запретить заключение договоров аренды в отношении недвижимого имущества.

2.3 Финансовая аренда (лизинг) как отдельный вид

Лизинг подразумевает, что одно лицо, в связи с отсутствием средств для приобретения имущества или необходимостью владеть и использовать его только временно, просит второе лицо приобрести необходимое имущество у третьего лица и передать имущество от первого лица за плату. Другими словами, существует финансовый посредник между производителем имущества и его пользователем, который обязуется оплатить покупку недвижимости, которая, строго говоря, ему не нужна.

Необходимость специального правового регулирования договора аренды возникла в связи с ростом высокотехнологичной продукции и удорожанием продукции. Современная конкурентная среда принуждает бизнес осуществлять поиск новых форм продаж, связанных с гибкими платежными системами. Одной из таких форм является лизинг, который массово внедряется в экономические отношения.

А. Н. Борисова выделяет следующие экономические преимущества финансовой аренды [22]

Во-первых, он предоставляет арендатору возможность использовать дорогостоящее оборудование с возможностью дальнейшего владения, без серьезных первоначальных затрат для пользователя (фактически, 100 % кредитование без сложных процедур, присущих заключению кредитного соглашения).

Во-вторых, арендодатель с прибылью и с минимальным риском инвестирует имеющиеся средства, оставаясь владельцем арендованного актива и не сталкиваясь с обычными трудностями классического кредитования, принимая во внимание финансовые операции.

В-третьих, для государства лизинг является одним из решений проблемы привлечения инвестиций в реальный сектор экономики и сельского хозяйства, а также финансирования научно-технических достижений.

В-четвертых, государство готово мотивировать институт лизинга путем установления льготных налоговых и таможенных режимов.

Лизинг закреплён в § 6 главы 34 Гражданского кодекса как вид лизинга. Следовательно, общие правила § 1 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации на условиях аренды, если иное не предусмотрено правилами пункта 6 главы 34 Гражданского кодекса.

В 1998 году был принят закон о лизинге для комплексного регулирования [8]. Мы считаем, что юридическая сила закона уступает Гражданскому кодексу, так как последний не требует принятия специального закона о лизинге, так как пункт 2 статьи 3 Гражданского кодекса предусматривает, что нормы гражданского законодательства иных нормативно-правовых актов должны соответствовать ГК

РФ. Особенности договора финансовой аренды (лизинга), заключаемого государственным или муниципальным учреждением, устанавливаются Законом о лизинге. Следовательно, положения этого закона имеют преимущественную силу перед Гражданским кодексом.

А.Н. Абрамова выделяет ренту и срок как основные условия [16]. Условие о размере арендной платы по договору аренды считается существенным (согласно разделу 4 Закона об аренде арендная плата должна быть «определена» договором). Аренда включает в себя экономическую компенсацию арендодателем расходов, связанных с приобретением и передачей арендованного имущества арендодателю, компенсацию расходов, связанных с предоставлением других услуг по договору аренды, а также доход арендодателя. Общая сумма аренды может включать цену покупки арендуемого актива, если аренда предусматривает передачу права собственности на арендованный актив арендатору.

Однако структура ренты не представляет гражданского интереса, хотя имеет важное значение для целей экономического налогообложения. С точки зрения гражданского права стороны вправе устанавливать размер и другие параметры арендных платежей, так как ни положения пункта 6 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, ни положения закона об аренде не содержат определенные правила о максимальной сумме арендной платы, а также порядок, условия и условия оплаты.

Как общая стоимость аренды, так и сумма арендных платежей, а также способ и периодичность оплаты определяются договором аренды, общими правилами договора аренды и условиями определенных типов имущества. Как правило, аренда осуществляется в форме периодических арендных платежей. Как правило, они рассчитываются с учетом износа всей или значительной части стоимости предмета лизинга.

Пункт 2 статьи 28 Закона о лизинге предусматривает, что, если договором лизинга не предусмотрено иное, то сумма лизинговых платежей может меняться по соглашению сторон в течение установленного договором срока. Это может происходить не чаще, чем один раз в три месяца.

Основными условиями договора аренды, арендатором которого является государственное или муниципальное учреждение, является право сторон договора аренды изменять размер арендных платежей по соглашению сторон договора аренды в соответствии с бюджетом, оценки государственного учреждения или плана финансово-хозяйственной деятельности бюджетного или автономного учреждения.

В условиях характера аренды, период должен быть признан в качестве предварительного условия. Законодательство не определяет максимальные или минимальные условия аренды и не обязывает его привязываться к сроку амортизации (эффективного обслуживания) арендуемого имущества.

Возможность заключения договора аренды на неопределенный срок исключается, поскольку в этом договоре предполагается определять размер арендной платы исходя из срока действия договора (п. 1 ст. 28 Закона «Об аренде»). В этом случае договор аренды может предусматривать право арендатора

продлевать срок аренды с сохранением или изменением договора аренды (пункт 7 статьи 15 Закона об аренде). Это условие характерно для так называемого возобновляемого лизинга.

Мезенцева О.Ю. в качестве положительной черты аренды подчеркивается тот факт, что аренда является более гибкой, чем кредит. Кредит всегда подразумевает ограниченные суммы и сроки погашения. В процессе лизинга компания может рассчитать получение своего дохода и разработать удобную схему финансирования с арендатором [43].

Погашение может быть произведено за счет средств, полученных от продажи продукции, произведенной на арендованном оборудовании.

Компания открывает дополнительные возможности для расширения производственных мощностей: платежи по договору аренды распределяются на весь срок действия договора, что означает выделение дополнительных средств для инвестиций в другие классы активов.

Лизинг не увеличивает задолженность на балансе предприятия и не влияет на соотношение собственных и заемных средств, то есть не снижает возможности предприятия по получению дополнительных кредитов.

Арендованное имущество может быть застраховано от рисков утраты (потери), дефицита или повреждения с момента, когда продавец отказывается от имущества, до истечения срока аренды, если иное не предусмотрено договором. Стороны, выступающие в качестве застрахованного и выгодоприобретателя, а также срок страхования предмета лизинга определяются договором аренды.

Арендные платежи – это общие платежи по договору аренды за весь срок аренды, включая возмещение арендодателю затрат, связанных с приобретением и передачей арендованного имущества арендатору, возмещение расходов, связанных с предоставлением других услуг в рамках договора. сдача в аренду, а также доход арендодателя. Общая сумма аренды может включать цену покупки арендуемого актива, если аренда предусматривает передачу права собственности на арендованный актив арендатору.

Если договором не определено, что лизингодатель осуществляет выбор продавца и предмета лизинга, то в случае неисполнения договора купли-продажи лизингодатель ответственности не несет.

Так, например, ООО «Стройдеталь и К» (лизингополучатель – ООО 1) и ООО «ЛК «УРАЛСИБ»» (лизингодатель – ООО 2) заключили договор лизинга. ООО 2 заключило договор купли-продажи со сторонней организацией. Но в связи с тем, что ООО 1 не подготовило площадку для пуска наладки купленного оборудования, продавец не смог выполнить свои обязательства. В результате ООО 1 подало в суд заявление о расторжении договора лизинга и на взыскание убытков с ООО 2.

В рассматриваемом случае никаких особых условий лизинговая сделка не содержала. Следовательно, несмотря на то что купля-продажа оформляется с лизингодателем, все спорные вопросы должны разрешаться между лизингополучателем и продавцом.

При этом претензии по неисполнению договора продажи, если для этого есть обоснованные доводы, лизингополучатель имеет право предъявлять напрямую продавцу. Лизингодатель может взыскать задолженность по договору лизинга даже в случае передачи лизингополучателю предмета аренды без соответствующих документов при условии, что за выбор продавца и объекта купли-продажи отвечал лизингополучатель.

Если аванс по договору лизинга перечислен продавцу во исполнение договора купли-продажи, то лизингополучатель не сможет его взыскать с лизингодателя в случае расторжения лизинговой сделки.

Так, например, ИП Скалин (лизингополучатель) заключил договор лизинга с ОАО «ВЭБ-лизинг» (лизингодатель), по которому самостоятельно выбрал в качестве продавца ООО «ТК «Ивановская марка»». После того как ИП перечислил ОАО по лизинговой сделке аванс в размере 2 548 000 руб., лизингодатель оплатил продавцу сумму в размере 1 560 000 руб. Таким образом, у ОАО «ВЭБ-лизинг» оставалось еще 988 000 руб.

Окончательным актом по этому делу (определение ВС РФ от 18.11.2016 № 305 – ЭС16 – 14910 по делу № А40 – 71979/2015) требования ИП Скалина были отклонены. Такая позиция основана на п. 2 ст. 22 закона 164 – ФЗ и п. 2 ст. 670 ГК РФ. По перечисленным правовым нормам все убытки за действия нерадивого продавца несет лизингополучатель, так как он сам выбрал ООО «ТК «Ивановская марка»». А сумма, которую лизингодатель обязан вернуть в силу договора лизинга, он перечислил в том объеме, который оставался у ОАО «ВЭБ-лизинг» на момент расторжения лизинговой сделки.

Недействительность договора купли-продажи, заключенного во исполнение лизинговой сделки, не влечет за собой признания последней недействительной. Приведем пример. ООО «Бэст» (лизингополучатель) заключило с ОАО «Альянс-лизинг» (лизингодатель) договор лизинга. После этого обе стороны стали участниками следующего договора купли-продажи с ООО «Колесо» на покупку трех подержанных транспортных средств. Как потом оказалось, продавец не имел права на распоряжение данными автомобилями, так как они находились в международном розыске. Соответственно, сделку купли-продажи признали недействительной (ничтожной).

Дело в том, что продавца выбирал сам лизингополучатель. Поэтому согласно п. 2 ст. 22 закона № 164 – ФЗ он и несет все негативные последствия. При этом ОАО «Альянс-лизинг», заключая договор купли-продажи, действовало добросовестно – товар был оплачен. ООО «Бэст» пользовалось транспортными средствами в течение всего лизингового соглашения. Отсюда получается, что лизингодатель никакой ответственности не несет, лизинговая сделка не может быть признана недействительной, как и никаких возвратов по ней также быть не может.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора лизинга может стать основанием для признания его незаключенным.

Текущая мировая и российская практика нормативно-правового регулирования взаимоотношений, которые называются финансовой арендой или лизингом,

наглядно показывает, что в законодательстве и правоприменительной деятельности существуют объективные реальные проблемы, которые вызваны необходимостью справедливого баланса между интересами продавца, арендодателя и арендатора, с одной стороны, и недостаточной корректностью норм о финансовой аренде (лизинге) в сравнении с положениями о купле-продаже объекта лизинга, с иной стороны.

Так, например, условия выполнения продавцом обязанностей по передаче объекта лизинга могут закрепляться договором лизинга, несмотря на то, что продавец может и не участвовать в заключение этого договора, также он не принимает на себя обязанностей, которые следуют из данного договора.

Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего.

В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (статья 668 ГК РФ) наделяется в силу явного указания данным законом правом требовать от продавца выполнения обязанностей по передаче имущества, которое продавалось в, несмотря на факт того, что арендатор не участвовал в заключении этого договора купли-продажи и определении ряда условий, которые являются необходимыми при реализации права требования передачи проданного имущества.

Подобные, а также другие случаи неполной совместности норм юридического регулирования финансовой аренды (лизинга) должны требовать устранения на основе решений (доктринальных и/или нормативных). Поиск подобных решений осложняется значительным полем дискуссий, которые ведутся по вопросам лизинга: его юридическая природа и составляющие структуры, существенные и значимые условия лизинговых сделок и возможные риски участников лизинговых отношений, которые сложились на основе лизинга, обеспечительные средства снижения данных рисков, юридические последствия конфликтов и разногласий, которые возникают в результате недостаточного, неполного выполнения и/или невозможности выполнения обязательств по договору.

Существование обозначенных проблем ослабляет востребованность финансовой аренды и снижает доверие к этому инструменту, снижает степень правовой определенности и полной обоснованности судебных актов, которые принимаются при разрешении возникающих споров между сторонами обязательств из двух договоров: это договор лизинга и договор купли-продажи имущества для использования в целях лизинга. В течение долгого времени (нескольких лет) довольно многие положения Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» выступали в противоречие с гражданским законодательством РФ (в первую очередь с ГК). Объективно ясно, что в результате сложных юридических нестыковок законодательство о лизинге переживало в то время серьезный кризис. Некоторые проблемы в нормативно-правовом обеспечении функционирования

института лизинга возникли в результате нестыковок и несогласованностей, недостаточной точности в интерпретациях, разных трактовках, а также возможной непроработанности в действующих нормативно-правовых актах.

По договорам аренды с должником, в случае банкротства такого должника, кредитор получает удовлетворение от части своих требований о выплате стоимости имущества, что приведет к нечестному обогащению арендодателем. Эта проблема не решена российским законодательством. Однако в судебной практике существуют прецедентные решения, которые пытаются решить эту проблему.

В правоприменительной практике есть случай [84], когда поставщик должен включить в реестр все требования по оплате требований кредиторов, что он не может обосновать в соответствии с А40 – 106765 / 14 иском против требований законодательства. Аналогичная позиция была высказана Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда от 16.05.2006 № 15550/05 по делу № А32 – 3604 / 2005 – 50 / 60 [68], но из дела о банкротстве.

Конечно, эти решения должны полностью исключать право собственности, пока товар не будет полностью оплачен. Однако эти решения не могут быть полностью решены, и у них нет механизмов, которые можно было бы использовать для лизинга.

Защита должника и его кредиторов в случае, если конкурентный процесс должен быть достаточно частым, потому что, по мнению экспертов по процессу банкротства, арендодатель может полностью оплатить все арендные платежи, и, следовательно, арендованный актив не должен быть зачислен при банкротстве.

В условиях современных изменений обсуждений касаясь договора финансовой аренды, в дискуссии участвуют ряд законопроектов, предусматривающих запрет возвратного лизинга для физических лиц, в том числе подготовленный Минфином РФ проект федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования гражданско-правового регулирования лизинговой деятельности)» и проект федерального закона о специальных субъектах лизинговой деятельности.

Существуют две доктринальные теории природы лизинга – арендная (лизинг является подвидом договора аренды) и кредитная (лизинг – это финансирование, обеспеченное правом собственности). Следует отметить, что в последнее время доктрина и практика все больше видят в лизинге его кредитную составляющую, из нее же исходит законопроект Минфина России. Возвратный лизинг, в свою очередь, является разновидностью лизинга, прямо предусмотрен действующим законодательством и судебной практикой. При этом собственность в данном случае является титульной (обеспечительной), что также не противоречит текущим нормам права.

Действующее законодательство содержит открытый перечень способов обеспечения исполнения обязательств и содержит также принцип свободы договора, что позволяет обеспечивать исполнение обязательств любым предусмотренным договором способом. Проблемы, возникающие при регулировании договора возвратного лизинга, актуальны для современной

российской рыночной экономики, так как затрагивают наиболее значимые её сферы: рынок строительства объектов недвижимости и рынок транспортных услуг (воздушные, автомобильные, водные, железнодорожные перевозки). В результате этого существуют значительные риски заключения сделок в области финансов, прежде всего ввиду «низкой грамотности населения, как в области банковского кредитования, микрофинансового кредитования, так и лизингового кредитования».

Текущая законодательная инициатива направлена на запрет заключения договора возвратного лизинга с физическими лицами, при котором физическое лицо продает свое имущество лизингодателю и одновременно выступает в качестве лизингополучателя.

Введение запрета обусловлено тем, что лизинговые компании избегают соблюдение требований, предусмотренных для потребительского кредитования, что лишает физических лиц предоставленных им гарантий. В этой связи специалисты ставят вопрос о соотношении договора возвратного лизинга с иными подобными конструкциями, в частности, с кредитным договором.

Мы поддерживаем точку зрения, что действующего правового инструментария вполне достаточно для защиты сторон договора возвратного лизинга: это и составы недействительности сделок, и публично-правовые нормы, и судебная практика. При этом, предусмотренная действующим законодательством правовая форма сама по себе не может быть признана уголовно наказуемым деянием.

Дискуссии ведутся и по поводу возможности оспаривания договора возвратного лизинга, который заключен под видом кредитного договора. Ученые и специалисты приходят к выводу о невозможности признания сделки недействительной ввиду совершения последней под влиянием заблуждения, поскольку, в таком случае не будет достигнута цель защиты слабой стороны из-за того, что «физическое лицо обязано будет возместить недобросовестному лизингодателю как реальный ущерб, так и, в определенных случаях, убытки».

Именно поэтому целесообразнее признавать подобную сделку недействительной из-за ее притворности или по иным основаниям недействительности сделок.

Подводя итог, можно согласиться с тем, что если законодатель все-таки решит запретить заключение договора возвратного лизинга, то запрет не может зависеть от субъектного состава договора.

Гражданский кодекс Российской Федерации использует лизинговый подход для понимания сути лизинга и регулирует его общие правила лизинга, а также использование кредитного подхода, а во-вторых, поскольку арбитражные суды не знают, какое регулирование следует применять к сохранить права банкротства лизингополучателя.

Во-первых, это регулярные действия управляющих в делах о несостоятельности, которые не включают арендованное имущество в процесс банкротства должника (часто потому, что им предоставляется возможность сдавать в аренду или арендатор передает право собственности на арендованное имущество, что является обязательным платежом для всей аренды платежи), а во-вторых, они должны быть включены в реестр требований кредиторов. Текущие платежи с администраторами

банкротства позволяют арендодателям выполнять часть своих требований к платежам и включают арендованное имущество. На наш взгляд, законодательная консолидация кредитного подхода к пониманию природы выкупа лизинга должна стать способом решения этой проблемы.

В то же время глава 23 Гражданского кодекса Российской Федерации, очевидно, должна содержать правила резервирования прав собственности в случаях банкротства, аналогичные тем, которые применяются в Германии или Франции.

Выводы по разделу 2

Основой правового регулирования аренды является глава 34 Гражданского кодекса, пункт 1 которой содержит общие положения, применимые ко всем видам договоров, независимо от типа арендуемого имущества. Кроме того, в определенных пунктах определены специальные правила, регулирующие такие виды аренды, как аренда, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий и финансовая аренда (лизинг).

Общие правила аренды, содержащиеся в § 1 главы 34 Гражданского кодекса, применяются ко всем видам аренды, если иное не предусмотрено специальными правилами § 2 – 6 главы 34 Гражданского кодекса. (Статья 625 ГК РФ). Помимо рассмотрения основных видов аренды в Гражданском кодексе Российской Федерации, могут возникнуть такие проблемы, как отсутствие единого критерия классификации договоров аренды и пересечение отдельных видов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества. Статья 607 ГК РФ обращает внимание на данные, устанавливающие имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Отсутствие указанной информации в договоре аренды влечет его недействительность.

Как правило, арендуемое имущество подлежит государственной регистрации. Исходя из анализа норм главы 34 ГК РФ, можно отметить, что отношения, связанные с арендой недвижимости, носят сложный характер.

Лизинг закреплен в § 6 главы 34 Гражданского кодекса как вид лизинга. Следовательно, общие правила § 1 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации на условиях аренды, если иное не предусмотрено правилами пункта 6 главы 34 Гражданского кодекса.

Существование выявленных проблем ослабляет востребованность финансовой аренды и снижает доверие к этому инструменту, снижает степень правовой определенности и полной обоснованности судебных актов, которые принимаются при разрешении возникающих споров между сторонами обязательств из двух договоров: это договор лизинга и договор купли-продажи имущества для использования в целях лизинга.

3 ДОГОВОР АРЕНДЫ В СОВРЕМЕННОЙ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНО ПРАКТИКЕ

3.1 Существенные условия договора аренды: правоприменительная практика

Отныне согласно с некоторыми требованиями законодательства при приеме решения поначалу обуславливаются существенные условия договора аренды.

К тому же при рассмотрении договора также будут предусматриваться его основные условия, которые были прописаны в содержимом данного документа. Таким образом, основные обусловленные, а также утвержденные законодательством условия договора аренды распределяются сразу на несколько основных пунктов.

То есть в одном из них определяется основной предмет, указывающийся в договоре, как важнейший элемент соглашения. Но и в качестве второго будет определяться стоимость и общий срок.

В данном разделе будут подробно описываться все основные условия, действующие в виде дополнительных требований. Обуславливается все это согласно с гражданским кодексом России.

Основное содержание подобного договора, а точнее соглашение между несколькими сторонами состоит только из совокупности и согласованности несколькими сторонами требований, а также правил.

И только согласно с уровнем важности основных условий соглашения можно будет рассмотреть здесь сразу несколько подгрупп, то есть все это будет поделено на три основные подразделения; случайные, существенные, а также обычные.

Существенные варианты условий договора по аренде в качестве существенных условий договора по аренде могут служить только требования о каком-либо предмете, который обуславливается в соглашении. Все это также будет предусматриваться в ст. № 432 гражданского кодекса России. Все это было утверждено и разработано в соответствии с законодательством России. Все они в частности указываются в определенном законодательстве, но или предусматриваются в нормативных актовых документах. Здесь же будут рассматриваться все правила, по отношению которых согласно с заявлением одной стороны должно будет в дальнейшем достигнуто определенное соглашение.

Одним из существенных условий в данном договоре, составленного относительно аренды того или иного предмета, который также указывается в законодательстве, а именно в гражданском кодексе, оказывается основное условие соотносящий некоторые правила по аренде объекта.

Обязательно в каждом составляющем между сторонами договоре относительно аренды, то должны будут приводиться некоторые информативные данные, которые позволили бы определить, но или в частности установить собственность. Таким образом, арендуемый предмет будет передаваться тому, кто хотел получить его в аренду, благодаря чему сможет пользоваться данным предметом в обусловленных сторонами вариантах.

Следовательно, в виде основного предмета составления договора по выдаче аренды другому лицу, может выступать: земельные участки, дачные участки, сооружения, построенные в качестве основного места для проживания. В этот же список можно будет вписать любое транспортное средство, недвижимость, и много других имуществ, считающихся собственностью одного из граждан.

Данный документ не может терять основных свойств на протяжении долгого времени, особенно в момент его эксплуатации. Если же при согласовании любого договора по аренде отсутствует какой-либо пункт, который необходим для предусматривания основного условия договора аренды, то есть воспринимать основные условия о собственности, который в частности подлежит последующей передаче самому желающему арендовать тот или иной предмет.

В этом же случае договор будет считаться не согласованным между всеми заинтересованными сторонами, но также не заключенным.

Таким образом, дополнительные варианты условий по аренде того или иного предмета, могут быть рассмотрены в основном договоре, которые согласуются между несколькими сторонами. К тому же все это будет предусматриваться в определенных правовых нормативных актах, и в результате автоматически могут вступить в силу, особенно в момент его заключения.

Иногда согласованности при составлении договора не потребуется. Так как этот вариант может нести особенный формат по решению дела. В качестве дополнительных договорных условий по аренде зачастую могут являться: Стоимость арендного договора, при наличии арендной платы. Где в обязательном порядке должен будет предусматриваться определенный порядок, условия, а также сроки по внесению арендных плат, которые в частности могут быть predeterminedены только в основном текстовом варианте.

То есть арендный договор, куда необходимо будет вложить дополнительное приложение, который будет состоять из соответствующих требований, а также заполнен графиком арендных платежей. Если же текстовом документе полностью отсутствуют какие-либо условия о стоимости договора по аренде, то все это будет считаться установленным в необходимый порядок. К тому же именно здесь будут предусматриваться основные условия, а также predeterminedенные сроки, которые обычно используются при аренде похожей собственности при отличительных факторах, а также возможностях. Все это отныне предусматривается в ст. № 614 гражданского кодекса России. Основной действующий срок арендного договора.

Обычно стандартный договор по осуществлению аренды в частности заключается до определенного срока действия, хотя этот срок может быть неопределенным. Если же хоть какое-то условие по арендному соглашению об общем сроке не указывается в каком-либо тексте, то установленный договор по аренде будет являться полностью осуществленным или даже заключенным до неопределенного срока действия. Все это отныне предусматривается со ст. № 190 гражданского кодекса России.

Заранее предусмотренные условия и требования по использованию арендованной собственности, которые в обязательном порядке должны будут определить арендный договор, который составляется только в соответствии с

основным предназначением собственности. Это все будет предусматриваться со ст. № 615 гражданского кодекса России. Обязанности между сторонами, где в качестве важнейшего аспекта в частности может предопределяться основное содержание любого арендованного предмета, собственности и так далее.

Все они также предусматриваются гражданским кодексом, другими правовыми нормативами, что частенько может быть обусловлено между сторонами. К тому же все сделки между сторонами может быть утверждено арендным договором и только со ст. № 616 гражданского кодекса России. Если при составлении договора один из сторон погибает, то арендующий любую недвижимость, а также собственность, то его основные права согласно с договором, но и обязанности по взаимному согласию в последующем перейдет в собственность наследнику.

Если же по каким-то причинам законодательством или любым другим требованием арендного договора ранее не было предусмотрено любое другое условие. Все это рассматривается согласно со ст. № 617 гражданского кодекса России.

При заключении договора аренды сторонам необходимо в строгом порядке выполнять свои обязательства. В случае нарушения любого из условий соглашения одной из сторон вторая вправе обратиться в суд и потребовать возмещения убытков, выплату неустойки, расторжения договора, выселения арендатора. Незнание законов, неумение ориентироваться в нормативной документации, пренебрежение возможностью урегулировать ситуацию в досудебном порядке порой достаточно серьезно усугубляют ситуацию.

О том, какие негативные последствия могут произойти из-за несоблюдения условий договора, мы увидим на примере судебного разбирательства Департамента городского имущества города Москвы с компанией «Лунный свет», в течение нескольких лет нарушавшей условия аренды. Ситуация привела к тому, что арендодатель не смог получить выгоды, на которые рассчитывал при подписании договора, и был вынужден обратиться в судебный орган. Дело № А40 – 169267/16 в Арбитражном суде г. Москвы.

Изучив материалы обеих сторон, суд принял решение удовлетворить все требования истца. Однако арендатор, в свою очередь, привел доводы о несоблюдении условий договора самим истцом. По мнению ответчика, арендодатель не извещал об изменении арендной платы и завышал арендную ставку. Показания какой из сторон являются наиболее весомыми, сможет ли ответчик доказать свою правоту – рассмотрим подробнее.

Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд с иском к компании «Лунный свет». Истец требовал:

- взыскать арендную плату и пени, так как арендатор не оплачивал пользование помещением, площадью 559 кв. м, с февраля 2013 г. по июнь 2016 г. Долг компании составил 8,6 млн. рублей, пени – 1,3 млн. рублей;
- расторгнуть договор аренды;
- выселить ООО «Лунный Свет» из помещения.

Основанием Департамента для обращения в суд является задолженность арендатора, образовавшаяся вследствие невыплаты арендной платы,

предусмотренной в договоре аренды. Ответчик с исковыми требованиями Департамента не согласился и изложил свои доводы в отзыве.

В марте 2007 года Департамент городского имущества города Москвы предоставил в аренду компании «Лунный Свет» нежилое помещение на ул. Енисейская. Сделка была закреплена сторонами на основании двух документов:

- договора аренды со сроком действия до 27 марта 2012 года. Договор зарегистрирован в ЕГРН;
- акта приема-передачи помещения.

Согласно условиям соглашения, компания «Лунный Свет» обязана оплачивать аренду за вычетом НДС каждый месяц до 5-го числа.

Кроме указанных документов, 14 марта 2012 года Департамент и «Лунный Свет» оформили дополнение к договору: компания приняла решение взять в аренду только площадь размером в 295 кв. м.

Юридическому лицу выгоднее брать в аренду помещение с меньшей площадью, если позволяют масштабы его деятельности. Но компания «Лунный Свет», подписав дополнительное соглашение к договору, не спешило освободить ранее занятую площадь. Фактически арендатор продолжал пользоваться площадью 559 кв. м. Какие документы доказывают нарушение юридическим лицом положений дополнительного соглашения от 14 марта 2012 г.?

Во-первых, письмо от 15 марта 2017 г. от генерального директора компании «Лунный Свет», где за его подписью представлена информация об аренде 559 кв. м. Во-вторых, таким документом является акт осмотра от 11 августа 2016 г., подписанный арендатором.

Арендатор не согласился с исковыми требованиями Департамента. Свои возражения ответчик аргументирует следующими доводами:

- во-первых, указывается на необоснованность завышения арендной ставки;
- по словам ответчика, по договору Департамент мог увеличивать арендную плату не чаще одного раза в год, оповестив об этом письменно компанию. Однако извещения об изменении размера платы компания не получала;
- ответчик также выразил несогласие со ставкой, установленной с 2014 по 2016 годы, которая не должна была превышать 3 500 рублей за квадратный метр.

Изучив доводы истца и ответчика, Арбитражный суд города Москвы принял сторону заявителя. Судья принял во внимание тот факт, что ответчик, компания «Лунный Свет», является микропредприятием, и ставка за аренду в сумме 3500 рублей за один квадратный метр в качестве имущественной поддержки была действительной с 1 января 2013 г. по 30 июня 2014 г.

Последующее взимание арендной платы производилось согласно Постановлению Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. под номером 809–ПП.

С 1 июля по 31 декабря 2014 г. плата рассчитывалась исходя из рыночной ставки в размере 7149 руб./кв.м. Ставка была определена на условиях арендного соглашения.

С 1 января по 31 декабря 2015 г. рыночная ставка была равна 7863 руб./кв.м. С 1 января по 31 декабря 2016 г. ставка увеличилась до 8650 руб./кв.м.

Кроме того, Межведомственная комиссия по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства не получала соответствующего заявления от ответчика.

Также Департамент представил суду все необходимые документы, подтверждающие, что компания «Лунный Свет» была своевременно уведомлена об изменении размеров платы за аренду.

Изучив представленные материалы, суд пришел к выводу, что с февраля 2013 по июнь 2016 годов «Лунный Свет» не выполняло свои обязательства, указанные в договоре аренды, и не платило на протяжении всего этого времени за фактически используемое помещение. В итоге задолженность компании составила 8,6 млн. рублей. Сумма является документально подтвержденной, и ответчик не смог ее опровергнуть ни в письменном отзыве, ни на судебном заседании. Поэтому суд принял решение обязать компанию «Лунный Свет» выплатить арендодателю всю сумму.

При заключении сделки по аренде помещений в договоре стороны вправе предусмотреть условия выплаты неустойки. Согласно договору аренды между Департаментом и «Лунный Свет», компания обязана выплачивать пени при просрочке или неуплате арендного платежа. Пеня за один просроченный день равна в данном случае 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Условие было предусмотрено в договоре аренды и принято обеими сторонами сделки.

Статьей 330 ГК РФ предусматривает взимание неустоек, если одной из сторон договора не выполняются принятые условия. Опираясь на пункты договора, истец насчитал пени с 6 июля 2013 по 30 июня 2016 годы в размере 1,3 млн. рублей и представил в суд соответствующий расчет.

Проверив документы и не получив от ответчика опровержения, суд принял решение также удовлетворить требование арендодателя о взыскании неустойки в указанном размере.

Статьей 450 ГК РФ предусмотрена возможность расторжения договора через суд, если одна из сторон сделки посчитает действия другой стороны как серьезное несоблюдение условий договора. При этом значимым нарушением условий является такая ситуация, возникшая по вине одной из сторон и при которой другая сторона не получает рассчитанную при подписании договора плату (и выгоду соответственно).

Статья 619 ГК РФ дает право арендодателю расторгнуть договор, если арендатор дважды не внес в срок арендную плату.

В договоре между Департаментом и «Лунный Свет» предусмотрено, что арендодатель вправе расторгнуть соглашение по односторонней схеме в случае неуплаты за аренду за два периода.

Так как истцом были представлены суду все материалы, подтверждающие неуплату за аренду, а ответчик не смог опровергнуть доводы заявителя, суд счел обстоятельства достаточными, чтобы признать нарушения условий договора значимыми. Поэтому требование арендодателя о расторжении соглашения также решено было удовлетворить.

Согласно статье 622 ГК РФ в случае, если договор аренды прекращается, арендатор возвращает владельцу помещение в том виде, в котором его принимал, либо в установленном договором состоянии.

В рассматриваемой ситуации, когда договор расторгнут, ответчик не имеет права продолжать распоряжаться арендуемым имуществом. На этом основании суд также решил удовлетворить требование арендатора, выселить компанию «Лунный Свет» и предоставить помещение Департаменту городского имущества города Москвы.

Организациям, арендующим помещения, необходимо строго соблюдать условия договора. В случае возникновения проблемной ситуации, которая влечет крупные денежные расходы, а другая сторона сделки намеревается решить вопрос через суд, необходимо принять все возможные меры по урегулированию проблемы в досудебном порядке. Это позволит, во-первых, избежать затрат в виде судебных издержек и начисления пеней, а также даст возможность договориться сторонам сделки о рассрочке платежей, пересмотре условий договора.

В рассматриваемой ситуации можно увидеть недостаточную подготовленность ответчика с юридической точки зрения. Компания не воспользовалась правом, предусмотренным статьей 333 ГК РФ, и не ходатайствовала об уменьшении неустойки. Доводы, приводимые ответчиком, являются необоснованными. Своим решением суд показал, что несоблюдение условий договора не освобождает от обязанности выплаты полной величины арендной платы за период пользования и пеней.

В очередной обзор ВС РФ попали дела о переходе права аренды по льготной ставке, о взыскании убытков из-за отказа в выкупе арендованного помещения, а также о возможности избежать штрафа в связи с малозначительностью за непредставление документов антимонопольным органам. Президиум ВС РФ утвердил 27.11.2019 Обзор судебной практики № 3 (2019).

Что касается экономических дел, то в этот обзор попало сразу несколько споров, касающихся аренды государственного или муниципального имущества, банкротства, в том числе застройщиков, и т.д. Рассмотрим некоторые из них. Переход права аренды по льготной ставке Позиция ВС РФ: если продавец недвижимости оплачивал регулируемую арендную плату земельного участка, на котором расположена эта недвижимость, по льготной ставке, то для покупателя недвижимости размер арендной платы сохраняется также с учетом льготы.

Обстоятельства дела: в целях реоформления права постоянного (бессрочного) пользования ГУП и Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области заключили договор аренды земельного участка по льготной ставке. ГУП обанкротился. Предприниматель по договору купли-продажи, заключенному по результатам открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ГУП, приобрел объекты недвижимости, расположенные на указанном земельном участке, предоставленном продавцу в аренду.

Министерство имущественных и земельных отношений, ссылаясь на то, что предприниматель не платил за пользование земельным участком, на котором

расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, подало иск о взыскании платы за фактическое пользование земельным участком по рыночной цене.

Предприниматель возражал. Суды трех инстанций удовлетворили иск частично. СКЭС ВС РФ отменила их судебные акты и отказала в удовлетворении иска. Она указала, что в связи с приобретением объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в аренде у продавца, к предпринимателю перешли права и обязанности арендатора по договору аренды, в том числе обязанность платить за пользование участком исходя из условий данного договора аренды с применением льготной ставки (см. Определение ВС РФ от 26.03.2019 № 305 – ЭС18-22413 по делу № А41 – 80395/2017).

Выкуп арендованного помещения Позиция ВС РФ: лицо, имеющее право на выкуп арендуемого им имущества, вправе требовать взыскания ранее уплаченной арендной платы за период оспаривания незаконного отказа в его выкупе. Обстоятельства дела: компания подала заявление о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого помещения в соответствии с положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества» (далее – Закон № 159 – ФЗ). Комитет отказал в выкупе арендуемого имущества. Он полагал, что у заявителя отсутствовало преимущественное право на приватизацию арендуемого имущества.

Суды трех инстанций признали этот отказ незаконным. Компания подала иск о взыскании убытков в виде арендных платежей за период с момента, когда договор купли-продажи должен был быть заключен до момента его заключения. Но суды ей отказали. Они указали, что спорная сумма представляет собой арендные платежи, уплаченные компанией до заключения сторонами договора купли-продажи, во исполнение обязательства по договору аренды, в связи с чем она не может являться для него убытками. СКЭС ВС РФ направила дело на пересмотр.

Поскольку отказ комитета в выкупе арендуемого имущества был уже признан незаконным по другому делу, у судов не имелось оснований и полномочий приходить к иному выводу об отсутствии у комитета возможности для заключения договора купли-продажи по заявлению компании и, соответственно, о наличии в связи с этим у нее убытков. В спорный период истец предпринимал действия для восстановления своего нарушенного права на выкуп арендованного имущества, в связи с чем он производил расходы на уплату арендных платежей. Эта сумма в соответствии со ст. 15 ГК РФ признается убытками.

Иной подход позволял бы органу власти совершать действия в виде неправомерного отказа в выкупе при отсутствии на то законных оснований, оспаривание которых заинтересованными лицами увеличивало бы срок вынужденной аренды и необходимость для них нести большие расходы за пользование имуществом, несмотря на признание впоследствии отказа комитета незаконным (см. Определение ВС РФ от 19.03.2019 № 307 – ЭС18–16000 по делу № А56 – 57789/2017). Запрос документов от ФАС России Позиция ВС РФ: непредставление информации и документов по запросу антимонопольного органа,

административная ответственность за которое предусмотрена ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ, не может быть признано малозначительным правонарушением.

Обстоятельства дела: антимонопольный орган привлек компанию к административной ответственности, предусмотренной ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ, за непредставление информации и документов. Компания оспорила его решение.

Три судебные инстанции удовлетворили требования компании в связи с малозначительностью административного правонарушения. При этом суды сослались на недоказанность наличия существенной угрозы охраняемым общественным отношениям и каких-либо неблагоприятных последствий в результате противоправного деяния общества, а также на отсутствие отягчающих ответственность обстоятельств.

Судебная коллегия ВС РФ отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение. Применяя положения ст. 2.9 КоАП РФ, суды неправомерно исходили из отсутствия отягчающих ответственность обстоятельств, поскольку отсутствие таковых обстоятельств не свидетельствует о малозначительности совершенного деяния, а лишь учитывается при назначении административного наказания. Установив отсутствие отягчающих ответственность обстоятельств, суды имели возможность уменьшить размер штрафа. Установление для юридических лиц за нарушение антимонопольного законодательства штрафов, заметно превосходящих по размеру штрафы за правонарушения в иных областях правового регулирования, наряду с установлением до одного года срока давности привлечения к административной ответственности за нарушения антимонопольного законодательства, свидетельствует об особой защите государством отношений по поддержке конкуренции как одного из условий эффективного функционирования товарных рынков.

При этом законодатель во исполнение постановления КС РФ от 17.01.2013 № 1–П Федеральным законом от 02.12.2013 № 343-ФЗ снизил минимальный размер штрафа за данное правонарушение, расширив тем самым возможности как антимонопольных органов, так и судов в части дифференциации назначаемого наказания, исключая при этом необходимость использования для этой цели такого правового института, как малозначительность правонарушения. ВС РФ посчитал, что совершенное компанией правонарушение не может быть признано малозначительным, в связи с чем у судов отсутствовали основания для применения в рассматриваемом случае ст. 2.9 КоАП РФ и освобождения компании от административной ответственности.

Если же любое другое требование законодательством не было предусмотрено, но или ранее обусловлено и имя арендуемого имеется в содержимом арендном договоре, то сам арендатор подходящим образом может исполнять собственные обязательства, до самого истечения срока действия, и может иметь множество разных равных требований.

Следовательно, особенность перед любыми сторонами имеет законодательное право на последующее соглашение аренды, но совершенно иной срок действия. Но в данном случае арендатор обязуется в письменном формате уведомить самого

арендодателя о личном желании в дальнейшем заключать подобный договор ровно в срок.

Любой указанный в арендном соглашении договор, где в частности может любой подобный срок не указывается. Разумным в этом деле всегда будет считаться только срок действия, окончание которого будет указываться только в соответствии с действием установленного договора. К тому же все данные требования предусматриваются согласно со стат. 621 гражданского кодекса России.

Если же договор каким-либо образом заканчивается, а точнее срок согласно с договором аренды вышел, то арендатор должен вернуть арендодателю собственность непосредственно в том состоянии, в котором он ранее получал. Но здесь в учет должен быть вписан стандартный износ, но или общее состояние перед передачей другому лицу, который также должен будет вписан в договор.

Устанавливается все это согласно со ст. № 622 гражданского кодекса России. Организованные арендатором особенно выделяемые особенности арендованного имущества будут в дальнейшем считаться его собственностью, если конечно же, совершенно другое не было предусмотрено.

Следует изучить ст. № 623 гражданского кодекса России. В гражданском кодексе согласно с договором аренды, то именно в данном деле будет предусматриваться любое имущество, передаваемое в аренду. Любое арендованное имущество может передано в собственность арендатору, только по истечению срока действия.

Но в договоре могут быть обусловлены некоторые основания, где будет вписываться возможность выкупа. Случайные требования – это условия, которые могут быть включены в основное содержание соглашения и только по взаимному согласию сторон. Всевозможные случайные требования могут дополнить основные условия, но или могут изменить стандартные условия, зафиксированные в законодательстве.

3.2 Практика применения условия о правах и обязанностях сторон договора аренды

Формулировка договора аренды, данное Гражданским кодексом в статье 606, позволяет выделить права и обязанности по договору аренды. Так, арендодатель имеет следующие права и обязанности.

1. Обязанность передать имущество арендатору во временное владение и пользование или временное пользование.

2. Право получать от арендатора плату за пользование арендованным имуществом.

3. Право арендодателя требовать от арендатора получения своего имущества обратно после окончания срока пользования.

Права и обязанности арендатора.

1. Обязанность оплачивать временное пользование имуществом.

2. Обязанность возвратить имущество арендодателю после окончания срока аренды.

3. Право требовать от арендодателя предоставления имущества во временное владение и пользование или во временное пользование.

4. Право временно владеть и пользоваться или временно пользоваться имуществом.

Каждый договор аренды – это потенциальный спор арендатора с арендодателем. От возникновения разногласий с собственником не застрахован никто. Многие из аспектов аренды не урегулированы напрямую нормами гражданского законодательства. Большое количество важных положений (например, особенности расчетов между сторонами, порядок передачи и возврата помещения, осуществление ремонта, расходы на эксплуатацию и т.д.) сторонам приходится урегулировать в договоре аренды. Если на стадии его заключения арендатор отнесся к содержанию соглашения без внимания, то в случае спора не стоит рассчитывать на то, что удастся отстоять свои интересы.

Обычно по многим вопросам договор содержит заведомо выигрышную для собственника позицию, делающую арендатора почти бесправным. В судебной практике был случай, когда «клиент (владелец торговой сети) подписал договор аренды помещения для нового магазина без должного изучения. Когда бизнесмен захотел его досрочно расторгнуть, то оказалось, что договор предусматривает баснословные неустойки за его досрочное прекращение. Кроме того, на тот момент уже была положительная для арендодателя практика судов по взысканию таких сумм. Арендатору пришлось остаться до конца срока договора, несмотря на убыточность торговой точки».

Арендный договор, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации. Конечно, процедура его заключения проще, но и выгнать вас из помещения (даже до истечения срока аренды) собственнику будет тоже проще.

Сведения о долгосрочном договоре аренды вносятся в ЕГРП и фактически являются обременением помещения в пользу арендатора. Все его инвестиции в помещение будут более защищенными, причем на прогнозируемый для бизнеса срок. Многие собственники предлагают своим арендаторам заключить сначала договор на 11 месяцев, обещая потом заключить его на длительный срок.

Не редки случаи, когда спор между арендатором и арендодателем возникает из-за разного понимания порядка оплаты арендных платежей. Следует не допускать в договоре недвусмысленных формулировок и завуалированных платежей. Необходимо четко определять сроки периодических выплат, а также порядок оплаты и случаи возврата так называемого депозита или гарантийного платежа.

В судебной практике постоянно встречаются судебные споры, связанные с возвратом гарантийных депозитов. В одном из дел судебный конфликт возник между собственником и арендатором при освобождении помещения в связи с истечением срока аренды. Стороны не могли определить размер гарантийного депозита, зафиксированного в договоре аренды в валюте, но оплаченного в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Дело для клиента было

выиграно, но если бы договор подробно регулировал этот вопрос, долгого и объемного суда удалось бы избежать.

В случае возникновения конфликтов арендатор часто находится в невыгодном положении, так как собственник может закрыть доступ в помещение и заблокировать там имущество компании под любым предлогом. При этом арендодатель часто ссылается на нормы закона «об удержании» и обосновывает свои действия якобы гарантией компенсации своих убытков. Есть большая вероятность, что имущество будет удерживаться до рассмотрения спора судом, а может, и вообще пропадет бесследно. Поэтому если конфликт перешел в открытую фазу, то лучше предпринять меры для оперативного освобождения помещения с вывозом имущества.

При этом необходимо надлежащим образом письменно уведомить собственника (например, направив ему заказанным письмом на юридический адрес соответствующее уведомление с подписанными с вашей стороны актами сдачи помещений) об освобождении помещения, чтобы не попасть на дополнительные арендные платежи за фактическое пользование имуществом. Если же имущество неправомерно удержано арендатором, то следует обращаться в правоохранительные органы с заявлением о неправомерности действий по ст.330 УК РФ (самоуправство). Или можно заявить иск в суд об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Далее рассмотрим споры, связанные с условиями выполнения прав и обязанностей сторона договора аренды.

Представляя интересы конкурсного управляющего, удалось достигнуть результата в трех судебных инстанциях в рамках нетипичного и интересного с точки зрения судебной практики спора о признании недействительными сделок между должником (арендодателем) и ответчиком (арендатором), в которых устанавливалась принадлежность арендатору несогласованных с арендодателем неотделимых улучшений арендованного имущества.

Так, определением первой инстанции Арбитражного суда Архангельской области от 27.05.2019 по делу № А05 – 3604/2014 удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «Нефтяная компания «Северное сияние» о признании недействительными актов приема-передачи арендованного имущества, приложений к договорам аренды, в части признания права собственности ООО «Совместная компания «РУСВЬЕТПЕТРО» на спорное имущество.

Определение первой инстанции было оставлено без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.12.2019.

Для понимания правой основы дела необходимо кратко пояснить суть и историю правоотношений между должником-арендодателем и ответчиком-арендатором.

С 2011 по 2018 годы ООО «Нефтяная компания «Северное сияние» сдавало в аренду систему транспортировки нефти в пользу другой нефтедобывающей компании – ООО «Совместная компания «РУСВЬЕТПЕТРО».

В период арендных правоотношений арендатор произвел несогласованную с арендодателем реконструкцию системы транспортировки нефти с целью увеличения ее пропускной способности и возможности транспортировки своей более плотной нефти. Реконструкция, произведенная в 2011 году, выразилась в демонтаже оборудования, первоначально установленного собственником системы транспортировки нефти, и замене его на оборудование, отвечающее показателями, необходимыми для транспортировки нефти арендатора.

После принятия заявления о признании ООО «Нефтяная компания «Северное сияние» банкротом в 2014 году арендодатель и арендатор в 2016 году подписывают акты и приложения к договорам аренды, в которых за арендатором признается принадлежность имущества, которое было установлено в результате несогласованной реконструкции.

Наравне с этим, в новой редакции договоров аренды были введены условия, в соответствии с которыми в случае, если арендодатель не предпримет мер к оформлению права собственности арендатора на имущество, установленное в результате реконструкции, то он обязан компенсировать арендатору их стоимость.

Таким образом, на момент открытия конкурсного производства в 2017 году конкурсный управляющий ООО «Нефтяная компания «Северное сияние» был поставлен перед тем фактом, что основной актив должника, а именно принадлежащая ему система транспортировки нефти, не может быть реализован как единый, работоспособный объект, так как часть имущественного комплекса, без которого невозможно функционирование системы транспортировки нефти, формально, была передана в собственность третьего лица.

Очевидно, что система транспортировки нефти, представляющая из себя лишь трубу, не могла составлять интереса для потенциальных покупателей, по причине невозможности использования ее по прямому назначению.

Основной задачей конкурсного управляющего стала необходимость признания недействительными сделок, которые закрепляли принадлежность за арендатором объектов, возведенных в результате несогласованной реконструкции, для целей установления правовой определенности относительного права собственности должника на весь имущественный комплекс в целом.

Признавая недействительными данные сделки, суды и конкурсный управляющий руководствовались следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 623 ГК РФ, произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

В соответствии с пунктом 2 данной статьи, в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Пунктом 3 статьи 623 ГК РФ предусмотрено, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Таким образом, законом предусмотрено возникновение права собственности у арендатора только на отдельные улучшения.

Относительно неотделимых улучшений законодатель предусмотрел другой правовой режим – возмещение арендодателем арендатору затрат на эти улучшения. При этом право собственности на неотделимые улучшения у арендатора не возникает, поскольку арендуемое помещение с неотделимыми улучшениями представляет собой единое целое неделимую вещь, имеющую собственника – арендодателя.

Из анализа статьи 623 ГК РФ следует, что под улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства.

Понятие неотделимых улучшений раскрывается через ст. 133 ГК РФ, в соответствии с пунктом 1 которой вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Пунктом 2 статьи 133 ГК РФ предусмотрено, что замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

В соответствии со статьями 133, 623 ГК РФ у арендатора в любом случае не возникает право собственности на неотделимые улучшения арендованного имущества.

Следовательно, арендодатель и арендатор в нарушение статей 133, 623 ГК РФ отнесли к оспариваемым сделкам имущество, которое принадлежит арендатору, тогда как данные объекты являются неотделимыми улучшениями системы транспортировки нефти, принадлежащей на праве собственности арендодателю (должнику).

Таким образом, условия договоров аренды, в соответствии с которыми стороны согласились с тем, что спорные объекты принадлежат ответчику (арендатору), не соответствуют ст. ст. 133, 623 ГК РФ, устанавливающих иной правовой режим неотделимых улучшений арендованного имущества, и подлежат признанию недействительными в порядке п. 2 ст. 168 ГК РФ.

Кроме того, несогласованные улучшения были отчуждены на безвозмездной основе, однако в силу статьи 133 ГК РФ такие улучшения являются собственностью арендодателя и не подлежат компенсации по смыслу п. 3 ст. 623 ГК РФ.

Следовательно, передача несогласованных неотделимых улучшений арендованного имущества является сделкой, прикрывающей собой запрещенное дарение между юридическими лицами (п. 2 ст. 170 ГК РФ, п. 3 ст. 575 ГК РФ), в результате которой арендодатель передает в собственность на безвозмездной основе арендатору принадлежащую ему в силу прямого указания закона собственность.

В свою очередь условия договора аренды, устанавливающие обязанность арендодателя компенсировать арендатору стоимость таких несогласованных неодолимых улучшений, признаются недействительными как сделки, заключенные при неравноценном исполнении (п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве), и сделки, совершенные с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов (п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве), ввиду того, что в результате заключения данных условий.

1. Указанные пункты согласованы сторонами после принятия к производству заявления о признании должника банкротом.

2. В соответствии с указанными пунктами у должника возникло новое обязательство, подлежащее удовлетворению вне очереди как текущее обязательство.

3. Принятие должником нового обязательства не имеет разумного экономического обоснования.

4. Сторона по сделке знала или должна была знать о признаках неплатежеспособности и недостаточности имущества должника, поскольку в отношении должника было возбуждено производство по делу о банкротстве и впоследствии введена процедура наблюдения.

В рамках обособленного спора была назначена судебно-технологическая экспертиза, результаты которой позволили определить характер произведенных улучшений арендованного имущества как неотделимых, само спорное имущество характеризовать как составные части неделимой вещи.

Суды трех инстанций согласились с правовым обоснованием конкурсного управляющего, а также результатами экспертизы и признали сделки недействительными на основании доводов, изложенных выше. Позиция конкурсного управляющего, с которой согласился суд округа, фиксирует в правоприменительной практике прецедент, согласно которому арендодатель имеет право на признание недействительными любых сделок, направленных на безвозмездную передачу неотделимых улучшений, произведенных в отсутствие его одобрения.

Для арендных правоотношений результаты данного спора имеют существенное значение, так как позволяют арендодателю, предыдущий руководитель которого действовал недобросовестно и заключил аналогичные сделки, вернуть принадлежащие юридическому лицу незаконным образом отчужденные активы. Также названное дело детально и широко раскрывает последствия установки и правовой статус неотделимых улучшений, произведенных без согласия арендодателя, что само по себе может стать основной для разрешения аналогичных дел, касающихся содержания прав и обязанностей сторон при установке улучшений на арендованном имуществе.

Невозможность использования арендованного имущества. Арендодатель не вправе требовать арендной платы за период, в котором арендатор был фактически лишен возможности использовать арендованное имущество. Договор аренды носит взаимный характер, т.е. невозможность пользоваться арендованным имуществом

по независящим от арендатора обстоятельствам освобождает последнего от исполнения обязанности вносить арендную плату.

Поскольку в период, когда арендатор лишен возможности использовать указанное имущество, арендодатель не осуществляет какого-либо предоставления, он теряет право на получение арендной платы.

Если невозможность использования объекта аренды обусловлена действиями третьих лиц (других собственников соседних помещений и т. п.) арендатор также освобождается от арендной платы.

Арендодатель при этом вправе заявить иск об упущенной выгоде использования объекта аренды.

Оспаривание размера арендной платы. Одностороннее и существенное повышение арендной платы арендодателем, безусловно, одно из самых неприятных событий для арендатора. Наличие в договоре аренды нормы, позволяющей такое повышение, еще не означает его обоснованности и согласия с этим повышением арендатора.

Повышение арендной платы в ряде случаев может быть оспорено со стороны арендатора в суде. Если в договоре указано, что повышение арендной платы происходит в связи с принятием нормативного акта, то такое повышение происходит автоматически. При этом нормативный акт по инициативе стороны может быть признан недействительным.

Если арендная плата увязана с кадастровой стоимостью, то снижение арендной платы возможно путем оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости. Арендная ставка по государственному и муниципальному имуществу определяется на основании оценки, произведенной по заказу органа власти. При этом возможно оспаривание данной арендной ставки в суде, приведение ее в соответствие с рыночными реалиями.

Признание права на льготную ставку аренды. Нередко органы власти отказывают в установлении льготной ставки арендной платы (пересматривают льготную ставку). Арендатор в данном случае может обратиться в суд с иском о признании права на льготную ставку, урегулировании разногласий с арендодателем или обязанности внесения изменений в договор аренды.

Оплата коммунальных платежей по договору аренды. При аренде здания, сооружения, помещения арендатор пользуется коммунальными услугами: электро-, водо- и теплоснабжением и т.д.

Оплата указанных услуг согласно судебной практике относится к расходам на содержание имущества, которые несет арендатор в силу п. 2 ст. 616 ГК РФ.

Однако если арендатор в нарушение такого условия не заключит договор, то плата за потребленные коммунальные услуги будет взыскана с арендодателя как собственника имущества. Это обусловлено тем, что бремя содержания имущества в силу ст. 210 ГК РФ несет его собственник.

Что касается предусмотренной в п. 2 ст. 616 ГК РФ обязанности арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет его текущий ремонт и нести расходы на его содержание, то она установлена в отношениях с арендодателем, а не с ресурсоснабжающей организацией, которая не

является стороной договора аренды. Данный подход поддержан Президиумом Верховного Суда РФ.

В соответствии с Законом № 159 – ФЗ от 22 июля 2008 г. предусмотрен льготный выкуп арендуемых помещений по выкупной рыночной стоимости без аукциона с рассрочкой до пяти лет.

Договором может быть предусмотрено право досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя и по инициативе арендатора. При этом такое право не обязательно должно быть обусловлено какими-либо действиями и обстоятельствами. При отсутствии в договоре специальных условий арендатор не сможет по общему правилу рассчитывать на компенсацию. Однако, здесь может идти речь о злоупотреблении правом, наличии юридически значимых заверений со стороны арендодателя. Также стороны вправе предусмотреть в договоре аренды сумму компенсации, которая должна выплатить одна из сторон при немотивированном одностороннем отказе от исполнения договора.

При расторжении договора аренды сохраняется обязанность арендатора вернуть полученное имущество, поэтому взысканию подлежат не только установленные договором платежи за пользование имуществом, но и неустойка за просрочку их уплаты

При аренде земельных участков одностороннее внесудебное расторжение договора, заключенного на срок свыше 5-ти лет запрещено. В судебном порядке такое расторжение возможно только при существенном нарушении договора аренды. Суд при рассмотрении дела об оспаривании арендатором одностороннего досрочного расторжения договора аренды обязан исследовать по существу фактические обстоятельства. Он не вправе ограничиться установлением формальных условий применения нормы.

В основном риск несогласованности условия о платности несёт непосредственно арендодатель, т.к. учитывая судебную практику, в случае возникновения неблагоприятных последствий арендодателю затруднительно, а в иных случаях и вовсе невозможно взыскать арендную плату.

Статьей 607 ГК РФ предусмотрено основное условие, которое предусматривает, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Действующим законодательством предусмотрено, что в аренду могут быть переданы только непотребляемые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе срока действия договора аренды и не уничтожаются.

Непотребляемые вещи могут быть и должны быть возвращены арендодателю по окончании срока аренды в том же состоянии, в котором они были переданы, с учетом нормального износа. Потребляемые вещи теряют свои натуральные свойства в процессе срока исполнения договора, поэтому не могут быть переданы в аренду (напр. продукты).

Следовательно, для согласования условий договора аренды необходимо определить функциональную роль объекта аренды, индивидуализирующие признаки (выделение из других вещей по присущим только ей характеристикам).

Немаловажным является условие о необходимости указания инвентарного номера объекта договора аренды. Особой индивидуализации подлежат такие объекты, как оборудование, предметы обихода, объекты недвижимости, транспортные средства, животные.

При этом судебная практика предусматривает варианты признания договора аренды заключенными, даже если стороны не согласовали и не указали инвентарные номера объекта аренды, при условии, что договор исполнялся сторонами без возражений, и арендатор фактически принял и пользовался имуществом.

Закон подчёркивает необходимость указания индивидуальных признаков объекта договора аренды, как в самом договоре, так и в обязательном порядке в акте приема-передачи.

В данном случае риск арендодателя заключается в том, что он не вправе будет требовать от арендатора принятия в пользование объекта аренды, не сможет требовать и взыскать плату за пользование, не вправе требовать внесения обеспечительного платежа за пользование и неустойки за его просрочку, а также арендодатель не сможет истребовать переданную вещь.

Риск арендатора в данном случае заключается в невозможности реализовать преимущественное право на аренду этого имущества на новый срок, невозможности потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному с третьим лицом договору.

Это реализуется при отсутствии индивидуализирующих признаков объекта аренды, договор не порождающим каких-либо прав и обязанностей для сторон и согласно ст. 301 ГК РФ арендодатель вправе в судебном порядке истребовать имущество у арендатора, по смыслу истребования из чужого незаконного владения.

Аналогичный риск у арендатора возникает, если объектом договора аренды является животное, а в самом договоре не указаны его индивидуализирующие признаки.

С учетом ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны обязаны согласовать и указать в договоре цель использования объекта аренды, в соответствии с его функциональным назначением. При этом в качестве исключения, цель использования объекта аренды может быть иной и вовсе не совпадать с самим назначением объекта.

Риск арендодателя заключается в том, что если арендодателем будет передано имущество, не позволяющее использовать его по целевому назначению, которое указано в самом договоре, то существует риск, когда арендатор будет вправе требовать возмещения убытков в случае передачи имущества с недостатками, препятствующими его использованию в соответствии с целевым назначением.

Под убытками согласно статье 15 ГК РФ понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления

нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

При этом судебная практика придерживается позиции в защиту арендодателя, если арендодатель устранит недостатки объекта аренды в разумный срок, арендатор не вправе требовать расторжения договора.

Риск арендатора заключается в том, что нецелевое использование имущества является существенным нарушением договора и основанием для его расторжения.

Следует также подчеркнуть, что если условие о цели пользования объекта аренды не согласовано, то в этом случае арендатор, в силу п. 1 ст. 615 ГК РФ, должен пользоваться объектом аренды в соответствии с целями, следующими из его функционального назначения.

Согласно толкованию ст. 612 ГК РФ недостатком объекта аренды является ненадлежащее качество вещи (объекта аренды), которое препятствует дальнейшему использованию ее арендатором по целевому назначению.

Риск арендодателя заключается в том, что он несёт ответственность, даже если он не знал о них в момент заключения договора.

При этом ст. 612 ГК РФ также предусматривает и вариант в защиту арендодателя, который предусматривает возможность оговорить недостатки объекта аренды в самом договоре в момент его заключения.

Риск арендатора заключается в том, что он не сможет требовать от арендодателя возмещения расходов на проведение ремонта, если он изначально знал о недостатках арендованного имущества и по договору был обязан провести его ремонт.

Существует несколько правовых позиций, доказанных судебной практикой, которые касаются недостатков объекта аренды и капитального ремонта, о возмещении расходов на устранение недостатков, о правилах извещения арендодателя, об отсутствии необходимости получения согласия арендодателя на устранение недостатков, о неправомотности отказа арендатора от внесения арендной платы в связи с обнаружением недостатков объекта аренды и т. д.

В соответствии со ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В судебной практике возникают несколько позиций, касающихся момента срока заключения договора аренды. Стороны могут предусмотреть, что действия договора аренды распространяется на фактические отношения, возникшие до заключения настоящего договора. Риск арендодателя заключается в том, что он не сможет взыскать арендную плату за период с этой даты до момента подписания акта приема-передачи.

Также если в договоре не будет указано, что его условия будут применяться к отношениям сторон, возникшим до его заключения, риск арендодателя заключается в том, что он неправомотен требовать оплаты аренды имущества до заключения договора по цене договора. Аренда имущества должна быть оплачена по цене, согласованной сторонами до заключения договора.

При этом обязательным является указание точной даты начала фактических отношений, т.к. данное условие связано с начислением арендной платы. В случае если данное условие не будет указано в договоре, то стороны не вправе применять друг к другу меры ответственности за период до самой даты заключения договора. Акт приема-передачи объекта является подтверждением фактической передачи объекта аренды, следовательно, дата, указанная в акте является датой, с которой начинаются фактические отношения и с которой начинается начисление арендной платы, если самим договором не предусмотрены иные условия.

Согласно ст. 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. При этом Закон обязывает соблюдать право преимущества только при одновременном наличии двух оснований, указанных в статье.

Риск арендодателя заключается в том, что если стороны не согласовали и не указали в договоре, что арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, то в случае заключения арендодателем договора с третьим лицом арендатор имеет право потребовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по такому договору, если докажет факт заключения договора с третьим лицом. Однако по данной позиции мнения судов разделились.

На основании ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, и арендодатель не возражает против этого, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Риск сторон заключается в буквальном толковании условий договора, т. е. если указано, что при отсутствии письменных заявлений сторон о расторжении договора, договор каждый раз продлевается на определенный в нем срок, то п. 2 ст. 621 ГК РФ в данном случае применению не подлежит.

Спорная ситуация возникает, если сторонами возобновлен договор на неопределенный срок, а после него заключен новый договор.

В связи с этим, первоначальный договор, позднее признанный незаключенным, не прекращает своего действия.

При этом существует противоположное мнение, где первоначальный договор аренды, заключенный или возобновленный на неопределенный срок, прекращает свое действие, если новый договор признан незаключенным.

Согласно ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, а также, если срок на событие, связанное с совершением стороной договора каких-либо действий (окончание работ, выполняемых с помощью арендованного оборудования, передача имущества в аренду)

При этом риск арендатора прямо предусмотрен Законом, когда объектом договора аренды является недвижимое имущество, то арендодатель имеет право отказаться от договора в любое время, предупредив об этом арендатора (за 1 месяц

при аренде движимого имущества или за 3 месяца при аренде недвижимого имущества).

В договорных отношениях принято считать, что фактом передачи объекта аренда является акт приёма-передачи, в соответствии со ст. 611 ГК РФ.

Однако акт приема-передачи не является единственным документом, подтверждающим саму передачу имущества. Более того законно не оговорены специальные требования к документу, которым подтверждается передача арендного имущества по договору.

Судебной практикой доказано, что кроме акта подтверждающими передачу имущества документами могут являться иные документы, свидетельствующие о наличии арендных правоотношений между сторонами (акты сверки расчетов, счета-фактуры), свидетельские показания, сам факт пользования имуществом, в случае возможности его доказывания в суде.

Риск арендодателя заключается в том, что если сторонами в договоре аренды предусмотрено и зафиксировано конкретное наименование документа, которым должна оформляться передача имущества, то отсутствие такого документа будет являться доказательством того, что арендодатель не исполнил свое обязательство по передаче имущества и передача имущества будет не доказана, а, следовательно, арендодатель не сможет потребовать внесения арендной платы. При этом немаловажным последствием риска для арендодателя будет являться ответственность возвратить арендатору аванс как неосновательное обогащение.

Аналогичный риск возникает у арендодателя, если в договоре аренды не предусмотрено, что актом приема-передачи имущества является сам договор. Следовательно, для исключения возникновения споров по данному основанию, при передаче имущества стороны должны подписать документ, удостоверяющий факт перехода имущества от арендодателя к арендатору или указать в самом договоре, что актом приёма-передачи является сам договор.

Риск арендатора по невозможности взыскания с арендодателя убытков, согласно ст. 611 ГК РФ (в случае просрочки предоставления имущества) возникает в том случае, если стороны в договоре аренды согласовали срок передачи имущества, превышающий срок действия договора аренды.

Согласно ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором и если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Часто в договорной практике стороны согласовывают условие о том, что имущество должно быть возвращено через определенное время (напр. в течение 7 дней) после прекращения договора, то до исполнения обязанности по передаче имущества арендатор фактически пользуется им, в том числе в течение срока возврата, установленного договором.

Следовательно, о намерении прекратить договор аренды арендодатель должен направить уведомление до окончания срока его действия. В ином случае риск

арендодателя заключается в том, что он не сможет требовать возврата имущества и уплаты неустойки за нарушение срока его возврата, ссылаясь на прекращение договора, т. к. в судебном порядке договор может быть признан возобновлённым на неопределённый срок.

Иногда стороны согласовывают условие о повышенном размере арендной платы за каждый день просрочки, в связи с несвоевременным возвратом арендованного имущества и размещают данное условие в раздел договора аренды под названием «Ответственность сторон». Риск арендодателя заключается в том, что в данном случае суд может признать повышенный размер арендной платы как неустойку и воспользоваться нормами ст. 333 ГК РФ по её снижению.

Также в случае несвоевременного возврата арендованного имущества арендодатель вправе взыскать всю сумму арендной платы и начислить проценты за пользование чужими денежными, в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ и при этом потребовать возмещения убытков в части, не покрытой суммой взыскиваемой арендной платы, на основании абз. 2 ст. 622 ГК РФ.

Учитывая противоречивость судебной практики по данному вопросу и возможность возникновения иных обоюдных рисков для сторон, а также в целях исключения наступления неблагоприятных последствий для арендодателя и арендатора, и рисков как на стадии заключения договора аренды, так и на стадии его исполнения, необходимо тщательно анализировать составление договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

3.3 Практика применения положений о заключении и расторжении договора аренды

Одним из распространенных оснований для обращения арендатора в суд является изменение обстоятельств (статья 451 ГК РФ). Стоит отметить, что и в ранних периодах, и сейчас судебные органы довольно редко признают неблагоприятную экономическую ситуацию.

Подтверждение этому можно наблюдать в различных судебных решениях, например, такая позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 13 мая 2016 г. № Ф05 – 4707/2016 по делу № А41 – 71971/2015. Более того, в Обзоре судебной практики № 1, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 16 февраля 2017 г., было в очередной раз подчеркнуто, что «изменение курса иностранной валюты по отношению к рублю нельзя расценивать как существенное изменение обстоятельств, являющееся основанием для изменения договора». Мы считаем такую позицию оправданной.

На сегодняшний день существует достаточное количество споров, связанных с договором аренды.

Взыскание задолженности по арендной плате. Иски с требованием о взыскании арендной платы наиболее многочисленны в арбитражном суде, встречаются данные споры и в суде общей юрисдикции при отношениях жильцов в квартирах и комнатах с собственниками жилых помещений.

О признании договора незаключенным. Требование подобного рода основывается на нарушении процедуры заключения договора и подлежит удовлетворению в случае отсутствия у лица полномочий на заключение конкретного договора (например, сдача помещения не собственником), а также при несогласовании существенных условий договора (например, не точное описание объекта аренды). Одновременно с рассмотренным иском требованием дополнительно может быть заявлено требование о взыскании неосновательного обогащения – уплаченной арендной платы.

О признании договора недействительным. Нарушение требований закона. Любое отхождение от установленных законом правил заключения договоров аренды влечет признание его недействительным (например, не соблюдение обязательной письменной формы – статья 609 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Мнимость сделки. Это сделки, заключаемые «формально», без намерения породить правовые последствия. Как правило, мнимые сделки заключаются с целью ухода от уплаты налога на добавленную стоимость. Притворность сделки. Под притворностью следует понимать совершение сделки, прикрывающей другую «настоящую» сделку. Примером такой сделки может служить продажа имущества родственникам.

В этой вязи, очевидно, что подобные сделки прикрывают собой существенные правоотношения по договору дарения. Порок воли. Договор аренды может признан недействительным по данному основанию в случае установления того, что сделка была заключена под влиянием обмана, заблуждения, давления, при существенном заблуждении, а также в состоянии, не позволяющем лицу понимать последствия своих действий. Договор может быть признан ничтожным по рассматриваемому основанию только в случае, если будет доказано, что при отсутствии перечисленных «сбивающих» факторов лицо не совершило бы сделку на подобных условиях.

Последствием признания договора недействительным является применение предусмотренных законом последствий – двусторонняя реституция (возвращение сторон в первоначальное положение), что означает обязанность арендатора вернуть объект договора, а арендодателя возратить излишне уплаченную арендную плату.

Запрет на заключение договора одной из сторон. К данному пункту относятся споры по договору аренды, заключенного малолетним либо недееспособным, а также юридическим лицом, в случае противоречия заключенной сделки целям деятельности общества.

О понуждении к заключению договора. Данное требование может быть заявлено в случае наличия предварительного договора и уклонении контрагента от заключения основного договора аренды.

О расторжении договора. Основания досрочного расторжения арендного договора закреплены в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации, а также в самом договоре. Как правило, это несоблюдение одной из

сторон существенных условий договора, например, просрочка по внесению арендной платы.

О взыскании убытков. В большинстве случаев данное требование является производным от основного и заявляется одновременно с такими требованиями как расторжение договора, признании договора недействительным и другие. Взысканию подлежат убытки, понесенные лицом в связи с неисполнением контрагентом обязанностей по заключенному договору аренды.

О понуждении к передачи имущества по договору. Данное требование заявляется при наличии заключенного арендного договора в случае уклонения арендодателя от передачи оговоренного имущества.

Об истребовании вещи из чужого незаконного владения.

Споры по договору аренды в рамках данного пункта возникают при истечении срока действия договора аренды и воспрепятствования бывшим арендатором осуществления правомочий собственника (владение и пользование) бывшим арендодателем.

Еще одним значительным основанием для обращения в суд за расторжением договора аренды является несправедливость его условий (пункт 3 статьи 428 ГК РФ).

Также обращает внимание тот факт, что в 2016 г. некоторые суды, отказывая арендаторам в расторжении договора аренды на основании несправедливости его условий, особо подчеркивали, что арендатором при подписании договора не заявлялось о несогласии с условиями договора. Это, по мнению суда, дополнительно свидетельствует о приемлемости условий заключенного договора для арендатора и говорит против факта их несправедливости (см., например, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2016 г. № 05АП – 8980/2016 по делу № А51 – 12184/2016, Апелляционное определение Московского областного суда от 06 апреля 2016 г. по делу № 33 – 9357/2016). Таким образом, расторжение договора аренды по причине несправедливости его условий является крайне затруднительным, исходя из того, что значительный объем обстоятельств подлежит доказыванию в суде.

Еще одним актуальным вопросом, сопряженным с расторжением договора аренды, является установление арендодателем в договоре необоснованно высокой стоимости за односторонний внесудебный отказ от договора. Возможность фиксирования такой платы регламентирована пунктом 3 статьи 310 ГК РФ в редакции, вступившей в силу 01 июня 2015 г.

Арендаторами, в свою очередь, предпринимались попытки снизить размер платы за односторонний отказ от договора аренды в судебном порядке, ссылаясь на положения статьи 333 ГК РФ, регулирующей порядок снижения размера неустойки.

Однако суды отказывали арендаторам в удовлетворении таких требований по снижению размера платы за отказ, мотивируя это тем, что неустойка является формой ответственности за нарушение исполнения обязательства, в то время как право арендатора на отказ от исполнения договора не является таким нарушением (см., например, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного

суда от 18 августа 2016 г. № 18АП – 8856/2016 по делу № А07 – 27527/2015, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03 августа 2016 г. № 17АП – 8242/2016 – ГК по делу № А60 – 7507/2015).

Если договор аренды предусматривал начисление арендной платы с момента государственной регистрации договора аренды, предмет аренды был фактически передан арендатору, а последний нарушил свою обязанность осуществить государственную регистрацию договора, зарегистрировал договор намного позднее и впоследствии возражает о взыскании арендной платы за период с момента передачи и до момента государственной регистрации, суд должен толковать спорные условия договора в соответствии с разъяснениями Постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 года №49 таким образом, чтобы исключить возможность для одной из сторон извлекать выгоду из своего недобросовестного или неправомерного поведения.

По нашему мнению, это очень интересный пример применения новых разъяснений ВС РФ о толковании договора.

Принцип добросовестности наступает теперь и на сферу толкования. Если буквальное толкование порождает абсурдный результат, который стороны точно не могли иметь в виду, или таково, что явно поощряет недобросовестность и извлечение выгоды из недобросовестного поведения, то суд может перетолковать буквально ясный смысл договора.

В целом можно отметить принцип абсурдности приемлемым отступлением от принципа буквализма: если в договоре явная опечатка и нет никаких сомнений в том, что стороны имели в виду нечто иное, суд может отступить от буквального смысла договора.

Но вот перетолковывание по добросовестности считаю более спорным явлением, так как оно является неправдивым. Корректнее толковать договор по букве, а далее применять принцип добросовестности для ограничения договорных прав и восполнению договора. Не стоит выдавать за толкование то, что по сути представляет собой ограничение свободы договора.

Впрочем, граница между принципом исключения абсурда и толкованием по добросовестности очень прозрачна. В данном конкретном случае конечно могут сказать, что начисление арендной платы с момента регистрации договора с учетом доминирования на протяжении многих лет принципа противопоставимости и возложения на арендатора бремени регистрации выглядит, действительно, абсурдом и бредом, но с учетом реалий тотальной юридической безграмотности многих юристов-практиков можно предположить, что они просто думали, что договор не вступает в силу до регистрации.

Тем не менее, по нашему мнению, текст договора вполне ясен (арендная плата с момента регистрации), а юридическая безграмотность сторон не повод перетолковывать договор вопреки буквальному его смыслу.

Было бы корректнее толковать договор в соответствии с его буквой, а взыскать с арендатора арендную плату на основании правила п.4 ст.1 ГК и п.3 ст.157 ГК: арендатор, нарушив свою обязанность обеспечить регистрацию, не может

претендовать на признание условия ненаступившим, так как иначе он бы извлекал выгоду из своего незаконного поведения.

В конце 2018 года на рассмотрении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ оказались сразу два спора, в рамках которых нижестоящие суды пришли к выводу о том, что наличие нескольких действующих договоров аренды в отношении одних и тех же объектов не соответствует требованиям ст. 606 ГК РФ.

На основании этого суды заключили, что надлежащим способом восстановления нарушенного права арендатора, которому объект не передан, является признание сделки, не исполненной арендодателем, недействительной (ничтожной) по смыслу ст. 168 ГК РФ. Более того, в одном из дел проведена мысль о том, что на объект недвижимого имущества может быть заключен только один договор аренды (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.06.2018 года по делу № А40 – 142102/2017; Постановление Арбитражного Суда Московского округа от 04.05.2018 года по делу № А40 – 91725/2017).

Верховный Суд РФ предсказуемо обратил внимание, что действующим законодательством предусмотрен специальный способ защиты арендатора, лишенного возможности использовать вещь по причине того, что ранее она была в целом передана другому арендатору, – требовать возмещения убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Это означает, что наличие нескольких сделок аренды в отношении одного и того же имущества в целом не влечет недействительность этих сделок, такие договоры порождают лишь различные обязательства перед контрагентами. Следовательно, признание договора аренды, заключенного с арендатором, которому вещь не была передана, недействительной (ничтожной) сделкой только лишь на том основании, что арендодателем были заключены несколько договоров аренды в отношении этого же имущества, противоречит ст. 398, п. 3 ст. 611 ГК РФ и разъяснениям, изложенным в п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 (Определение Верховного Суда РФ от 04.12.2018 года № 305 – ЭС18 – 12573 по делу № А40 – 91725/17).

На отношения субаренды большое влияние оказывает основной договор аренды. Это проявляется и в необходимости получения согласия арендодателя на субаренду, и в автоматическом прекращении договора субаренды при прекращении основного договора аренды.

Это приводит к возникновению особых отношений между арендодателем и субарендатором. Так, у субарендатора появляется право потребовать от арендодателя заключения договора напрямую при досрочном прекращении договора аренды (на условиях аренды на срок субаренды).

В статье 618 ГК РФ данное право сформулировано без каких-либо ограничений. Однако, исходя из практики, это не совсем так. Не менее важный вопрос связан с природой права субарендатора – имеет ли оно абсолютный или только относительный эффект. Большую роль в разъяснении этой проблемы сыграло Определение ВС РФ от 20.12.2018 по делу № 305 – ЭС18 – 13454. Оно порождает следующие вопросы.

1. Возможные ограничения права субарендатора требовать заключения договора с арендодателем напрямую.

2. Содержание потенциального договора между арендодателем и субарендатором.

3. Особенности ликвидационной стадии обязательства при одновременном прекращении договоров аренды и субаренды.

4. Возможные недостатки действующей ст. 618 ГК РФ.

В статье 622 ГК РФ закреплена общая обязанность арендатора после прекращения договора вернуть назад имущество, полученное от арендодателя. Данное положение обусловлено существом арендного правоотношения, которое состоит во временном владении и (или) пользовании чужим имуществом. Интерес представляет содержание данной обязанности в сочетании с кредиторской обязанностью арендодателя принять вещь назад.

Согласно п. 1 ст. 622 ГК РФ арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Вправе ли арендодатель отказаться принять вещь, если сочтет ее состояние ненадлежащим? Ответ на данный вопрос стоит арендатору начислением арендной платы за период устранения возможных дефектов. В судебной практике встречаются парадоксальные случаи, когда отказ в принятии вещи арендодателем автоматически формирует основания для взыскания с арендатора арендных платежей, а также убытков за дефекты и неустойки за просрочку арендатора. К счастью, суды выработали и иные подходы. Ситуацию необходимо разрешать с опорой на добросовестность сторон договора, значительность нарушений, а также с учетом толкования нормы в тех правопорядках, из которых она была практически дословно заимствована.

Норма п.1 ст. 621 ГК РФ закрепляет на первый взгляд простое правило о наличии у арендатора преимущественного права заключения договора на новый срок.

Однако при более пристальном рассмотрении в нем можно обнаружить множество проблемных аспектов. Например, в каких случаях судебная практика признает арендатора «надлежащим образом, исполнявшим обязанности», какой объем скрывается за безобидным словосочетанием «при прочих равных условиях», можно ли реализовать преимущественное право, если договор уже расторгнут, в каких случаях третьи лица могут заблокировать реализацию преимущественного права и т.п.?

Другим интересным вопросом является пределы диспозитивности п.1 ст. 621 ГК РФ, насколько творчески стороны могут подойти к изменению оснований и условий реализации преимущественного права. Можно ли заблокировать реализацию преимущественного права не только в результате нарушения арендатором своих обязанностей, но и вследствие негативной оценки его предпринимательской деятельности со стороны клиентов, наступлении отменительных условий и т.п.?

Подводя итоги, отметим, что, в условиях неоднородного характера судебной практики по спорам об изменении или расторжении договоров аренды, наиболее надежным вариантом для сторон арендных отношений по-прежнему остается поиск компромиссных решений посредством переговоров. В настоящее время баланс интересов сторон может быть достигнут исключительно посредством конструктивного диалога между арендатором и арендодателем.

Выводы по разделу 3

Отныне согласно с некоторыми требованиями законодательства при приеме решения поначалу обуславливаются существенные условия договора аренды. В качестве существенных условий договора по аренде могут служить только требования о каком-либо предмете, который обуславливается в соглашении. Все это также будет предусматриваться в ст. № 432 гражданского кодекса России. Все это было утверждено и разработано в соответствии с законодательством России.

Устанавливается все это согласно со ст. № 622 гражданского кодекса России. Организованные арендатором особенно выделяемые особенности арендованного имущества будут в дальнейшем считаться его собственностью, если конечно же, совершенно другое не было предусмотрено.

Следует изучить ст. № 623 гражданского кодекса России. В гражданском кодексе согласно с договором аренды, то именно в данном деле будет предусматриваться любое имущество, передаваемое в аренду. Любое арендованное имущество может передано в собственность арендатору, только по истечению срока действия.

В качестве проблем правового регулирования договора аренды можно выделить отсутствие надлежащего законодательного регулирования в отношении предмета договора аренды, кроме этого необходимо в число существенных условий договора аренды включить форму договора аренды, в связи с тем,

В условиях неоднородного характера судебной практики по спорам об изменении или расторжении договоров аренды, наиболее надежным вариантом для сторон арендных отношений по-прежнему остается поиск компромиссных решений посредством переговоров. В настоящее время баланс интересов сторон может быть достигнут исключительно посредством конструктивного диалога между арендатором и арендодателем.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования был проведен анализ положений, видов, условий договора аренды в современном гражданском праве. Таким образом, были можно сформулировать следующие выводы.

Во-первых, ряд проблем правового регулирования обусловлен заключением договора аренды на новый срок. В связи с тем, что основной сложностью арендных отношений является пересмотр договора аренды на новый срок, необходимо более подробно рассмотреть этот вопрос в законодательстве, а именно констатировать норму ч. 1 ст. 621 ГК РФ следующим образом: В отношении аренды недвижимого имущества и других видов аренды арендатор, выполняющий свои обязательства надлежащим образом, имеет право на преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок в отношении других арендаторов. Для реализации этого права за 14 дней до окончания действия договора аренды арендатор обязан уведомить собственника имущества о своем намерении заключить договор на новый срок.

Во-вторых, исходя из анализа норм главы 34 ГК РФ, можно отметить, что отношения, связанные с арендой недвижимости, носят сложный характер, что диктует необходимость принятия отдельного специального закона. Развивающиеся отношения, связанные с применением договора аренды недвижимого имущества позволяют говорить о том, что дано правоотношения уже не укладываются в рамках гражданского кодекса и категорий гражданского права. Явление недвижимости постоянно совершенствуется и дополняется новыми веяниями современных реалий, что требует принятия специального закона в сфере отношений с использованием недвижимого имущества. Это подтверждается концепцией развития законодательства о недвижимости, где говорится о том, что предприятие – это не обязательно недвижимость.

Третья проблема обусловлена потенциальными рисками арендатора и арендодателя заключения договора аренды. Учитывая противоречивость судебной практики по данному вопросу и возможность возникновения иных обоюдных рисков для сторон, а также в целях исключения наступления неблагоприятных последствий для арендодателя и арендатора, и рисков как на стадии заключения договора аренды, так и на стадии его исполнения, необходимо тщательно анализировать составление договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

В условиях неоднородного характера судебной практики по спорам об изменении или расторжении договоров аренды, наиболее надежным вариантом для сторон арендных отношений по-прежнему остается поиск компромиссных решений посредством переговоров. В настоящее время баланс интересов сторон может быть достигнут исключительно посредством конструктивного диалога между арендатором и арендодателем.

Система договоров аренды, установленная в гражданском праве, не отвечает требованиям реальности. Это связано с недостаточно точными формулировками, отсутствием терминологии и большим количеством правил, которые не имеют реального применения. Чтобы закрыть эти пробелы, необходимо исключить сведения о государственной регистрации договора аренды недвижимости, ввести норму, запрещающую заключение договора аренды в отношении части имущества, и исключить договор аренды из 34-й главы.

Таким образом, необходимо детально прописать порядок расторжения договора аренды в досрочном порядке. Так необходимо дополнить ст. 620 ГК РФ частью 5 следующего содержания: при досрочном расторжении договора аренды, арендодатель обязан вернуть все полученные денежные средства арендатору в срок не превышающий 14 дней с момента расторжения договора.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации: Принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. – М.: Юрид. лит., 1997. – 35 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 и 2. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2008. – 356 с.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 – ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости». – СПС «Гарант».
4. Федеральный закон от 4 марта 2013 г. № 21 – ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». – СПС «Гарант».
5. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164 – ФЗ (ред. от 16.10.2017) «О финансовой аренде (лизинге)». – СПС «Гарант».
6. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135 – ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции». – СПС «Гарант».
7. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». – СПС «Гарант».
8. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». – СПС «Гарант».
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 июня 1997 г. № 3140/96. – Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ.
10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений». – СПС «Гарант».
11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «Гарант».
12. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. № 13. – СПС «Гарант».
13. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23 ноября 1989 г. № 810 – 1). – СПС «Гарант». (утратил силу).
14. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. – СПС «Гарант». (утратил силу).
15. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. № 10277 – XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР». – СПС «Гарант». (утратил силу).

Специальная и учебная литература.

17. Абесалашвили, М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды / М.З. Абесалашвили // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. М, 2016. – № 2. – С. 82–85
18. Абова, Т.Е. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин. М.: Юрайт – Издат, 2014. – 926 с.
19. Абрамова, Е.Н. Комментарии к Гражданскому Кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно – практический комментарий / Е.Н. Абрамова. – М.: Проспект, 2016 г. – 221 с.
20. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения / Д.А. Формакидов // Журнал российского права. 2017. – № 5. – С. 55 – 64
21. Актуальные проблемы правового регулирования лизинговых правоотношений / Е.Е. Костогоров, // Образование и право. М., 2015. – № 10. – С. 67 – 19
22. Андреев, Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Г. Андреев. М.: Проспект; Институт частного права. – 2014 г. – 225 с.
23. Ахмеджанова, З.А. правовая природа арендных отношений / З.А. Ахмеджанова // юрист. М, 2016. – № 2. – С. 112–115.
24. Белов, В. А. Особенности законодательства об аренде / В.А. Белов // Право и экономика. – 2014. – № 6. – С. 19–23
25. Бритвин, С.Н. Арендные права в гражданском обороте: вопросы теории и практики / С.Н. Бритвин // Рос. акад. гос. сл. При Президенте РФ, Волгоград: Альянс, 2016. – 160 с.
26. Бударин, С. А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия / С.А. Бударин. Молодой ученый. М., 2015. – № 11. – 1060 с.
27. Вавилин, Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики / Е.В. Вавилин // Вестник Пермского университета. Юридические науки. М., 2014. – № 1. – С. 68–73
28. Вавилин, Е.В. Осуществление и защита гражданских прав: 2-е изд., перераб. и доп / Е.В. Вавилин, М.: Статут, 2016. – 416 с.
29. Витрянский, В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В.В. Витрянский – М.: Статут, 2016. – 431 с.
30. Выкупной лизинг: опасная тенденция / М. Мартьянов // эж-ЮРИСТ. – 2017. – № 25. – С. 33–39
31. Галушкин, А.А., Проблемы правового обеспечения адвокатской деятельности / А.А. Галушкин, Л.Ю. Грудцына. – Право и управление. XXI век. СПб., 2014. – № 3(32). – С. 13–18
32. Головистикова, А.Н. К вопросу о признании прав человека комплексной отраслью российского права / А.Н. Головистикова // Государство и право. М., 2016 – № 1. – С. 23–35
33. Грудцына, Л.Ю. Образовательные кластеры: модернизация высшего образования в России: Монография. Изд-во: Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Пермь, 2014. – 161с.

34. Добрачев, Д.В. Гражданско-правовые формы защиты прав кредитора / Д.В. Добрачев. – М.: Инфотропик Медиа. – 2017. – 114 с.
35. Договор проката /А. Кабалкин, Л. Санникова, //Российская юстиция. 2018. – № 6. – С.16–18.
36. Евдокимова, Е.А. Право застройки вместо права аренды / Е.А. Евдокимова. – М., 2013. – № 3. – 133 с.
37. Ерпылева, Н.Ю. Международное транспортное право/ Н.Ю. Ерпылева // Законодательство и экономика., СПб, 2014. – № 10. – С.74-76
38. Зарнеков, И. В. договор аренды: понятие, характеристика, признаки, положение в системе договорных отношений и его основные положения / И.В. Зарнеков. М., 2016. – № 4. – С. 48
39. Карцева, Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. Наук / Н.С. Карцева. – М., – 2014. – 28 с..
40. Кокоева, Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. Наук / Л.Т. Кокоева. – Саратов, 2014. – 452 с.
41. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2005. – 972 с.
42. Красавчиков, О.А. Договор имущественного найма в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков. – Свердловск, 2015. – 171 с.
43. Линева, А.Н. Договор аренды здания или сооружения: кабальный для арендатора или арендодателя? / А.Н. Линева // Вестник экономической безопасности. М, 2015. – № 5. – С. 87–90
44. Матанцева, О.Ю. Правовые аспекты экономической устойчивости автотранспортной организации: монография / О.Ю. Матанцева. – М.: Юстицинформ, 2016. – 248 с.
45. Нагуманова, Г.Ф. Место договора проката в системе гражданско-правовых договоров / Г.Ф. Нагуманова // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки – Казань, 2016 – № 1. – С.519–525
46. Невзгодина, Е.Л. Аренда недвижимости по законодательству Российской Федерации / Е.Л. Невзгодина// Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2017. – № 4. – С. 56–62
47. О преимущественном праве в договоре аренды /А. Дружинин, //эж – ЮРИСТ – М., 2015. – № 36. – С.13–21
48. Оводов, А.А. Договор аренды недвижимости / А.А. Оводов //Правовые вопросы недвижимости – М, 2016. – № 2. – С.177.
49. Пашенко, Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений / Н.Ю. Пашенко // Молодой ученый. – М, 2015. – №3. – С. 666–669.
50. Покровский, И.А. Проблемы современного гражданского права / И.А. Покровский. Сборник статей. – М.: «Городец», 2010. – С. 234.

51. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. Т. 2: Обязательственное право. – М., 2011. – 560 с.
 52. Свириденко, О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды / О.М. Свириденко. – М, 2015. – № 12. – С. 112–119
 53. Селиванова, Е. С. Договор аренды жилого помещения/ Е.С. Селиванова // Нотариус. – М, 2018. – № 6. – С. 158–161
 54. Соломина, Н. Г. Гражданское право. Общая часть: Краткий курс лекций / Н.Г. Соломина, С. К. Соломин. – Томск: ТУСУР, 2018. – 149 с.
 55. Сорокин, А. Последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды / А. Сорокин // Жилищное право. – М, 2015. – № 10. – С. 60 – 63
 56. Титов, А. А. Комментарий к жилищному законодательству РФ / отв. ред. В.Б. Исаков. – М.: Юрайт, 2013 – 310 с.
 57. Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: – 2011. –720 с.
- Правоприменительная практика
58. Апелляционное определение Московского областного суда от 06 апреля 2016 г. по делу № 33-9357/2016
 59. Определение ВС РФ от 19 декабря 2014 г. № 310 – ЭС14-2411 по делу № А08-7982/2013.
 60. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.03.2019 № 305 – ЭС18 – 22413 по делу № А41 – 80395/2017
 61. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2019 № 307 – ЭС18-16000 по делу № А56-57789/2017
 62. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.04.2019 № 307 – АД18 – 24091 по делу № А42 – 10638/2017
 63. Определение первой инстанции Арбитражного суда Архангельской области от 27.05.2019 по делу № А05 – 3604/2014
 64. Определение Верховного Суда РФ от 04.12.2018 года № 305 – ЭС18 – 12573 по делу № А40 – 91725/17
 65. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.12.2018 по делу № 305 – ЭС18 – 13454
 66. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.07.2011 № А57 – 6446/2010
 67. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13 мая 2016 г. № Ф05- 4707/2016 по делу № А41 – 71971/2015
 68. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2016 г. № 05АП – 8980/2016 по делу № А51 – 12184/2016
 69. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 августа 2016 г. № 18АП – 8856/2016 по делу № А07 – 27527/2015
 70. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03 августа 2016 г. № 17АП – 8242/2016 – ГК по делу № А60 – 7507/2015

71. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.06.2018 года по делу № А40 – 142102/2017
72. Постановление Арбитражного Суда Московского округа от 04.05.2018 года по делу № А40 – 91725/2017
73. Решение АС МО от 06.03.2017 по делу № А40 – 106765/14
74. Решение Дело Арбитражного суда г. Москва № А40 – 169267/16