

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

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ (Г.С. Демидова)

\_\_\_\_\_ 2017 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ КАК ЛИЦО, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕЕ УСЛОВИЯ  
ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

ЮУрГУ – 40.03.01. 2017.452Ю

Научный руководитель  
выпускной квалификационной  
работы доцент, к. ю. н.

\_\_\_\_\_ (М.В. Радченко)

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор выпускной  
квалификационной работы  
студент группы Ю-452

\_\_\_\_\_ (Е.Е. Мандров)

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Нормоконтролер  
доцент, к. ю. н.

\_\_\_\_\_ (А.В. Тимошенко)

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Челябинск 2017

## АННОТАЦИЯ

Мандров Е.Е. «Арендодатель как лицо, определяющее условия договора аренды» - Челябинск, ЮУрГУ, гр. Юз-367, 2017. 69 с., библиографический список - 66 наименований.

В работе рассматриваются наиболее актуальные в теоретическом и практическом отношении вопросы арендодателя как лица, определяющего условия договора аренды. Раскрывается история, экономическое правовое значение аренды, рассматривается договор аренды как правоустанавливающий юридический факт относительного правоотношения между арендодателем и арендатором. Большое внимание автор уделяет анализу арендодателю как участнику арендного правоотношения. Раскрыты особенности правового статуса арендодателя - публичного собственника. Показаны проблемы арендодатель как стороны договора, которая может в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы.

С позиций добросовестности и разумности оценивается злоупотребление арендодателем своими правами.

Выпускная квалификационная работа выполнена с учетом изменений гражданского законодательства. Теоретические положения проиллюстрированы примерами из практики правоприменения.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	6
Глава 1. ДОГОВОР АРЕНДЫ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОРОТА	
1.1. История, экономическое правовое значение аренды.....	9
1.2. Договор аренды как правоустанавливающий юридический факт относительного правоотношения между арендодателем и арендатором.....	14
Глава 2. АРЕНДОДАТЕЛЬ КАК УЧАСТНИК АРЕНДНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ	
2.1. Особенности правового статуса арендодателя - публичного собственника.....	30
2.2. Арендодатель как сторона договора аренды, которая может в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы.....	35
2.3. Злоупотребление арендодателем своими правами.....	41
Заключение .....	61
Библиографический список .....	64

## ВВЕДЕНИЕ

У договора аренды (имущественного найма) многовековая история, которая исчисляется со времен римского права, чей опыт широко использовали остальные страны, включая Русское государство, в области формирования законодательства в этой сфере.

Увеличение роли договора аренды, как и расширение области его применения, наступило в конце 80-х годов прошлого века. Тогда арендные отношения были затронуты начавшимися процессами реформирования экономики России. Отсюда вытекают две свойственные этому периоду тенденции, которые наметились в практике: во-первых, стал актуальным вопрос касательно снятия ограничений, затрагивавших круг объектов, которые могли стать предметом аренды; во-вторых, на государственном уровне была поставлена задача по использованию договора аренды в качестве основного средства «разгосударствления» организаций, представлявших собой собственность государства.

Развитие предпринимательства в России привело к расширению коммерческих связей, увеличению договорных отношений между предприятиями и организациями всех организационно-правовых форм, а также с участием физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Все более широкое распространение в предпринимательской деятельности получают договоры аренды.

Для защиты от несправедливых договорных условий слабая сторона в договоре может использовать целый арсенал средств правовой защиты, среди которых изменение или расторжение договора, признание недействительными таких условий или требование об их неприменении.

В тех случаях, когда будет установлено, что при заключении договора, проект которого был предложен одной из сторон и содержал в себе условия, являющиеся явно обременительными для ее контрагента и существенным образом нарушающие баланс интересов сторон (несправедливые договорные условия), а контрагент был

поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора (то есть оказался слабой стороной договора), суд вправе применить к такому договору положения п. 2 ст. 428 ГК РФ о договорах присоединения, изменив или расторгнув соответствующий договор по требованию такого контрагента.

Отмеченные обстоятельства свидетельствуют об актуальности темы исследования как с научной, так и с практической точки зрения.

Целью настоящей работы является анализ норм регламентирующих арендодателя как лицо, определяющее условия договора аренды.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- проанализировать историю, экономическое правовое значение аренды;
- исследовать договор аренды как правоустанавливающий юридический факт относительного правоотношения между арендодателем и арендатором;
- раскрыть особенности правового статуса арендодателя - публичного собственника;
- рассмотреть арендодателя как стороны договора аренды, которая может в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы;
- провести анализ злоупотребление арендодателем своими правами.

Предмет исследования - нормы российского гражданского законодательства, обуславливающие положения арендодателя как лица, определяющего условия договора аренды, судебная практика по регулированию договора аренды.

Объектом исследования являются правовые нормы, регулирующие общий порядок заключения договора аренды, существенные условия которого, в частности цену, устанавливает арендодатель.

Методологическую основу исследования составили методы общенаучного познания: диалектический, формально-логический, исторический, системного анализа, индукции и дедукции, структурно-функциональный, аналогии. Использовались также частно-научные методы: формально-юридический, сравнительно-правовой, системно-структурный, метод толкования правовых норм.

Нормативной базой исследования являются: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 4-ФЗ, федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Теоретической основой исследования являются труды российских ученых по гражданскому праву. Использовались работы В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.И. Мейера, О.М. Свириденко и других.

Обусловленная целью и задачами исследования, работа состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, заключения и списка источников и литературы.

## Глава 1. ДОГОВОР АРЕНДЫ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОРОТА

### 1.1. История, экономическое правовое значение аренды

Впервые договор аренды как самостоятельная разновидность консенсуальных договоров сложился в глубокой древности и на протяжении столетий практически не изменялся, он стабильно определялся как единый (без особых модификаций) договор *location-conduction*. Римское право однозначно признавало обязательственно-правовую природу договора найма. В нем отсутствовали вещно-правовые элементы, такие как право следования и вещно-правовая защита нанимателя. Л.В. Кокоева указывает: характерным примером проявления элементов обязательственной связи в римском праве является случай, когда наймодатель до истечения срока имущественного найма отчуждал сданное имущество, а новый собственник не был связан договором своего предшественника<sup>1</sup>.

Изначально аналогичный подход использовала отечественная доктрина, констатируя обязательственную природу арендных отношений, что являлось следствием правопреемства и адаптации римского права на территории Руси. Впоследствии мнение ученых о восприятии арендных отношений начало изменяться, и некоторые из них стали обращать внимание на неоднозначную правовую природу исследуемых отношений. Так, И.А. Покровский писал: «...в течение средних и дальнейших веков самостоятельная защита была предоставлена мало-помалу арендаторам, поклажепринимателям и т.д., словом, почти всем владельцам «от чужого имени»<sup>2</sup>. Однако совершенно иной позиции придерживался Г.Ф. Шершеневич, который характеризовал имущественный наем в качестве обязательственного правоотношения. Он делал вывод, что из свойства обязательственного отношения принудить хозяина к выполнению его обязанности

---

<sup>1</sup>Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. ... д-ра юрид. наук. – Саратов, 2004. – С. 40.

<sup>2</sup>Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., 1998. – С. 232.

нельзя, а можно только искать с него возмещение ущерба, причиненного отступлением от договора<sup>1</sup>. Наниматель здесь не расценивался как титульный владелец, который мог обладать ограниченным вещным правом на арендованное имущество. Между тем многие правоведы того времени констатировали ущербность данного положения, так как оно существенно принижало права нанимателя.

Впоследствии в советской правовой доктрине в связи с принятием ГК РСФСР 1922 г.<sup>2</sup>, а затем и ГК РСФСР 1964 г.<sup>3</sup> в договоре имущественного найма четко просматривались отдельные элементы вещно-правовых отношений, а за нанимателем признавался статус титульного владельца. Передаваемое по договору найма имущество стало обременяться правом нанимателя, которое приобретало право следования, характерное для вещно-правовых отношений. В данный период действует без всяких оговорок правило, согласно которому при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника. Данное положение позволило ученым сформулировать следующее правило: «...сданное внаем имущество поступает во владение нанимателя, а владение - такое правомочие, которое может быть нарушено любым и каждым, осуществляет ли его собственник или договорный контрагент. Выходит, что договорное (относительное) правоотношение по имущественному найму в той мере, в какой оно связано с передачей имущества во владение другого лица, порождает и определенные абсолютно-правовые последствия. Они проявляются не только в защите прав нанимателя от любого нарушителя, но и в том, что в случае перехода права собственности на наемное имущество к любому другому лицу договора найма в пределах срока своего действия сохраняют силу и для нового собственника»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 164.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. – 1926. – № 77. – Ст. 579 (утратил силу).

<sup>3</sup> Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. № 29. – Ст. 1689; № 34. – Ст. 1966 (утратил силу).

<sup>4</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. – М., 1975. – С. 308.



В дальнейшем законодатель закрепил за арендатором вещные права на переданное ему имущество в рамках договора аренды. Так, в пункте 14 Указа Президиума Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» прямо указывалось: арендатору обеспечивается защита его права на имущество, полученное по договору аренды, наравне с защитой, установленной гражданским законодательством в отношении права собственности. Он может истребовать арендуемое имущество из любого незаконного владения, требовать устранения препятствий в использовании имущества, возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя<sup>1</sup>. Аналогичной позиции придерживался законодатель и в дальнейшем при принятии Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде<sup>2</sup>.

Вопрос о наличии признаков вещного права у арендатора стал вновь возникать в связи с принятием Указа Президента РФ от 14 октября 1992 г. № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду». Указанный акт, по сути, отменил Основы законодательства об аренде, принятые в 1989 г. Верховным Советом СССР и установил, что «впредь до принятия нового Гражданского кодекса Российской Федерации арендные отношения на территории Российской Федерации регулируются Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденными 31 мая 1991 г., в части, не противоречащей Конституции Российской Федерации, законодательным актам Российской Федерации, принятым после 12 июня 1990 г., и настоящим Указом»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. № 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1989. – № 15. – Ст. 105 (утратил силу).

<sup>2</sup> Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23 ноября 1989 г. № 810-1) (в ред. от 7 марта 1991 г.) // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – № 25. – Ст. 481 (утратили силу).

<sup>3</sup> Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 43. – Ст. 2429 (утратил силу).

Между тем Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик<sup>1</sup> содержали в себе всего четыре статьи, посвященных аренде (ст. ст. 85 - 88), в которых не наблюдалось наличие у арендатора признаков вещного права. В общих положениях об ограниченных вещных правах (п. 3 ст. 54 Основ) лишь указывалось, что правом на вещную защиту обладают лица, хотя и не являющиеся собственниками, но владеющие имуществом на праве полного хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, либо по иному основанию, предусмотренному законодательными актами или договором. Таким образом, можно сделать вывод: законом однозначно не устанавливалось императивное правило о наличии вещных прав у арендатора. А учитывая, что арендодателями зачастую выступали соответствующие органы государственной власти, весьма сомнительным выглядит предположение о том, что в тексте договора могли содержаться нормы о наделении арендатора вещно-правовыми способами защиты своих прав на арендуемое имущество.

Постсоветская наука продолжает полемику относительно правовой природы арендных отношений, однако исходя из буквального толкования ГК РФ можно сделать вывод, что арендные отношения содержат признаки, характерные вещному праву (ст. 305)<sup>2</sup>.

В настоящее время подход к восприятию правовой природы арендных отношений выходит на новый уровень. В рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации<sup>3</sup> предусматривается введение новых для российского права институтов ограниченного вещного права: право застройки, право постоянного владения и пользования, право личного пользования, которые, как подразумевается, заменят вещно-обязательную аренду.

---

<sup>1</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.

<sup>2</sup> Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи // Современное право. – 2013. – № 5. – С. 50.

<sup>3</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

Установление исключительно обязательственной аренды будет очевидно свидетельствовать о необходимости проведения реформ отдельных положений как в нормативно-правовой базе, так и в сложившейся правоприменительной практике, посвященной аренде<sup>1</sup>.

В первую очередь такое нововведение может коснуться исключения вещно-правовых способов защиты своих прав арендатором. Такие способы защиты проявляются в возможности арендатора подавать виндикационные иски к третьим лицам, которые своим поведением препятствуют исполнению договора аренды либо нарушают покой владения арендатора. Кроме того, утратит силу преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок<sup>2</sup>.

Превращение аренды в обязательственную сделку может привести к снижению популярности данного института. Однако такого рода изменения не будут отражать реальную суть арендных отношений.

Исключение прав арендатора на виндикацию к третьему лицу представляется необоснованным. В настоящее время статья 305 ГК РФ предоставляет альтернативу арендатору в выборе модели поведения: предъявлять требования к арендодателю в рамках обязательственной связи или самостоятельно осуществлять защиту своих прав посредством виндикации арендованного имущества из чужого незаконного владения. Полагаем, что подобная такая мобильность в поведении дает такое широкое распространение конструкции арендных отношений на практике.

Таким образом, можно констатировать, что по сей день не наблюдается единый подход к определению правовой природы арендных отношений. Между тем необходимо указать: на протяжении длительного периода времени институт аренды носил исключительно обязательственную природу, при этом некоторые ученые отмечали черты ущербности положения арендатора в отношениях с арендодателем. Позднее советское законодательство признало наличие вещно-правовых элементов в структуре арендных отношений. Однако в настоящее время вновь поднимаются

---

<sup>1</sup> Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. – 2015. – № 9. – С. 68.

<sup>2</sup> Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды // Закон. – 2013. – № 3. – С. 126.

споры о правовой природе арендных отношений и потенциальной возможности их отнесения исключительно к обязательственным. Полагаем, такого рода изменения не имеют под собой каких-либо фундаментальных оснований, а институт аренды необходимо сохранить с присущей ему вещно-обязательственной природой.

## **1.2. Договор аренды как правоустанавливающий юридический факт относительного правоотношения между арендодателем и арендатором**

Договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК).

Аренда - одна из конструкций, призванных оформлять передачу в возмездное пользование индивидуально-определенных вещей без перехода права собственности. Значение аренды для разных правовых порядков зависит от места аренды в системе соответствующих конструкций. Например, по римскому праву договор найма создавал правоотношение только между нанимателем и наймодателем и не имел никакого правового эффекта для третьих лиц. Так, при продаже имущества права арендатора не сохранялись<sup>1</sup>.

Исторически в современном российском правовом порядке сложилось так, что именно договор аренды стал основной формой передачи имущества в возмездное пользование для самых разных целей. Это, к примеру, и предоставление земельных участков для строительства, и долговременное пользование объектами недвижимости, и прокат снаряжения для занятий спортом. Поэтому по российскому гражданскому праву договор аренды создает не только относительное правоотношение между арендатором и арендодателем, но и абсолютное правоотношение между арендатором и третьими лицами («всяким и каждым»), кто должен не препятствовать арендатору в осуществлении владения и пользования

---

<sup>1</sup> Брагинский М. И. Договорное право. – М., 2011. – С. 444.

объектом аренды)<sup>1</sup>. Вместе с тем по целому ряду причин к отношениям по возмездному владению и пользованию жилыми помещениями нормы об аренде не применяются.

Признаки договора аренды.

1) Исходя из легального определения, договор аренды является:

- консенсуальным, поскольку возникновение прав и обязанностей по договору связывается с достижением соглашения, а не с передачей имущества арендатору;

- возмездным - в качестве аренды может быть квалифицирован только договор, который предполагает и передачу объекта аренды в интересах арендатора, а не, например, для обеспечения сохранности, и арендную плату;

- двусторонне обязывающим (взаимным), поскольку предполагает наличие прав и соответствующих им обязанностей у обеих сторон.

2) Аренда всегда предполагает временное пользование непотребляемыми (абз. 1 п. 1 ст. 607 ГК) и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество.

3) Аренда может обременять право собственности, но не прекращает ни это право, ни иные права на соответствующий объект.

Консенсуальная природа договора аренды предполагает возможность договориться об аренде вещи, которая на момент заключения договора вообще не существует либо не находится в собственности арендодателя. Статья 608 ГК, согласно которой право сдачи имущества в аренду принадлежит лишь собственнику, а также специально управомоченным законом или собственником лицам, должна быть истолкована в том смысле, что обязаться передать имущество в пользование может любое лицо, а эффективно исполнить договор, осуществить передачу имущества, в результате которой возникнут права арендатора по владению и пользованию, - только собственник или управомоченное собственником лицо.

---

<sup>1</sup> Гражданское право : учебник : в двух частях / под общ.ред. А. Г. Калпина. – М., 2014. – С. 102.

Арендатор (наниматель) - это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

Арендатором по общему правилу может быть любое лицо с учетом общих положений о правосубъектности.

Единственным существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду.

В договоре аренды необходимо указать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче (п. 3 ст. 607 ГК). Однако даже если предмет не описан должным образом, но передан арендатору, договор считается заключенным. Все остальные условия, даже очень важные (о размере арендной платы, о сроке владения и пользования и т.д.), являются восполнимыми.

Предметом договора аренды могут быть:

- 1) Индивидуально-определенные непотребляемые вещи.
- 2) Имущественные комплексы, в частности предприятие (в силу прямого указания закона), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК). Однако следует учитывать, что общего определения имущественного комплекса не существует. Многие имущественные комплексы по разным причинам не могут быть предметом аренды, например наследство.

Первостепенное значение для всякого договора имеют вопросы, связанные с определением его существенных условий, поскольку договор может считаться заключенным лишь в том случае, если между сторонами в требуемой законом форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Пункт 3 ст. 607 ГК РФ устанавливает, 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.

При этом необходимо исходить из того, что указание в договоре аренды только на наименование вещи является недостаточным для согласования о предмете аренды недвижимого имущества. Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа установил, что стороны должны охарактеризовать недвижимую вещь, указав ее особые признаки, такие как адрес, название, назначение, кадастровый номер, местонахождение помещения в здании, площадь и другие<sup>1</sup>.

Так, А. Большаков также высказывается об индивидуализации имущества, которое подлежит передаче. В договоре должны быть указаны данные о передаваемом имуществе, чтобы не было сомнений в том, какое именно имущество арендодатель передает, а арендатор имеет право требовать. Например, при аренде нежилого помещения обязательно указываются:

- адрес местонахождения здания;
- литера здания в соответствии со свидетельством о праве собственности на него;
- этаж, на котором находится нежилое помещение;
- площадь нежилого помещения;
- номер помещения и комнаты.

Границы передаваемого нежилого помещения должны быть выделены на плане (желательно, цветом), а сам объект заштрихован<sup>2</sup>.

Несмотря на относительную стабильность норм, регулирующих общие положения об аренде (§ 1 гл. 34 ГК РФ), в юридической науке и правоприменительной практике остается немало спорных вопросов, связанных с его заключением и исполнением. В частности, неоднозначно определяется предмет договора аренды, его соотношение с понятием «объект аренды», возможность

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 16.10.2015 № Ф08-6104/2015 по делу № А32-2074/2015- 31/61. [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> Большаков А. Аренда в строящемся здании. // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 44. – С. 34.

заключения договора по поводу части вещи, а также правовые последствия несогласования сторонами условия о предмете.

В статье 432 ГК РФ условие о предмете договора поставлено первым в числе существенных, что объясняется его первостепенным значением для последующего определения надлежащего исполнения обязательства. Вместе с тем само понятие «предмет договора» законодательно не определено, что с неизбежностью порождает разночтения в понимании данной юридической категории.

Так, в цивилистической науке предмет договора определяется как «право на чужое действие»<sup>1</sup>, «имущество или действия»<sup>2</sup>, «конкретные субъективные права и конкретные субъективные обязанности»<sup>3</sup>. О.С. Иоффе выделял три составляющие предмета договора: а) материальный объект, под которым понимается имущество; б) юридический объект, рассматриваемый как действия сторон по передаче имущества и уплаты денег; в) волевой объект, т.е. индивидуальная воля сторон договора<sup>4</sup>.

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, «один из объединяющих признаков договоров заключается в том, что они могут иметь сложный предмет, включающий в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество (объект второго рода)»<sup>5</sup>.

Полагаем, именно данное суждение заслуживает поддержки. Договор как юридический факт, порождающий соответствующее гражданско-правовое обязательство, имеет своим предметом действия сторон по его исполнению. Однако данные действия не носят абстрактный характер, а осуществляются по поводу конкретных объектов, перечень которых приведен в ст. 128 ГК РФ. Следовательно, в предмет договора входят и действия сторон, и объект, по поводу которого они

---

<sup>1</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. – М., 1997. Ч. 2. – С. 161.

<sup>2</sup>Обыденнов А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. – 2003. – № 8. – С. 65.

<sup>3</sup>Нерсесянц В.С. Теория государства и права. – М., 2001. – С. 233.

<sup>4</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. – М., 1975. – С. 13.

<sup>5</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. – М., 2000. – С. 6.



совершаются. Эта позиция находит свое подтверждение и в законодательстве. Так, например, ст. 607 ГК РФ названа «Объекты аренды», к которым отнесены земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

По смыслу закона объекты гражданских прав, не являющиеся вещами, а также потребляемые вещи и вещи, определенные родовыми признаками, не могут являться предметом договора аренды. Например, имущественные права, деньги, расходные материалы, как правило, не могут быть объектом аренды и предметом соответствующего договора, за исключением случаев, когда они включены в состав предприятия как имущественного комплекса.

Особого внимания заслуживает рассмотрение возможности предоставления в пользование части вещи, а также ее конструктивных элементов. Так, в судебной практике нередко возникает вопрос, связанный с юридической квалификацией договоров, связанных с предоставлением одним лицом другому конструктивного элемента здания для размещения рекламных объектов. При разрешении таких споров позиция судов сводится к тому, что элемент здания (например, фасад крыши, часть стены) не может являться объектом аренды. Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Между тем конструктивный элемент здания не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Соответствующие договоры квалифицируются как договоры, предметом которых является предоставление заинтересованному лицу услуги в виде возможности на возмездной основе размещать рекламу на конструктивном элементе здания, принадлежащего его собственнику. Такой договор не противоречит Гражданскому кодексу РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора. Данная правовая позиция сформулирована в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от

11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»<sup>1</sup> и отражена в актах судов по конкретным делам<sup>2</sup>.

Позднее, в постановлении Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»<sup>3</sup> подобный договор по-прежнему признавался непоименованным, однако отмечалось, что к нему применимы по аналогии закона положения о договоре аренды. В постановлении от 25 января 2013 г. № 13 ВАС РФ определил, что стороны вправе заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть<sup>4</sup>. Однако вопрос о возможности квалификации отношений по возмездному использованию конструктивного элемента здания как арендных оставлен без внимания.

Отметим, что ни действующее законодательство, ни разъяснения высших судебных инстанций не определяют понятие «часть вещи». Представляется, что конструктивный элемент здания (стена, крыша) отличается от части этого здания (например, конкретного помещения) порядком пользования.

Очевидно, что размещение на стене или крыше здания каких-либо конструкций не может рассматриваться как использование вещи по назначению. Однако пользование - понятие более широкое. Гражданское законодательство не ограничивает право пользования лишь использованием по назначению, устанавливая в ст. 615 ГК обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора аренды. Поэтому размещение на

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 13.05.2009 по делу № А72-4923/2008 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

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

<sup>4</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в 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» // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 4.

конструктивном элементе здания рекламных конструкций, иных объектов является специфическим способом извлечения из вещи полезных свойств.

В этой связи, полагаем, нет никаких препятствий рассматривать конструктивный элемент здания как часть вещи, которую стороны договора должны индивидуализировать таким образом, который фактически позволяет определить ее границы (например, путем указания на место этой части на чертеже здания).

Сказанное позволяет прийти к выводу, что обязательства по возмездному использованию конструктивного элемента здания являются по своей сути арендными, опосредующими передачу части вещи во временное пользование, без передачи правомочия владения. Следовательно, нормы о договоре аренды должны применяться для регулирования подобных договоров напрямую, а не по аналогии закона.

Необходимость индивидуализации объекта аренды установлена п. 3 ст. 607 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. В противном случае условие об объекте аренды признается несогласованным, а соответствующий договор не считается заключенным. В то же время никаких общих правил, содержащих перечень конкретных данных, которые необходимо указать в отношении определенных объектов аренды, законодательно не закреплено, что порождает различные подходы судов к разрешению соответствующих споров.

Так, например, по вопросу о достаточности для согласования условия об объекте аренды указания в договоре на адрес здания, где расположено передаваемое в аренду помещение, а также площадь этого помещения, существуют противоположные позиции судов. ФАС Уральского округа по делу № А47-1541/06 определил, что «...довод заявителя кассационной жалобы о незаключенности договора аренды от 01.07.2005 № 24 ввиду того, что между сторонами не было достигнуто соглашение о предмете договора, является необоснованным. В договоре аренды указаны адрес и площадь помещения, передаваемого в аренду: часть

площади торгового зала, равная 95,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Чкалова, д. 20.»<sup>1</sup>. В похожем случае ФАС Волго-Вятского округа по делу № А43-4982/2009 установил, что «содержащееся в договоре описание арендованного имущества не позволяет определенно установить, какие конкретно помещения из состава домовладения предпринимателя подлежат передаче в пользование арендатору, так как указание на общую площадь помещений, составляющую 175,3 квадратного метра, при общей площади здания 702 квадратных метра (площадь первого этажа составляет 610,3 квадратного метра, второго этажа - 91,7 квадратного метра) недостаточно для индивидуализации предмета обязательства»<sup>2</sup>.

Отдельно следует остановиться на характеристике правовых последствий несогласованности сторонами договора аренды условия о предмете. П. 3 ст. 607 ГК РФ в качестве такого последствия устанавливает незаключенность договора. В этой связи в судебной практике неоднократно возникал вопрос о том, возможно ли признать незаключенным фактически исполнявшийся сторонами договор аренды в отсутствие должной индивидуализации объекта аренды. Некоторые суды придерживались формальной позиции: если в договоре не согласован предмет аренды, то реальное исполнение не может являться основанием для признания договора заключенным. В данном случае судами признавалось пользование имуществом без правовых оснований и право арендодателя взыскать плату за пользование этим имуществом как неосновательное обогащение арендатора (ст. 1102 ГК РФ)<sup>3</sup>.

Пленум ВАС РФ в постановлении от 25.01.2013 определил, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору, при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 16.11.2006 по делу № А47-1541/06 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2010 по делу № А43-4982/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

<sup>3</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.01.2010 по делу № А73-6056/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в т.ч. ссылаться на его незаключенность или недействительность<sup>1</sup>.

В последующем данная позиция была воспринята законодателем, и ст. 432 ГК РФ «Основные положения о заключении договора» дополнена пунктом 3, согласно которому сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности<sup>2</sup>.

Указанная законодательная новелла представляется своевременной и обоснованной. Действительно, вопрос о незаключенности договора ввиду несогласования условия о его предмете может возникнуть лишь до его фактического исполнения, поскольку, как было указано выше, именно предмет в первую очередь определяет порядок последующего исполнения договора, а его неопределенность может повлечь невозможность реализации сторонами своих прав и обязанностей. Фактическое исполнение договора означает, что сторонам понятен его предмет и последующее требование одной из сторон о признании такого договора незаключенным предъявляется, как правило, с целью избежать ответственности за ненадлежащее исполнение договора и по сути является злоупотреблением правом.

При этом стоит отметить, что ст. 432 ГК РФ является общей нормой, относящейся ко всем договорным обязательствам, если иное не установлено специальными нормами о конкретном договоре. А статья 607 ГК РФ и представляет собой такую специальную норму. Как известно, при конкуренции общей и специальной нормы применяется последняя. Поэтому во избежание разночтений в понимании законодательных положений, с учетом приведенной позиции ВАС РФ, а

---

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

<sup>2</sup> О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ // СЗ РФ. – 2015. – № 10. – Ст. 1412.

также с целью не допустить недобросовестного поведения сторон договора необходимо, на наш взгляд, в п. 3 ст. 607 ГК РФ внести уточнения, связанные с установлением запрета признания фактически исполнявшегося договора аренды незаключенным.

Резюмируя изложенное, отметим, что предметом договора аренды выступают действия его сторон в отношении имущества, являющегося объектом аренды. При этом в аренду может быть передана часть (элемент) вещи с соблюдением требований о ее индивидуализации в договоре. Ненадлежащее описание в договоре объекта аренды в случае полного или частичного исполнения договора хотя бы одной из сторон не является основанием для признания его незаключенным.

Если положения договора прямо это предусматривают, то к существенным условиям договора аренды могут также относиться цель использования предмета договора и возможность его изменения (реконструкции)<sup>1</sup>.

Что касается размера арендной платы, то она является существенным условием лишь для договоров аренды зданий и сооружений, предприятий, а также природных объектов – при передаче в аренду этих видов недвижимого имущества согласование арендной платы обязательно. Если же арендная плата не установлена в договоре, то применяется правило, аналогичное предусмотренному п. 3 ст. 424 ГК РФ, – вносится арендная плата, равная плате при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах.

Обязанность по ее внесению - основная обязанность арендатора (п. 1 ст. 614 ГК РФ). В случае ее неисполнения более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендодатель вправе требовать расторжения договора аренды (ст. 619 ГК РФ). Обязанность по уплате арендных платежей возникает после передачи имущества арендатору, на что прямо указывает

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.10.2015 № А56-16475/2015 по делу № А56-16475/2015. [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

п. 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66<sup>1</sup>.

Срок действия договора не является существенным условием. В соответствии со ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Однако даже в этом случае договор аренды сохраняет черты договора, заключенного на время. Ведь при заключении договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Возможность прекращения договора, заключенного на неопределенный срок, в любое время по желанию одной стороны свидетельствует о временной ограниченности таких договоров. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (например, для земельных участков, участков леса). Установление предельных сроков договора аренды имеет целью, во-первых, предотвращение отчуждения имущества под видом его аренды; во-вторых, предоставление возможности каждой из сторон после определенного промежутка времени потребовать изменения условий пользования имуществом применительно к изменившейся хозяйственной обстановке.

Подходим к еще одной проблеме правового регулирования арендных отношений - определения правовой природы права аренды. Кроме прав, носящих чисто обязательственную природу (т. е. прав требования от должника совершения определенных действий), арендатор получает вещные правомочия - владения и пользования или только пользования. Соответственно отношения его с иными лицами носят абсолютный характер. Никто не вправе препятствовать ему в пользовании вещью, а сам он может совершать фактические действия. Л.В. Щенникова по этому поводу делает вывод об отнесении права аренды имущества

---

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

(особенно в государственном или муниципальном жилом фонде) к числу вещных прав<sup>1</sup>. Данный вывод подтверждает традиционное обременение объекта аренды правом следования, которое является одним из признаков ограниченных вещных прав. Оно обременяет право собственности в том, что право пользования сохраняется, переход права собственности на арендованное имущество по общему правилу не влечет изменения и расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК). Данный подход нашел и свою критику: «...это означало бы стирание границ между вещным и обязательственным правом и тем самым пересмотр всей системы гражданского права»<sup>2</sup>.

Полагаем, что данное противоречие снимается, если право аренды представлять сложным, состоящим из двух элементов - права требования к арендодателю и права пользования, имеющего вещно-правовую природу. Такое представление права аренды как составного позволяет снять определенную правовую неясность - право аренды в качестве вещного в законе не закреплено, соответственно формально является обязательственным. Право аренды в этом смысле не исключение. Равным образом сложным можно представить и право залога - оно включает в себя и обязательственные (обеспечение), и вещные элементы (право распоряжения в виде обращения взыскания, право следования) . Полагаем, что соответствующее указание в законе было бы уместным. Пока возможность правовой защиты предоставлено лишь арендаторам - титульным владельцам, хотя принципиальной разницы в реализации правомочия пользования между данными моделями аренды нет.

Таким образом, и собственник, и арендатор, в принципе, одинаково совершают фактические действия по пользованию вещью. Определенные ограничения возможны на основании п. 1 ст. 615 ГК РФ, согласно которому арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в

---

<sup>1</sup>Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 2013. – С. 18-19.

<sup>2</sup> Кулаков В.В. Залог недвижимости как способ обеспечения исполнения обязательств – М., 2014. – С. 134.



соответствии с назначением имущества. В этом проявляется обязательственный характер самого договора аренды. Однако в рамках возможного осуществление правомочия пользования арендатором не отличается от собственного. В отношениях с арендодателем арендатор не остается без защиты, но по нормам обязательственного права.

Правомочия распоряжения по общему правилу у арендатора нет, за исключением права субаренды. В любом случае отчуждение арендованной вещи невозможно. При этом следует отличать от возможности распоряжения вещью право распорядиться самим правом аренды как самостоятельным (пусть и производным) объектом права - имущественным правом. Арендатор может осуществить передачу своих арендных прав в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (п. 2 ст. 615 ГК). Не будет считаться распоряжением перенаем - замена арендатора. В этом случае применяются нормы гл. 24 ГК РФ, и так как договор аренды является взаимным, на перенаем нужно получение согласия арендодателя как кредитора.

Специфическим правом является возможность выкупа арендованного имущества (ст. 624 ГК), что может быть предусмотрено в законе или договоре, например, по истечении срока аренды или до его истечения, но при условии внесения арендатором всей выкупной цены, предусмотренной договором. На самом деле такой договор является смешанным, включает в себя элементы договора купли-продажи и соответственно должен содержать необходимые условия. Помещение в данную главу указания на возможность выкупа арендованного имущества обусловлено тем, что для некоторых видов отношений (например, лизинг, аренда имущества в процессе приватизации) это наиболее типично, но не более того. Собственно говоря, условие о выкупе может быть включено и в любой иной договор схожей направленности, например, доверительного управления.

Одним из проявления «вещного» характера договора аренда является также право произвести улучшения арендованного имущества (очевидно, что в целях более эффективного его использования). Под улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, т. е. улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства<sup>1</sup>. Согласно ст. 623 ГК РФ такие улучшения бывают делимыми (которые по общему праву являются собственностью арендатора и по окончании договора должны быть забраны им или проданы арендодателю) и неделимые. Последние должны быть оплачены арендодателем, если были произведены с его согласия. Отделимость означает, что при демонтаже улучшению (не арендуемому имуществу) причиняется существенный ущерб.

Подводя итог, хотелось бы отметить, что к существенным условиям договора аренды наряду с предметом, следует отнести условия о сроке аренды и об арендной плате. Данные условия представляют собой видообразующие признаки для договора аренды. Кроме того, они содержатся в самом определении договора аренды.

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.06.2016 г. № А19-14583/08- 15-Ф02-2863/16 по делу № А19-14583/08-16 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

## **Глава 2. АРЕНДОДАТЕЛЬ КАК УЧАСТНИК АРЕНДНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ**

### **2.1. Особенности правового статуса арендодателя - публичного собственника**

Статья 608 ГК РФ посвящена одной из сторон договора аренды - арендодателю. Она гласит: « Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущества в аренду».

В соответствии с п.2 ст. 295 ГК РФ предприятие, за которым закреплено имущество на праве хозяйственного ведения могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями; по объектам недвижимости - только с согласие собственника; по объектам, относящимся к движимому имуществу, - самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными нормативными актами.

Арендодателем может быть Российская Федерация, её субъекты, органы местного самоуправления (ст. 124 - 127 ГК РФ). Все эти функции осуществляют органы по управлению имуществом.

Проблема передачи имущества учреждения в пользование на протяжении всего срока действия части первой ГК РФ получала различные оценки как со стороны экономистов, так и со стороны юристов. Сама по себе передача имущества в пользование за деньги одним субъектом другому свидетельствует, что заинтересованность в получении денежных средств для первого выше, чем необходимость в непосредственном использовании имущества. Вместе с тем повсеместное недофинансирование учреждений заставляет участников гражданского оборота сдавать необходимое для эффективной деятельности имущество в аренду, поскольку его содержание исключительно за счет бюджетных средств оказывается невозможным. Передача части помещений или иного имущества в пользование третьим лицам за плату оказывается в такой ситуации

вынужденным, необходимым шагом. Именно поэтому о передаче имущества учреждений в аренду чаще всего принято рассуждать как о выборе между двух зол в пользу меньшего.

Однако, как показывает практика, в некоторых случаях передача имущества в аренду обусловлена причинами объективного характера и сказывается на функционировании учреждений положительно. Организация общественного питания, размещение подразделений банков для уплаты государственной пошлины, размещение пунктов оперативной полиграфии для удобства снятия копий документов посетителями - вот далеко неполный перечень случаев, когда передача имущества в аренду просто необходима для нормальной деятельности учреждений. Именно поэтому полный отказ от передачи имущества учреждений внаем является маловероятным вариантом совершенствования законодательства и практики его применения.

До реформы государственных и муниципальных учреждений передача имущества данных юридических лиц в аренду порождала массу споров, относительно чего О. Герценштейн замечал: «...несмотря на обширную судебную практику, связанную с арендой имущества, находящегося в оперативном управлении, обнаруживается некая разобщенность и отсутствие единообразия в толковании и применении норм права, что не способствует стабильности и устойчивости гражданского оборота»<sup>1</sup>. «Некая разобщенность» - очень мягкая характеристика, с учетом приведенных в работе диаметрально противоположных судебных решений, выносимых судами на основе квалификации идентичных отношений аренды.

Под имевшимся положением дел были свои веские основания, а точнее, наоборот, «нормативный фундамент» не обладал должной степенью надежности, а практика толкования закона - должной степенью гибкости.

---

<sup>1</sup>Герценштейн О. Проблемы передачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении // Хозяйство и право. – 2008. – № 12. – С. 78.

Подчеркивая существование законодательного запрета на распоряжение имуществом учреждений, полученным за счет бюджетного финансирования, в абз. 3 п. 9 Постановления от 22 июня 2006 г. № 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup> Пленум ВАС РФ изначально умолчал о ситуации с передачей имущества учреждений в пользование. В дальнейшем он был вынужден как бы дополнить, а в действительности пересмотреть свою же позицию: «...согласно пункту 1 статьи 296 ГК РФ учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется, распоряжается этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника данного имущества и назначением этого имущества.

Поэтому суду следует учитывать, что в случаях, когда распоряжение соответствующим имуществом путем его передачи в арендное пользование осуществляется в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности учреждения, для которой оно создано (в частности, обслуживания его работников и (или) посетителей), рационального использования такого имущества, указанное распоряжение может быть осуществлено учреждением с согласия собственника».

«Окольными путями» орган, компетентный выносить акты официального толкования, обошел императивные нормы закона в угоду экономической действительности. Полагаем, что к такого рода толкованию следует прибегать как можно реже - только в исключительных случаях, поскольку практика толкования закона вопреки его буквальному смыслу формирует специфическое правосознание, особое правопонимание, отношение к закону как к абсолютно эластичному,

---

<sup>1</sup>Постановление Пленума ВАС РФ от 19.04.2007 № 23 «О внесении дополнения в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2006 года № 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 6.

могущему толковаться так, как это необходимо в конкретной ситуации. Вместе с тем следует признать толкование правильным с позиций экономической и управленческой.

Сегодня бюджетным и автономным учреждениям по общему правилу разрешается самостоятельное распоряжение имуществом, а недвижимым и особо ценным движимым - разрешается с согласия собственника имущества (п. 2 и 3 ст. 298 ГК РФ), при этом автономное учреждение не нуждается в согласии собственника на распоряжение недвижимым имуществом, приобретенным на средства от приносящей доход деятельности.

Казенным учреждениям распоряжение имуществом также допускается, хотя и требует согласия собственника всегда (п. 4 ст. 298 ГК РФ). Названные, достаточно четкие правила применимы и к ситуации передачи имущества в аренду.

С учетом сказанного, казалось бы, рассмотренная позиция Пленума ВАС РФ может вызывать к настоящему времени сугубо исторический интерес, а любые рассуждения, касающиеся проблематики передачи имущества учреждения в пользование, рискуют быть оцененными как неактуальные. Однако это не так.

Напомним, что в силу п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Передача в аренду по смыслу приведенной нормы - это распоряжение имуществом. Распоряжение имуществом другого титульного владельца (в том числе субъекта права оперативного управления) ни законом, ни практикой не допускается.

Относительно одного из типов учреждений действующее законодательство содержит специальное правило: «Частное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником

или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества» (абз. 1 п. 1 ст. 298 ГК РФ). Категоричность запрета вызывает недоумение: получается, что институт или академия, созданные как частные учреждения, не могут передать в имущественный наем помещение для организации общественного питания.

Совершенно очевидно, что приведенная выше позиция Пленума ВАС РФ, допускающая совершение сделок аренды с согласия собственника имущества государственного или муниципального учреждения, была направлена на расширение границ автономии воли юридического лица названной организационно-правовой формы (то есть всех типов учреждений) по сравнению с тем, как ее правовое положение определено законом. Учреждению, пусть и с согласия собственника, но все же разрешили совершать сделки, направленные на передачу имущества, правда, только в пользование, но не в собственность других лиц. И сделано это было с учетом состояния экономических отношений, реальной хозяйственной необходимости.

Более того, стоит отметить, что приведенная позиция Пленума ВАС РФ была учтена при разработке положений российского законодательства, вводящих конкурсный порядок заключения договоров аренды с юридическими лицами - несобственниками.

Пунктом 3 ст. 17.1, введенной в Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»<sup>1</sup>, установлено правило, согласно которому по результатам конкурсов и аукционов осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении: 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям; 2) государственного или

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (1 ч.). – Ст. 3434.

муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями; 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Подчеркнем, что конкурсный порядок заключения договоров государственными и муниципальными учреждениями появился в законодательстве еще до реформы государственных и муниципальных учреждений (до появления казенных учреждений) и, соответственно, до прямого указания в законе на возможность совершения данными юридическими лицами сделок с согласия собственника.

Указание в приведенной норме закона на то, что заключение некоторых договоров о предоставлении имущества учреждения в пользование возможно только с согласия собственника, является рецепцией практики применения закона в объективное право.

Впрочем, практика применения нормы о конкурентных процедурах, по всей видимости, не устраивала государство в полной мере, поскольку Правительством России в качестве направления оптимизации управления государственной (муниципальной) собственностью называлось «создание прозрачных процедур, определяющих вопросы аренды государственного (муниципального) имущества»<sup>1</sup>.

На наш взгляд, применительно к государственным и муниципальным учреждениям в объективном праве решение вопроса о возможности передачи имущества юридических лиц в пользование за плату на сегодняшний день осуществлено удовлетворительно.

---

<sup>1</sup> Болдырев В.А. Передача имущества учреждения в аренду // Государственная власть и местное самоуправление. – 2016. – № 8. – С. 44.



Относительно частных учреждений, если, конечно, допустить целесообразность их существования<sup>1</sup>, следует сделать вывод о необходимости разрешить распоряжение любым «закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением имуществом за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества», если на то имеется согласие собственника.

Закрывать глаза на фактическое положение дел или рассчитывать на то, что собственник сам распорядится имуществом, изъяв его у частного учреждения, - значит умалять авторитет закона, создавать предпосылки для правового нигилизма в обществе. До тех пор пока в закон изменения не внесены, следует руководствоваться названными выше разъяснениями Пленума ВАС РФ, относящимися к статусу государственных и муниципальных учреждений, распространять их на частные учреждения и, соответственно, допускать заключение ими договоров о передаче имущества в аренду с согласия собственника (собственников).

## **2.2. Арендодатель как сторона договора аренды, которая может в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы**

В связи со значительным ростом в конце 2014 года курса основных валют большая часть отечественных и зарубежных производителей объявила о повышении уровней розничных цен как на продовольственные, так и на непродовольственные товары. Выросли транспортные расходы предприятий, коммунальные платежи, страховые тарифы, уполномоченными органами пересмотрены размеры государственной пошлины, взимаемой за совершение юридически значимых действий.

---

<sup>1</sup> Болдырев В.А. Быть ли конструкции частного учреждения? (о частных учреждениях и месте оперативного управления в проекте Концепции развития законодательства о вещном праве) // Право и экономика. – 2009. – № 6. – С. 94.

Происходящие процессы не смогли не отразиться на имущественных интересах участников договора аренды здания или сооружения, заключаемого в отношении объектов недвижимости, вовлекаемых в коммерческий оборот, на длительный срок или предусматривающего возможность его неоднократной пролонгации.

В этих условиях арендодатели стали требовать увеличения арендной платы, в свою очередь, подавляющая часть арендаторов, испытывающих последствия экономического кризиса, оказалась не готова принимать условия о резком повышении платы за пользование коммерческой недвижимостью.

Возникшая в предпринимательской среде юридическая, в том числе судебная, практика обнажила немало вопросов дальнейшего развития отношений участников договора аренды здания или сооружения, и прежде всего, о механизме и основаниях изменения арендной платы, гарантиях прав сторон при пересмотре названного существенного условия договора, а также о порядке его расторжения, в том числе по инициативе одной из сторон.

В соответствии с положениями части 3 статьи 614 ГК РФ размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Такое требование гражданского законодательства Российской Федерации о пересмотре арендной платы, по мнению большинства ученых, служит приданию большей устойчивости гражданскому обороту, учитывает длящийся характер договора аренды и необходимость снижения риска от неблагоприятных рыночных факторов (уровень инфляции, ухудшение показателей прибыльности и т.д.) при установлении справедливой цены договора<sup>1</sup>.

При этом, как следует из выводов, изложенных в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.04.2010 г. № 1074/10, вынесенном по гражданскому делу № А40-90259/08-28-767, само по себе включение

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др. // Под ред. 4 П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2014. – С. 78.

в договор аренды условия, которым установлено, что арендная плата может быть изменена по соглашению сторон не чаще одного раза в год в связи с теми или иными обстоятельствами (ростом инфляции и др.), не является принятием сторонами сделки на себя обязательств по заключению в будущем соглашения об изменении договора в этой части<sup>1</sup>.

Такая позиция суда, основанная на толковании правовых норм, которое Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации посчитал общеобязательным и подлежащим применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел, основывается на следующих доводах.

Договорное условие, вытекающее из положений пункта 3 статьи 614 ГК РФ, подчинено принципу свободы договора, который предполагает согласование без какого-либо понуждения автономных волеизъявлений действующих в своем интересе договаривающихся участников сделки об изменении обязательств.

При этом, если в договоре аренды содержится лишь положение о возможности изменения арендной платы по соглашению сторон, а не по требованию одного из контрагентов в судебном порядке, спор по вопросу об изменении цены договора аренды не может подлежать передаче на рассмотрение суда, а судебное внесение соответствующих изменений в договор по правилам подпункта 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ недопустимо.

Такая позиция высшего суда, на наш взгляд, ставит арендодателя в положение более слабой стороны хозяйственного оборота по сравнению с арендатором.

Возможно, это и оправданно с той точки зрения, что арендатор, прежде всего, заинтересован в долгосрочном пользовании передаваемым ему помещением, делает определенные финансовые вложения в его оборудование и оформление для последующего использования в своих коммерческих нуждах и должен быть уверен в «эластичном» повышении арендной платы, для чего ему предоставляется право участвовать в определении ее размера.

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

Однако арендодатель, для которого сдача недвижимого имущества в аренду также является предпринимательской деятельностью, передавая принадлежащее ему на праве собственности имущество в пользование, при такой договорной конструкции не имеет никаких гарантий получения согласия арендатора на последующее увеличение размера арендной платы.

Получается, что, если стороны договора аренды здания или сооружения своим соглашением не изменили содержания диспозитивной нормы части 3 статьи 614 ГК РФ, арендодатель не может потребовать в одностороннем порядке увеличения размера арендной платы, а также инициировать рассмотрение разногласий сторон по этому вопросу в судебном порядке.

Более того, как свидетельствует судебно-арбитражная практика, арендодателю порой необходимо приложить немало усилий, чтобы расторгнуть договор аренды, исполнение по которому уже не приносит ему той прибыли, на которую он рассчитывал при заключении договора.

В этой связи, по-нашему мнению, надежную защиту интересов арендодателя может обеспечить включение в договор аренды, заключаемый на продолжительный срок, условия, согласно которому размер арендных платежей подлежит обязательному пересмотру не реже одного раза в год.

Параметры, по которым будет определяться величина изменения арендной платы, также должны быть исчерпывающе указаны в тексте договора.

В качестве указанных параметров могут использоваться годовой уровень инфляции, рост индекса цен, увеличение размера (объема) налоговых обязательств арендодателей, увеличение размера эксплуатационных расходов (расходов по эксплуатационному и техническому обслуживанию и содержанию здания).

Справедливости ради надо сказать, что следование предлагаемым рекомендациям не всегда может гарантировать стопроцентную защиту интересов арендодателя, свидетельством чего в ряде случаев выступает судебно-арбитражная практика.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, комментируя позицию судов первой и апелляционной инстанций по вышеуказанному гражданскому делу, отметил, что сами по себе инфляционные процессы не относятся к числу обстоятельств, возникновение которых нельзя было предвидеть. Стороны (общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКиноПроект ЮЗАО» и открытое акционерное общество «Газпром нефть») договора аренды подвала здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Профсоюзная, д. 125А, вступая в договорные отношения, должны были прогнозировать экономическую ситуацию, в связи с чем не могли исключать вероятность роста цен в период исполнения указанной сделки<sup>1</sup>.

Более того, в рассматриваемом договоре аренды содержится условие о возможном изменении по соглашению его участников размера арендной платы исходя из уровня инфляции. Наличие такого условия свидетельствует о том, что стороны в момент заключения договора не исходили из безинфляционного развития экономики в дальнейшем.

Следовательно, по мнению суда, инфляция не является тем изменившимся обстоятельством, с которым закон связывает возникновение права на изменение или расторжение договора аренды в судебном порядке.

Пункт 3 ст. 614 ГК РФ устанавливает, что если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Существующее указание всё-таки не защищает права арендатора, ведь арендодатель может изменять размер арендной платы чаще, чем один раз в год, и как мы понимаем в 99 из ста случаев в сторону увеличения. Иными словами принцип равенства в данном случае не соблюден.

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

Обращает на себя внимание одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, в соответствии со ст. 310 ГК РФ допускается в случаях, предусмотренных договором. Но в результате одностороннего изменения арендной платы арендодателем она не должна увеличиваться непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период.

Таким образом, с позиции соблюдения принципа равенства сторон, при включении в договор такого права арендодателя сторонам следует оговорить периодичность и предел изменения.

Об императивности данной нормы, например, указано в определении ВАС РФ от 21.02.2011 № ВАС-9525/10 по делу № А75-10558/2009, где указано, что в соответствии с пунктом 11 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор судебной практики разрешения споров, связанные с арендой» пункт 3 статьи 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от предусмотренного данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ как не соответствующее закону.

На императивность указано и в ч. 2 ст. 74 Лесного кодекса Российской Федерации, согласно которому при заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам аукциона изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается. То есть изменение условий договора аренды лесного участка, в том числе изменений условий о размере арендной платы, который заключен на аукционе по соглашению сторон, невозможен.

Таким образом, с целью соблюдения принципа равенства законодателю необходимо предусмотреть следующее императивное условие «Изменение чаще, чем один раз в год возможно лишь в том случае, наступления экономических кризисных ситуаций». К экономическим кризисным ситуациям следует отнести, например, резкое ослабление курса рубля.

### **2.3. Злоупотребление арендодателем своими правами**

На сегодняшний день договор аренды является одним из часто заключаемых договоров между хозяйствующими субъектами. Конструкция договора аренды характеризуется тем, что возникшие на его основе отношения носят, как правило, длящийся характер. Для придания стабильности договорным отношениям, стороны стремятся заключить его на определенный срок. Однако нередко возникают ситуации, когда для арендодателя или арендатора возникает необходимость в расторжении договора и досрочном прекращении возникших на их основе обязательств.

Гражданский кодекс Российской Федерации позволяет расторгнуть договор по ряду оснований. Данные основания закреплены в ст. 450 ГК РФ. К ним законодатель относит возможность расторжения договора по соглашению сторон, по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении условий договора другой стороной и односторонний отказ от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон.

Прежде чем мы перейдем к анализу правовой конструкции «односторонний отказ от договора» необходимо разобраться с такими терминами как «расторжение в одностороннем порядке» и «односторонний отказ от исполнения договора». Все эти термины связаны с расторжением договоров и часто отождествляются и используются как синонимы, однако они заключают в себе различный смысл, механизмы и основания расторжения договора.

Одностороннее расторжение договора имеет место быть только по основаниям, предусмотренных ч. 2 ст. 450 ГК РФ и происходит в судебном порядке. А односторонний отказ от исполнения договора возможен если в договоре или законе предусмотрено такое основание для расторжения договора и происходит данная процедура во внесудебном порядке. Возможность подвергать изменению или договариваться о расторжении заключенного договора является иллюстрацией принципа свободы договора.

По мнению М.И. Брагинского «наделение сторон столь широкой возможностью определять судьбу договора составляет одно из прямых выражений договорной свободы: те, кто обладает правом по собственной воле заключать договор, должны быть в принципе столь же свободны в вопросах о его расторжении или изменении отдельных договорных условий»<sup>1</sup>.

Однако следует помнить, что свобода действий сторон договора по его расторжению может быть ограничена законом или самим договором. Согласно ч. 2 ст. 422 ГК РФ если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Ч.3 ст. 450 ГК РФ позволяет одной из сторон договора без достижения согласия с другой стороной договора и во внесудебном порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично. Если одна из сторон договора не согласна с предъявленным отказом от исполнения договора она имеет право обратиться в суд за защитой нарушенных таким отказом прав.

Односторонний отказ от исполнения обязательства представляет собой одностороннюю сделку, направленную на прекращение гражданских правоотношений. Процессуальный аспект одностороннего отказа состоит в том, что

---

<sup>1</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. - М.: Статут, 2000. - С. 434.



такой отказ не требует судебного порядка. Для другой стороны такие действия являются обязательными. Основания для отказа от исполнения обязательства, порядок сообщения об этом другой стороне, последствия должны предусматриваться в законе или договоре<sup>1</sup>. Также в статье 310 ГК РФ установлено, что односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности допускается в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Процедура досрочного расторжения договора состоит из двух стадий. Досудебная стадия связана с исполнением арендодателем обязанности письменно уведомить арендатора о необходимости исполнить свое обязательство в разумный срок, а в случае непринятия арендатором соответствующих мер - с направлением письменного предложения о расторжении договора. После окончания данного срока наступает вторая стадия - судебное расторжение договора. Указанная процедура возможна только после завершения предыдущей, так как требует наличия оснований для расторжения и подтвержденного факта письменного предупреждения ответчика о необходимости исполнить свое обязательство в разумный срок или письменного предложения расторгнуть договор. Если от арендатора на предложение о расторжении договора не получен в установленный законом или договором (а при его отсутствии - 30-дневный срок) ответ или получен отрицательный ответ, суд принимает решение об удовлетворении требования истца. Расторжение договора происходит на основании решения суда.

Однако, на практике в случаях получения уведомления о расторжении договора от арендодателя, арендаторы считают право арендодателя на односторонний отказ от исполнения договора неправомерным и подают исковые заявления в арбитражный суд о признании данного пункта договора недействительным. Такие ситуации возникают из-за того, что зачастую

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашениникова. - М.: Статут, 2016. - С. 993.

хозяйствующие субъекты пренебрежительно относятся к процессу заключения договоров, не правильно трактуют отдельные положения договора, надеются, что в их случае все будет хорошо и эти пункты в договоре простая формальность. Однако, такое отношение может привести к большим проблемам.

Для лучшего понимания проблемы обратимся к судебной практике.

В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 35 от 06 июня 2014 года «О последствиях расторжения договора» сформулированы правовые позиции, касающиеся одностороннего отказа от договора. В данном Постановлении Пленума ВАС РФ разъяснено, что односторонний отказ от исполнения договора влечет те же правовые последствия, что и расторжение договора по соглашению сторон или по решению суда<sup>1</sup>.

Также важная правовая позиция о досрочном расторжении договора аренды изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09 сентября 2008 года № 5782/08: «ни статья 310, ни пункт 3 статьи 450 ГК РФ не связывают право на односторонний отказ от исполнения договора с наличием каких-либо оснований для такого отказа, предусмотренных законом или соглашением сторон. Для одностороннего отказа от исполнения, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа. Положения статьи 619 ГК РФ развивают положения пункта 2 статьи 450 ГК РФ и не могут рассматриваться как ограничивающие права сторон в договоре аренды, в том числе, заключенном на определенный срок, предусмотреть возможность одностороннего отказа стороны от исполнения без указания оснований. В силу пункта 3 статьи 450 ГК РФ односторонний отказ от исполнения договора, осуществляемый в соответствии с законом или договором, является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2014. - № 8.

<sup>2</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.09.08 № 5782/08 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2008. - № 11.

Аналогичная правовая позиция сформулирована в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655<sup>1</sup>. Предметом оспаривания по данному делу является пункт договора аренды, согласно которому арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора. Суд, разрешая это дело, пришел к выводу, что односторонний отказ ответчика от исполнения договора не нарушает права и законные интересы истца, так как в договоре аренды прямо предусмотрено право арендодателя расторгнуть его в одностороннем порядке и это не противоречит ст. 310 ГК РФ.

Однако, не всегда суды придерживаются такой правовой позиции. Рассматривая одно из дел, ВАС РФ отказал в передаче в Президиум дела, так как нижестоящие суды сделали верный вывод об отсутствии права арендатора на односторонний отказ от договора аренды. В исследуемом договоре было установлено, что «договор может быть расторгнут досрочно по требованию арендатора по иным основаниям с предварительным уведомлением арендодателя за 3 месяца». Анализируя данное условие в совокупности с иными положениями договора аренды, суды отметили, что данный пункт договора определяет лишь дополнительные основания для расторжения договора аренды по требованию арендатора. Но в свою очередь, он не предоставляет арендатору право на односторонний отказ от исполнения договора, являющийся основанием для расторжения договора во внесудебном порядке<sup>2</sup>.

Существует еще одна правовая позиция, согласно которой суды признают односторонний отказ от исполнения договора злоупотреблением правом. Так, Федеральный Арбитражный Суд Поволжского округа в Постановлении от 11 февраля 2010 года по делу № А49-2145/2009<sup>3</sup> пришел к выводу, что односторонний отказ истца от исполнения договора фактически препятствуют осуществлению

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2010 № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2010. - № 5.

<sup>2</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.01.2011 № ВАС - 15206/10 по делу № А21-8691/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

<sup>3</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 11.02.2010 по делу № А49-2145/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

ответчиком коммерческой деятельности, влечет причинение ущерба второй стороне договора и, как следствие, является злоупотреблением правом.

Проанализировав материалы судебной практики, можно сделать вывод, что пункт договора аренды, предусматривающий право арендодателя на односторонний отказ от договора соответствуют действующему законодательству. Однако в данной ситуации ввиду неоднозначности судебной практики можно выработать способы защиты, как для арендодателя, так и для арендатора.

В соглашении сторон очень важно правильно сформулировать положение, дающее право арендатору на односторонний отказ, так как не всякая формулировка об одностороннем отказе признается судами как корректная. Так, суд отметил следующее положение договора: «Договор может быть расторгнут досрочно по требованию арендатора по иным основаниям с предварительным уведомлением арендодателя за 3 месяца» как дополнительное основание для расторжения договора по требованию арендатора и не дающем арендатору права на односторонний отказ от исполнения договора, являющийся основанием для расторжения договора во внесудебном порядке<sup>1</sup>.

Поэтому в любом договоре, а в особенности в договоре аренды нежилого помещения очень важная юридическая техника, точность и корректность положений договора без возможности двояких трактовок.

Субъекты осуществляющие предпринимательскую деятельность должны знать и быть готовыми к тому, что односторонний отказ от исполнения договора возможен в силу ст. 310 ГК РФ или в силу указания этого положения в договоре.

В соответствии со статьей 451 ГК РФ 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.

---

<sup>1</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.01.2011 № ВАС - 15206/10 по делу № А21-8691/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

При этом закон определяет четыре условия, одновременное наступление которых позволяет считать изменение обстоятельств существенным.

Применительно к рассматриваемой конструкции договора аренды здания или сооружения право на приведение его условий в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами возникает у арендодателя, когда:

- 1) он исходил из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые он не мог преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру договора и условиям оборота (в нынешней экономической ситуации к таким причинам можно отнести резкое падение мировых цен на энергоресурсы, введение экономических санкций в отношении России и другие);
- 3) дальнейшее исполнение договора аренды без изменения его условий настолько нарушает соотношение имущественных интересов сторон и повлечет для арендодателя такой ущерб, что он лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора;
- 4) из обычаев делового оборота и существа договора аренды не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет арендодатель.

Если в указанных условиях арендодатель и арендатор не достигли соглашения об изменении договора, суд по требованию арендодателя принимает решение о расторжении договора. Изменение же договора допускается в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Отрадно заметить, что, несмотря на формирование неоднозначной практики рассмотрения судебных споров, вытекающих из договора аренды недвижимости, арбитражные суды нередко занимают, как представляется, правильную позицию о том, что наличие в договоре аренды условия о возможности его расторжения по

инициативе арендодателя означает, что он вправе отказаться от договора во внесудебном порядке.

В частности, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации своим постановлением от 16.02.2010 № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147- 655 признал действия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве по внесению в государственной реестр записи о расторжении договора аренды нежилого помещения, заключенного между закрытым акционерным обществом «Двуречье» и обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Центральный» правомерными, в связи с наличием в указанном договоре аренды условия о возможности его досрочного расторжения по требованию арендодателя<sup>1</sup>.

Небезынтересно выяснить, какие основания для одностороннего отказа арендодателя от дальнейшего исполнения договора аренды, не связанные с его нарушением, могут быть предусмотрены в тексте договора.

В предпринимательской деятельности хозяйствующих субъектов чаще всего практикуется включение в текст договора условия о праве арендодателя досрочно расторгнуть договор в случае необходимости использовать переданное в аренду имущество для собственных нужд.

Несмотря на то, что на практике возникают споры о правомерности досрочного расторжения договора аренды по данному основанию, как правило, суд при рассмотрении указанного вопроса принимает сторону арендодателя, тем более тогда, когда из имеющихся материалов дела явно прослеживается намерение арендодателя самостоятельно эксплуатировать принадлежащее ему на праве собственности помещение, а не сдавать его в аренду третьим лицам с наиболее высокой арендной платой. В качестве примера использования изложенной позиции можно привести решение Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

округа от 15.10.2009 по делу № А46-15568/2008<sup>1</sup>, которым обжалуемые обществом с ограниченной ответственностью «Компания Геликон» судебные акты о расторжении договора аренды нежилого помещения от 01.12.2004 № 28835/3 в связи с собственной необходимостью индивидуального предпринимателя Л.Н. Куксгауса (арендодателя) были признаны законными и обоснованными.

Безусловно, восстановить баланс имущественных интересов участников договора аренды здания или сооружения в таких ситуациях призвана обязанность арендодателя выплатить арендатору компенсацию за неотделимые улучшения, произведенные последним в арендованном помещении за время исполнения сделки.

Специальными основаниями досрочного расторжения договора судом по инициативе арендодателя являются:

1. Пользование имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократным нарушением.

Однако в Гражданском Кодексе РФ не уточняется, что следует считать пользованием арендованным имуществом с существенным нарушением его назначения. Как представляется, им можно считать такое использование имущества, которое потенциально может привести к его порче или разрушению. Полагаем, что договор, может быть расторгнут в случае, если арендатор не проявляет необходимой осмотрительности в процессе пользования имуществом<sup>2</sup>.

2. Основанием для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя является случай, когда арендатор существенно ухудшает имущество. Очевидно, существенным ухудшением состояния имущества следует считать степень его износа, превышающую уровень нормального износа имущества за соответствующий промежуток времени.

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15.10.2009 по делу № А46-15568/2008 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> Абесалашвили М.З. Порядок изменения и расторжения договора аренды зданий и сооружений // Бизнес в законе. – 2012. – № 5. – С. 57.

3. Основанием расторжения договора по инициативе арендодателя является невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

Для того чтобы договор аренды был расторгнут по указанному основанию достаточно наличия двух элементов: факта невнесения арендной платы и невнесения арендной платы более двух раз подряд. Вместе с тем при кажущейся простоте и четкости положений ГК об основаниях расторжения договора по этому основанию на практике возникают вопросы, нуждающиеся в комментировании.

Такое нарушение не является основанием расторжения договора, предусмотренным п. 3 ст. 619 ГК РФ, поскольку не обладает признаком «два раза подряд». Представляется, что при однократном невнесении арендатором арендной платы, арендодатель может требовать расторжения договора аренды по п.п. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ, если докажет, что такое нарушение является существенным, либо в том случае, когда возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в случае однократного невнесения арендатором арендной платы в установленный законом срок зафиксировано в договоре аренды.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

4. Основанием расторжения договора аренды по требованию арендодателя, предусмотренным ст. 619 ГК РФ, являются случаи, когда арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

По требованию арендатора договор аренды, может быть, расторгнут судом в следующих случаях.



Когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначения имущества.

Закрепляя в качестве основания для расторжения договора не представление арендодателем имущества арендатору, законодатель, тем не менее, не установил, на нормативном уровне срок, в течение которого имущество должно быть передано арендатору.

Поскольку применительно к аренде целью арендатора является скорейшее получение имущества в пользование, для арендодателя такой целью является получение вознаграждения. Таким образом, стороны взаимно заинтересованы в скорейшей передаче имущества. Очевидно, что срок, в течение которого должно быть передано недвижимое имущество, должен позволить сторонам, надлежащим образом оформить необходимые для передачи документы, произвести соответствующие действия. Кроме того, необходимо учитывать возможность достижения в оставшийся период основной цели арендатора. Так, если арендатору необходимо здание для проведения в течение полугода художественной выставки, а арендодатель задерживает передачу здания, арендатор может понести убытки в виде неполученных доходов, в связи с тем, что срок выставки сократился на несколько недель<sup>1</sup>.

Безусловно, категория разумности во многом носит оценочный характер, а ее критерии должны определяться в каждом конкретном случае. Однако общие критерии, носящие абстрактно-универсальный характер, должны быть выработаны наукой гражданского права.

Что касается содержания самого термина «непредставление», то под непредставлением имущества в данном случае понимается не только удержание объекта аренды арендодателем, но и вообще любое бездействие, лишаящее арендатора возможности доступа к арендованному имуществу. Это может,

---

<sup>1</sup>Абесалашвили М.З. Расторжение договора аренды: соотношение общих и специальных норм // Пробелы в российском законодательстве. – 2010. – № 3. – С. 82.

например, выражаться в том, что арендодатель не передает арендатору ключи от помещения<sup>1</sup>.

5. Основанием расторжения договора аренды по требованию арендатора является передача арендатору имущества с недостатками, препятствующими пользованию арендованным имуществом.

Для того, что бы недостатки послужили основанием расторжения договора, они должны:

- носить скрытый характер;
- быть существенными, то есть такими, которые затрудняют пользование арендованным имуществом полностью или частично;
- недостаток должен относиться к объекту аренды в целом. Если недостаток относится к части имущества, наличие его может служить основанием для расторжения договора, только если эта часть имеет существенное значение для целей пользования. В противном случае речь может идти о соразмерном уменьшении арендной платы.

Также основанием расторжения договора аренды по инициативе арендатора является случай, когда арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки.

Арендатор может также обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды в случаях, если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

В договоре стороны вправе оговорить любые основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора, в том числе и не связанные с какими-либо нарушениями арендодателя. К числу правомерно установленных в договоре оснований, не связанных с нарушением условий договора, практика

---

<sup>1</sup>Эртель А.Г., Абесалашвили М.З. Внутрикorporативный договор и его отличие от гражданско - правового договора// Современная научная мысль. – 2012. – №1. – С.71.

относит, в частности, утрату арендатором производственной необходимости в использовании имущества.

Пункт 3 ст. 450 ГК РФ предусматривает расторжение договора в случае одностороннего отказа от его исполнения, когда такой отказ допускается законом или договором. Полагаем, проблемы, связанные с применением положений о возможности одностороннего отказа от исполнения договора аренды, представляют особый теоретический и практический интерес.

Наличие в гл. 34 ГК, регулирующей аренду, статей, предусматривающих нарушения, выступающие основанием для инициирования расторжения договора в судебном порядке, не исключает право сторон установить своим соглашением, руководствуясь п. 3 ст. 450 ГК, иные нарушения для одностороннего расторжения договора.

Если стороны указали в договоре возможность расторжения договора аренды по инициативе одной из сторон, будут действовать правила, предусмотренные ст. 452 ГК РФ. То есть перед тем, как заявлять в суд требование о расторжении договора, заинтересованная сторона обязана направить другой стороне предложение расторгнуть договор. И лишь в случае получения отказа на это предложение либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в 30-дневный срок сторона, желающая расторгнуть договор, вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

Если же в договоре указано на возможность одностороннего отказа от исполнения обязательств, то для его реализации в суд обращаться не надо. При одностороннем отказе от исполнения обязательства договор прекращается во внесудебном порядке.

Для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа. То есть закон допускает возможность одностороннего отказа от договора аренды, даже если он обусловлен только лишь желанием одной

из сторон. Главное, чтобы эта возможность была прямо предусмотрена в договоре, а сам договор был связан с осуществлением сторонами предпринимательской деятельности (ст. 310 ГК РФ).

Если договор аренды содержит условие о возможности его досрочного расторжения ввиду одностороннего отказа от исполнения обязательств, то отсутствует необходимость обращения в суд. В договоре достаточно указать на саму возможность одностороннего отказа, не предусматривая конкретных оснований.

Надо отметить, что объяснение положений ГК РФ о существенном нарушении обязательства требует более детального исследования правоприменительной практики, создающиеся в отдельных частях деятельности с участием разных субъектов и учитывая реальные фактические обстоятельства исполнения договорных обязательств. С недавних пор из общего договорного права выделяются нормы, которые регулируют договорные отношения между потребителями и коммерческими организациями. Законодателю необходимо признать, что общее договорное право не дает простому человеку нужных средств защиты от больших организаций. Следовательно, нужно предоставить потребителям дополнительные правовые и процессуальные гарантии охраны их интересов в отношениях с большими юридическими фирмами, включая возложение на юридические организации дополнительных обязанностей.

Употребительно к важному нарушению предлагается оценить соотношение ущерба относительно ожидаемого результата. «По этой причине вполне возможно удовлетворение требования о расторжении договора при нарушении, незначительном по размеру ущерба, и равно отказ в удовлетворении такого же требования, несмотря на то, что ущерб оказался весьма значительным. Решение суда зависит лишь от того, является ли действительно существенной разница между тем, на что вправе была рассчитывать сторона, заключая договор, и тем, что в действительности она смогла получить»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Т.2. – М.: Статут. 2000. - С. 351.

Стороны могут предусмотреть в договоре или соглашении следующие условия:

- о праве требовать возврата, исполненного при расторжении;
- о моменте исправления или расторжения договора.

В соответствии с общим правилом стороны не имеют права требовать возвращения того, что было исполнено ими по договору до момента его изменения или расторжения. Однако, если одна из сторон приняла исполнение, но свое обязательство не исполнила или предоставила неравноценное исполнение, другая сторона может требовать возврата, исполненного в качестве неосновательного обогащения (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Исключения составляют случаи, когда другое предусмотрено законом или договором либо следует из существенных обязательств.

Из-за специфики арендных правоотношений только арендодатель в праве вернуть исполненное, а именно вернуть полученный аванс. Исполнение, которое получает арендатор (предоставление имущества во временное владение и (или) пользование), фактически вернуть нельзя. Возврат арендованного имущества не является возвратом исполнения и регулируется самостоятельными нормами Гражданского кодекса РФ (ст. 622 ГК РФ).

Касательно более детального анализа правоприменительной практики, возникающей в отдельных сферах деятельности, следует изучить ситуацию, в которой расторгая договор на основании ст. 619 ГК РФ в случаях, указанных в п. 9 ст. 22 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), арендодатель должен доказать, что арендатор существенно нарушил договор.

Исходя из положений Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»<sup>1</sup> (далее - Постановление ВАС) можно определить, что, применяя п. 9 ст. 22 ЗК РФ, арбитражные суды, допускают досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более пяти лет, по требованию арендодателя только

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 5.

если существует решение суда и при существенном нарушении условий договора арендатором. При этом Постановление ВАС предлагает руководствоваться следующим: «В отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных ст. 46 ЗК РФ и ст. 450 и 619 ГК РФ, п. 9 ст. 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в ст. 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка»<sup>1</sup>.

Еще одним примером из практики рассмотрения вопросов расторжения договора аренды, ввиду нарушения существенных условий последнего, может служить Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.08.2006 по делу № А56-48357/2005 (далее - Постановление ФАС)<sup>2</sup>. Данное Постановление ФАС указывает: «... В соответствии с материалами дела следует, что в этом конкретном случае основой для предъявления требования о досрочном расторжении договора послужило то обстоятельство, что во 2-ом и 3-ем кварталах 2005 года арендатор внес арендную плату не в полном объеме. Это нарушение оценивается с относительности его существенности; для оценки степени существенности нарушения могут иметь значение длительность периода просрочки, размер недоплаты и причины недоплаты ...». Из вышеописанного в Постановлении ФАС следует, что длительность периода просрочки, размер и причина внесения арендной платы не в полностью являются факторами, которые имеют влияние на степень существенности нарушения условий договора аренды.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.10.2016 № Ф01-4291/2016, Ф01-4857/2016 по делу № А38-435/2016 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.08.2006 по делу № А56-48357/2005 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

В силу диспозитивности п. 3 ст. 453 ГК РФ в договоре или соглашении о его расторжении стороны могут установить, что договор считается измененным или расторгнутым, не начиная с времени заключения соответствующего соглашения, а, допустим, с указанной в нем даты. Если время изменения и прекращения договора не согласовано, обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения об изменении или расторжении договора, если иное не следует из соглашения или характера изменения договора (п. 3 ст. 453 ГК РФ) [4].

Из положений п. 3 ст. 615 ГК РФ следует, что арендодатель имеет вправо обратиться в суд с иском о расторжении договора в том случае, если арендатор использует имущество не по назначению или с нарушением условий договора.

Надо учитывать, что арендодатель имеет право обратиться в суд с данным иском только после того, как арендатору будет направлено письмо с предупреждением о необходимости исполнить обязательство в разумный срок (ч. 3 ст. 619 ГК РФ).

Если арендатор не вносил арендную плату более 2-х раз подряд, арендодатель даже, если долг оплачен арендатором имеет право обратиться в суд с иском о расторжении договора в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ. Но сделать это он обязан в разумный срок, иначе право на расторжение договора в связи с допущенным арендатором нарушением будет утрачено.

Из закона (ст.ст. 606-624; 650-655 ГК РФ) следует, что договор аренды не расторгается во внесудебном одностороннем порядке. И только, когда соблюден процесс досудебного урегулирования спора между участниками договора, пострадавшая сторона имеет право обратиться в суд.

Анализируя ситуацию, когда договор аренды расторгнут досрочно по требованию арендодателя видно, из положений ст. 452 ГК РФ, что предусмотрен общий порядок расторжения договора, в соответствии с которым, требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в

срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30 дневный срок.

Учитывая нормы ст. 619 ГК РФ, арендодатель имеет право на требование досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения (уведомления) о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Т. е., законодатель разделяет предложение о расторжении договора и о предупреждении о необходимости устранить допущенные арендатором нарушения.

Если договор расторгнут по инициативе арендодателя, то, для соблюдения досудебного порядка урегулирования спора арендодателю нужно направить арендатору предупреждение о необходимости исполнения своих обязательств по договору и предложение о расторжении договора, как следствие невыполнения предупреждения. Также стоит отметить, что в одном письме могут быть заявлены предупреждение о надлежащем исполнении обязательств по договору и предложение о расторжении договора.

Говоря о порядке досрочного расторжения договора по предложению арендатора стоит отметить, что ГК РФ не имеет специального правила, которое обязывало бы его заранее предупредить арендодателя о надобности исполнения им обязательств, до подачи арендатором иска о расторжении договора аренды в суд. Это не значит, что арендатор незамедлительно обратится в суд с иском о расторжении договора аренды, ибо в силу общей нормы (ст. 452 ГК РФ) сторона может обратиться в суд с иском о расторжении договора только после отправки своему контрагенту предложение расторгнуть договор.

Делая вывод из вышеописанных обстоятельств, для того чтобы досудебный порядок урегулирования спора о расторжении договора по требованию арендодателя можно было считать соблюденным, надо предоставить суду доказательства:

- 1) о направлении арендатору письменного уведомления о необходимости исполнения им обязательств по договору аренды в разумный срок;



2) направления арендатору предложения о расторжении договора, как следствие невыполнения уведомления;

3) получения от другой стороны отказа на предложение расторгнуть договор или неполучения ответа в тридцатидневный срок, если в предложении не установлен иной срок расторжения договора<sup>1</sup>.

Если другое не предусмотрено договором аренды, за досрочным прекращением договором аренды следует прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Когда прекращает действие договор аренды объект должен быть возвращен арендодателю по акту приема-передачи. Порядок оформления этого документа такой же, как оформление передаточного акта, подписываемого в начале срока действия договора при передаче имущества арендатору. В акте необходимо отразить, такие параметры, как: состояние собственности, возврат имущества в определенный момент времени, место возврата движимого имущества. Арендатор обязан вернуть арендодателю имущество при прекращении договора. При этом имущество необходимо вернуть в том состоянии, в котором оно было получено арендатором, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (к примеру, после реконструкции, если по договору у арендатора была такая обязанность).

От основания, по которому договор аренды был расторгнут зависят и последствия расторжения этого договора для обеих сторон. В соответствии с общим правилом, сторона, которая не исполнила или ненадлежащим образом исполнила условия договора, должна возместить другой стороне вызванные этим убытки. Обычно, преимуществом при получении каких-либо штрафов пользуется арендодатель. Это штрафы и пени за не вовремя оплаченную арендную плату; за передачу (без согласования с арендодателем) прав на аренду третьим лицам; за нарушение строительных норм и правил при перепланировке или реконструкции

---

<sup>1</sup>Абесалашвили М.З. Порядок изменения и расторжения договора аренды зданий и сооружений // Бизнес в законе. - 2012. - №5. – С. 32.

арендованного помещения; за не вовремя переданное арендованное помещение после прекращения договора аренды.

Как показывает практика арендодатель довольно часто предусматривает в условиях договора предварительный взнос - обеспечительный платеж в размере 1-2 месячной арендной платы. Арендатор производит его оплату при заключении договора и депозит ему не возвращается в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендатора.

Подводя итог, можно прийти к заключению, что расторжение договора аренды по инициативе обеих сторон возможно не только по основаниям, предусмотренным ГК РФ, но и по основаниям, которые установлены соглашением сторон. Что касается одностороннего расторжения договора аренды, то как было указано выше, он возможен при соблюдении процедуры предупреждения одной из сторон договора о данном намерении, при этом, учитывая сроки получения или не получения ответа на уведомление. Для более детального рассмотрения особенностей расторжения договора аренды с государственными или муниципальными организациями, а также договора аренды земельного участка на продолжительный срок, необходимо обращать внимание на регулирующее данный вид правоотношений законодательство.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результатом проведенного исследования являются определенные выводы и предложения, которые сводятся к следующему.

1. Основной документ, который регламентирует арендные отношения, - это гл. 34 Гражданского кодекса РФ. Объектом аренды является любое имущество, которое обладает свойством не терять натуральные свойства при эксплуатации и объединенное в правовом поле под термином «непотребляемые вещи». Данная особенность позволяет вернуть исходный объект правообладателю без изменения его функциональных и качественных характеристик. Арендодатель (собственник имущества) сдает его в аренду, арендатор принимает. По общему правилу при операционной аренде собственником предмета сделки остается арендодатель, смены собственника не происходит. Арендатор временно, в период действия договора аренды, пользуется и владеет имуществом, не являясь его собственником. Право собственности может переходить только в случае, если договором предусмотрено условие выкупа имущества по окончании аренды.

2. Для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа. То есть закон допускает возможность одностороннего отказа от договора аренды, даже если он обусловлен только лишь желанием одной из сторон. Главное, чтобы эта возможность была прямо предусмотрена в договоре, а сам договор был связан с осуществлением сторонами предпринимательской деятельности (ст. 310 ГК РФ).

Если договор аренды содержит условие о возможности его досрочного расторжения ввиду одностороннего отказа от исполнения обязательств, то отсутствует необходимость обращения в суд. В договоре достаточно указать на саму возможность одностороннего отказа, не предусматривая конкретных оснований.

3. Пункт 3 ст. 614 ГК РФ устанавливает, что если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Существующее указание всё-таки не защищает права арендатора, ведь арендодатель может изменять размер арендной платы чаще, чем один раз в год. Иными словами принцип равенства в данном случае не соблюден.

4. Обращает на себя внимание одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, в соответствии со ст. 310 ГК РФ допускается в случаях, предусмотренных договором. Но в результате одностороннего изменения арендной платы арендодателем она не должна увеличиваться непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период. С целью соблюдения принципа равенства законодателю необходимо предусмотреть следующее императивное условие «Изменение чаще, чем один раз в год возможно лишь в том случае, наступления экономических кризисных ситуаций». К экономическим кризисным ситуациям следует отнести, например, резкое ослабление курса рубля.

5. Расторжение договора аренды по инициативе обеих сторон возможно не только по основаниям, предусмотренным ГК РФ, но и по основаниям, которые установлены соглашением сторон. Что касается одностороннего расторжения договора аренды, то как было указано выше, он возможен при соблюдении процедуры предупреждения одной из сторон договора о данном намерении, при этом, учитывая сроки получения или не получения ответа на уведомление. Для более детального рассмотрения особенностей расторжения договора аренды с государственными или муниципальными организациями, а также договора аренды земельного участка на продолжительный срок, необходимо обращать внимание на регулирующее данный вид правоотношений законодательство.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### 1. Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 4-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

3. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. – 2015. – № 10. – Ст. 1412.

### 2. Постановления высших судебных инстанций и материалы юридической практики

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 9.

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

6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в 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» // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 4.

7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2014. - № 8.
8. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3.
9. Постановление ФАС Уральского округа от 16.11.2006 по делу № А47-1541/06 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
10. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.09.08 № 5782/08 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2008. - № 11.
11. Постановление ФАС Поволжского округа от 13.05.2009 по делу № А72-4923/2008 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
12. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15.10.2009 по делу № А46-15568/2008 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
13. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25.01.2010 по делу № А73-6056/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
14. Постановление ФАС Поволжского округа от 11.02.2010 по делу № А49-2145/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
15. Постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
16. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2010 по делу № А43-4982/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
17. Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
18. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.01.2011 № ВАС - 15206/10 по делу № А21-8691/2009 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».
19. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 5.

20. Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 10 апреля 2014 г. по делу № А29-2329/2013 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

21. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12 марта 2015 г. по делу № А67-7638/2014 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

22. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.10.2015 № А56-16475/2015 по делу № А56-16475/2015. [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

23. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 16.10.2015 № Ф08-6104/2015 по делу № А32-2074/2015-31/61. [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

24. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.06.2016 г. № А19-14583/08-15-Ф02-2863/16 по делу № А19-14583/08-16 [Электронный ресурс] – СПС «Консультант Плюс».

### **3. Литература**

25. Абесалашвили, М.З. Порядок изменения и расторжения договора аренды зданий и сооружений /М.З. Абесалашвили// Бизнес в законе. – 2012. – № 5. – С. 57-62.

26. Абесалашвили, М.З. Расторжение договора аренды: соотношение общих и специальных норм /М.З. Абесалашвили// Пробелы в российском законодательстве. – 2010. – № 3. – С. 82-89.

27. Астапова, Т.Ю. Условия и особенности расторжения договора аренды в Российской Федерации /Т.Ю. Астапова, Д.А.Липницкий// В сборнике: Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия Сборник статей по материалам III международной заочной научно-практической конференции. – 2017. – С. 44-52.

28. Ахвердиев, Э.А. Вопросы изменения вида разрешенного использования по договорам аренды /Э.А.Ахвердиев// Новая наука: Современное состояние и пути развития. – 2016. – № 116-3. – С. 202-203.
29. Белов, В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений /В.А.Белов // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 10. – С. 2258-2264.
30. Белых, В.С. Предпринимательское право России: учебник / отв. ред. В.С. Белых. – М.: Закон, 2009. – 894 с.
31. Большаков, А. Аренда в строящемся здании /А. Большаков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 44. – С. 34-41.
32. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. /М.И. Брагинский, В.В. Витрянский– М.: Статут, 2000. – 848 с.
33. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения. /М.И. Брагинский, В.В. Витрянский - М.: Статут, 2000. – 800 с.
34. Вавилин, Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики /Е.В.Вавилин // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2014. – № 1. – С. 68-73.
35. Веселова, О.С. Правовые основания заключения договора на аренду зданий и сооружений /О.С.Веселова // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. – 2014. – № 1 (16). – С. 16-18.
36. Витрянский, В.В. Специальные договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства /В.В. Витрянский// Гражданское право и современность: Сб. ст., посвященный памяти М.И. Брагинского / Под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко. – М.: Норма, 2013. – 632 с.
37. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др. // Под ред. 4 П.В. Крашенинникова. –М.: Статут, 2014 – 865 с.



38. Гражданское право: учебник: в двух частях / под общ.ред. А. Г. Калпина. – М.: Норма, 2014. – 417 с.
39. Иоффе, О.С. Обязательственное право /О.С. Иоффе–М.: Закон, 1975. – 685 с.
40. Казанцева, Е.В.Принцип равенства сторон при изменении арендной платы /Е.В.Казанцева // Апробация. – 2016. – № 3 (42). – С. 183-185.
41. Кесаева, В.А.Понятие и общая характеристика договора аренды недвижимого имущества /В.А.Кесаева// Политика, экономика и социальная сфера: проблемы взаимодействия. – 2016. – № 2. – С. 45-49.
42. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / рук.авт. колл. и отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Юрист, 1997. – 824 с.
43. Кулаков, В.В. Залог недвижимости как способ обеспечения исполнения обязательств. /В.В. Кулаков– М.: Закон, 2014. – 512 с.
44. Лебедева, В.А.Основные понятия договора аренды /В.А.Лебедева // Новая наука: Современное состояние и пути развития. – 2017. – № 1-2. – С. 137-140.
45. Линёв, А.Н.Договор аренды здания или сооружения: кабальный для арендатора или арендодателя? /А.Н.Линёв// Вестник экономической безопасности. – 2015. – № 5. – С. 87-90.
46. Мазовка, Е.Н. Договора аренды / Е.Н.Мазовка// Новое слово в науке и практике: гипотезы и апробация результатов исследований. – 2015. – № 17. – С. 268-273.
47. Максютлова, А.М. Гражданско-правовая характеристика института договора аренды /А.М. Максютлова, Е.В.Ахтямова// Инновационная наука. – 2016. – № 4-4. – С. 154-156.
48. Мейер, Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. /Д.И. Мейер–М.: Закон, 1997. Ч. 2. – 851 с.
49. Мечетин, Д.В.Правовой режим договора присоединения /Д.В.Мечетин// В сборнике: Права и свободы человека и гражданина: теоретические аспекты и

юридическая практика материалы ежегодной Международной научной конференции памяти профессора Феликса Михайловича Рудинского. Под общей редакцией Д.А. Пашенцева. – 2016. – С. 521-525.

50. Мягкова, О.И. Защита слабой стороны от несправедливых условий договора в российском гражданском праве /О.И. Мягкова // Российский юридический журнал. – 2016. – № 1. – С. 123-132.

51. Нерсесянц, В.С. Теория государства и права /В.С. Нерсесянц – М.: Закон, 2001. – 417 с.

52. Обыденнов, А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора /А.Н. Обыденнов// Журнал российского права. – 2003. – № 8. – С. 65-69.

53. Пазына, М.А. Особенности заключения договора аренды при осуществлении предпринимательской деятельности /М.А.Пазына// Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2013. – № 1 (90). – С. 94-98.

54. Пазына, М.А. Понимание аренды как договорной конструкции и вида деятельности: ретроспективный анализ законодательства /М.А.Пазына// Альманах современной науки и образования. – 2015. – № 12 (102). – С. 121-123.

55. Петринич, А.А. Актуальные проблемы правового регулирования договора аренды /А.А.Петринич// Актуальные научные исследования в современном мире. – 2017. – № 1-4 (21). – С. 121-127.

56. Плотников, И.Г. Особенности применения концепции «слабой стороны» в договоре аренды /И.Г.Плотников // В сборнике: Государственное и муниципальное право: теория и практика. Сборник статей международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 115-118.

57. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашениникова. - М.: Статут, 2016. –1245 с.

58. Сафарьянова, И.Р. Правовая сущность договора присоединения /И.Р.Сафарьянова// В сборнике: Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития сборник научно-

практических статей Всероссийской научно-практической конференции. Автономная некоммерческая организация «Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права». – 2016. – С. 96-98.

59. Свириденко, О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды /О.М.Свириденко // Журнал российского права. – 2015. – № 12 (228). – С. 112-119.

60. Смирнова, А.А. Предмет договора и арендная плата как существенные условия договора аренды зданий и сооружений /А.А.Смирнова // В сборнике: Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. – 2016. – С. 278-280.

61. Сычев, С.А. Правовая природа договора финансовой аренды (лизинга): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. /С.А. Сычев–СПб., 2006. –241 с.

62. Татаркина, К.П. Изменение законодательства и судебное толкование правил о договоре присоединения /К.П.Татаркина // Вестник Томского государственного университета. Право. – 2015. – № 1 (15). – С. 113-118.

63. Ткаченко, Г. Арендодатель повышает арендную плату в одностороннем порядке. Как помочь арендатору? /Г. Ткаченко // Жилищное право. – 2015. – № 8. – С. 61 - 72.

64. Уруймагова, Л.Г. Гражданско-правовое регулирование аренды недвижимого имущества /Л.Г. Уруймагова, М.Т.Газзаева // Nauka-Rastudent.ru. – 2017. – № 3-2. – С. 23.

65. Черепанова, О.С. Проблемы реализации одностороннего отказа от исполнения договора аренды /О.С.Черепанова // Актуальные проблемы борьбы с преступлениями и иными правонарушениями. – 2015. – № 13-2. – С. 109-110.

66. Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России /Л.В. Щенникова – М.: Юрист, 2013. – 415 с.