

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Факультет «Экономика, управление, право»
Кафедра «Конституционное, административное и муниципальное право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
д.ю.н., профессор
_____ С.Г. Соловьев
« ____ » _____ 2017 г.

Проблемы правового регулирования договора аренды

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2017. 524. ВКР

Руководитель, доцент
кафедры КАиМП
С.С. Арсентьева
« ____ » _____ 2017 г.

Автор работы
студент группы МиЭУП–429
А.Ф. Лошкарева
« ____ » _____ 2017 г.

Нормоконтролер
заведующий кафедрой ГПД, д.ю.н., доцент
Д.Б. Абушенко
« ____ » _____ 2017 г.

Миасс 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Факультет «Экономика, управление, право»
Кафедра «Конституционное, административное и муниципальное право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ С.Г. Соловьев
« ____ » _____ 2017 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента
Лошкаревой Анны Федоровны
Группа МиЭУП–429

1. Тема работы: «Проблемы правового регулирования договора аренды» утверждена приказом по университету от 28.04.17 г. № 835.
2. Срок сдачи студентом законченной работы 01.05.17 г.
3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по гражданскому праву, материалы правоприменительной практики, гражданское законодательство Российской Федерации.
4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:
 - 1) рассмотреть историю становления и развития договора аренды;
 - 2) обозначить общую характеристику договора аренды по российскому законодательству;
 - 3) исследовать проблемные вопросы общего и специального законодательства регулирующие арендные отношения;
 - 4) выявить проблемы правового регулирования отдельных видов договоров аренды.
5. Дата выдачи задания 09.02.2017 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование разделов выпускной квалификационной работы	Срок выполнения разделов работы	Отметка руководителя о выполнении (дата, подпись)
ГЛАВА 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ §1.1 История становления и развития договора аренды §1.2 Общая характеристика договора аренды по российскому законодательству	02.02.2017 20.02.2017	02.02.2017 20.02.2017
ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ § 2.1 Проблемные вопросы общего и специального законодательства регулирующие арендные отношения § 2.2 Проблемы правового регулирования отдельных видов договоров аренды	10.03.2017 24.03.2017	10.03.2017 24.03.2017
Введение. Заключение	01.05.2017	01.05.2017

Руководитель работы _____ / С.С. Арсентьева/

Студентка _____ / А.Ф. Лошкарева/

АННОТАЦИЯ

Лошкарева А.Ф. Проблемы правового регулирования договора аренды – Миасс: ЮУрГУ, МиЭУП-429, 2017. – 84 с., библиогр. список – 115 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование проблемных вопросов правового регулирования договором аренды. В представленной работе исследованы: история становления и развития договора аренды; общая характеристика договора аренды по российскому законодательству; проблемные вопросы общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения; проблемы правового регулирования отдельных видов договоров аренды.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что она очень активно обсуждается в научных кругах (как теоретиками, так и практиками). Доказательством этого служит перечень использованной в работе научной литературы (статей, диссертаций и т.д.) по данной тематике.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление правовых проблем, связанных с регулированием арендных отношений и определение путей их разрешения.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку является исследованием, включающим в себя рассмотрение актуальных теоретико-практических проблем правового регулирования договора аренды. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее гражданское законодательство с целью его совершенствования.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
§1.1 История становления и развития договора аренды.....	10
§1.2 Общая характеристика договора аренды по российскому законодательству	19
ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
§2.1 Проблемные вопросы общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения.....	34
§2.2 Проблемы правового регулирования отдельных видов договоров аренды	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	69

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день актуальность выбранной темы не вызывает сомнений. Ведь сегодня, в условиях восстановления после кризисных явлений в экономике, а также в условиях активного развития рыночных отношений, привлечения отечественных и иностранных инвестиций, в нашей стране ощущается необходимость обеспечения устойчивых гарантий защиты хозяйствующих субъектов и их имущественных интересов, которые связаны с осуществлением разных видов экономической деятельности, что, в конечном счете, должно в целом сказаться на процессах направленных на улучшение качества жизни в стране.

В этой связи, особое значение получают проблемные вопросы договорных форм ведения экономической деятельности, среди которых значительное место занимают арендные отношения. При этом необходимо отметить, что принципиально новый подход к оценке правомочий собственника имущества, в частности право собственника совершать в отношении принадлежащего ему на праве собственности имущества любых действий, не противоречащих закону и иным нормативным правовым актам, а также не нарушающих прав и законных интересов других лиц.

Также на актуальность указывает и тот факт, что статистические данные арбитражных судов и судов общей юрисдикции показывает тенденцию увеличения споров, которые связаны с регулированием арендных правоотношений. Так, в период с января 2013 года по апрель 2014 года Двенадцатым арбитражным апелляционным судом было рассмотрено 12890 дел (за прошлый период – 12314 дел), из них дел вытекающих из договора аренды 746 дел (за прошлый период – 682 дела), или 5,8 % от всех дел рассмотренных судом (за прошлый период – 5,5 %). В апелляционной инстанции по рассмотренным делам указанной категории 131 судебный акт был изменен (отменен), что составило 17,6% от дел данной категории. В сравнении с прошлыми периодами количество отмененных (измененных) решений выросло

почти на 4 %. В суде кассационной инстанции за этот же период был отменен 21 судебный акт, вынесенный апелляционной инстанцией по спорам, вытекающим из договора аренды, что составило 2,8% от дел данной категории. Рост отмененных (измененных) актов по сравнению с прошлым периодом составил чуть более 0,5 %¹.

Также суды отмечают, что на сегодняшний день в судебной практике возникают сложные правовые вопросы, несмотря на развитость российского гражданского права. К примеру, отсутствует единообразие по применению тех или иных положений гражданского законодательства регулирующих арендные отношения. При этом необходимо также обратить внимание и на тот факт, что определенное количество проблем связано с пробелами в отечественном гражданском законодательстве (например, предмет договора). Возникают также определенные трудности и при применении норм об аренде зданий, сооружений и предприятий. Также следует указать, что и на практике и в теории не устранены проблемы защиты прав арендаторов при изменении и расторжении договора аренды, которые представляют в настоящее время несомненный интерес для доктрины гражданского права.

Объектом исследования выпускной квалифицированной работы являются общественные отношения, возникающие в процессе регулирования арендных отношений.

Предметом исследования выступают нормы действующего гражданского законодательства, регулирующего арендные отношения.

Цель исследования – на основе теоретических материалов, научных статей, правоприменительной практики проанализировать существующее положение арендных правоотношений, выявить правовые пробелы в данной сфере и предложить пути их устранения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

¹ Обобщение судебной практики Двенадцатого арбитражного апелляционного суда РФ за период с января 2013 года по апрель 2014 года. URL: <http://www.12aas.arbitr.ru/images/ОБОБЩЕНИЕ%20ПО%20АРЕНДЕ%20%28ЖАТКИНА%29.pdf> (дата обращения: 02.01.2017).

- 1) рассмотреть историю становления и развития договора аренды;
- 2) обозначить общие положения назначения и выплат пособий на детей;
- 3) исследовать проблемные вопросы общего и специального законодательства регулирующие арендные отношения;
- 4) выявить проблемы правового регулирования отдельных видов договоров аренды.

Методологическая база исследования состоит в применении как общенаучных приемов и методов, так и специальных научных методов, выработанных в правоведении. В частности, при решении поставленных задач были использованы следующие **методы**: всеобщий диалектический метод, изучения и анализа научной литературы, действующего законодательства, изучения и обобщения судебной практики, историко-правовой метод, формально-юридический, сравнительно-правовой методы и др.

Говоря о **степени разработанности темы**, необходимо указать, что данная тема исследовалась, в научных трудах И.Б. Барановкой, В.А. Белова, Т.В. Бериева, Т.А. Еремкиной, Ю.Н. Игнатова, Л.Т. Кокоева, В.Д. Мейера, М.Е. Мещеряковой, Ю.В. Романец, Н.Ю. Шлюндт и других ученых. Здесь же следует отметить, что выбранная тема разработана учеными-юристами недостаточно. Законодательная (нормативно-правовая) база, регулирующая вопросы правового регулирования арендных отношений, в настоящее время в России недостаточно развита, существующие правовые конструкции и механизмы арендных отношений как показывает практика и теория часто не срабатывают в действующих экономических реалиях. Несмотря на то, что в последнее время и судебная практика и ученые дают разъяснения, уточнения многих проблемных вопросов в блоке арендных отношений имеется целый ряд острых нерешенных актуальных проблем.

Научная новизна заключается в том, что данная выпускная квалификационная работа является исследованием, включающим в себя рассмотрение актуальных теоретико-практических проблем правового регулирования договора аренды. В результате проведенного исследования

предложены изменения действующего законодательства Российской Федерации направленные на устранение существующих проблем.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы связана с тем, что выводы и предложения, касаемые изменений и дополнений законодательства, могут быть использованы для совершенствования гражданско-правовых норм. Теоретические вопросы, исследованные в работе, могут использоваться для совершенствования учебного процесса в учебных заведениях юридического профиля.

Структурно выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, заключения и библиографического списка. Первая глава посвящается историческим и теоретическим аспектам договора аренды. Вторая глава касается проблемных вопросов общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения, а также проблем правового регулирования отдельных видов договоров аренды. В заключение подводится итог по проведенному исследованию, вносятся предложения по совершенствованию действующего законодательства. В библиографическом списке приводится перечень использованных нормативных актов, правоприменительной практики, научной и учебной литературы.

ГЛАВА 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

§1.1 История становления и развития договора аренды

Изначально договор аренды, (который называют также «наем», указывая, что Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ² (далее – ГК РФ) ставит знак равенства между арендой и имущественным наймом, отграничивая их лишь применительно к пользованию жилыми помещениями) зародился еще в глубокой древности как самостоятельный вид консенсуального договора и на протяжении истории практически не менялся, он стабильно определялся как единый (без особых модификаций) договор *location-conduction*³. Что касается зарождения арендных правоотношений, то есть мнение, что зародились они в древней Месопотамии⁴. По утверждению ученых, они появляются в самом начале первого этапа Раннединастического периода (2750 – ок. 2615 годы до н.э.). В «документе Энхегалья, лугалья Лагаша» (XXVIII в. до н.э.), в одной сделке была упомянута «земля, раздаваемая за плату» (ниг-э) – это арендуемая земля или, еще можно сказать, земля передаваемая в аренду. В источниках того периода в отношении арендуемых государственных земель употреблялся термин «земля возделывания» или «земля доходов» (уру-лаль)⁵. По утверждению Д.А. Суровень, аренда земельных участков осуществлялась только на основании договора. В аренду землю передавало государство (из дворцовых и храмовых земель) или частные лица. Сторонами договора аренды могли быть

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

³ Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 2009. С. 380–381. URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2082774.html> (дата обращения: 02.01.2017).

⁴ Бартиев Ч.Ш. Арендные отношения: понятие и правовая сущность // Ямальский вестник. 2015. № 4. С. 32–33. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25114471> (дата обращения: 02.01.2017).

⁵ Дьяконов И.М. Общественный и государственный строй древнего Двуречья: Шумер / И.М. Дьяконов. М.: Изд. вост. лит., 1959. С. 40, 49. URL: <http://www.twirpx.com/file/1870526/> (дата обращения: 02.01.2017).

только свободные лица. Во втором случае, арендодатели – это граждане, как собственники земли, передающие землю в аренду. В качестве арендаторов выступали как бедные малоземельные граждане (полноправные свободные), нуждавшиеся в дополнительной земле, так и лица без гражданства (неполноправные свободные)⁶.

Арендатора (нанимателя земли) того времени ни в коем случае нельзя считать владельцем вещи, т.к. как он, обладая вещью, не относится к вещи как своей, т.е. является держателем земли. Это проявляется в том, что: 1) арендатор получает землю на основании договора с арендодателем, чем он признает права арендодателя на эту землю; 2) арендатор отдает часть плодов и доходов от вещи (в виде арендной платы – «ячмень выхода» или «зерно установленное») арендодателю, чем он признает право на эту вещь арендодателя. 3) в случае спора о том, чье это имущество, вещь в суде будет защищаться собственником, а не арендатором⁷.

По договору аренды земли того времени арендодатель обязался предоставить арендатору землю за плату во временное обладание и пользование. Основная обязанность арендодателя по договору аренды земельного участка состояла в предоставлении арендатору земельного участка в состоянии, соответствующем условиям договора и целевому назначению земли, в установленный договором срок. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования земельного участка в соответствии с договором аренды земельного участка, являются его собственностью (это может быть, например, выращенная сельскохозяйственная продукция, или иные доходы от организации на арендованном участке какой-либо хозяйственной деятельности и т.д.)⁸.

За земли, переданные в аренду, взималась арендная плата. Размер арендной платы считался существенным условием договора аренды. Порядок,

⁶ Суровень Д.А. Характеристика поземельных отношений в древней Месопотамии Раннединастического и Раннедеспотического периодов (середина XXVIII – конец XX вв. до н.э.) // Историко-правовые проблемы: Новый ракурс. 2015. №. 12. С. 197, 199. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=24187860> (дата обращения: 02.01.2017).

⁷ Там же. С. 198.

⁸ Там же. С. 198–199.

условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливались в договоре аренды земельного участка. В Раннединастический период (сер. XXVIII – конец XXIV вв. до н.э.) земля передавалась в аренду за уплату от 1/6 до 1/3 доли урожая. Известны случаи и более низкой арендной платы (менее 1/6 части урожая). Если арендатор не использовал поле (не обрабатывал землю и не выращивал урожай), это не освобождало его от внесения арендной платы: «Если человек другому человеку отдал пахотное поле для возделывания, но тот поля не возделывал и превратил его в залежь, он отмерит (хозяину поля) три гура ячменя за каждый ику поля»⁹

Древнейшее и совершеннейшее римское право однозначно определяло природу договора аренды (найма) как обязательственно-правовую¹⁰. Отсутствуют в нем и право следования и вещно-правовая защита нанимателя, которые относятся к вещно-правовым элементам¹¹. Л.В. Кокоева в своей докторской диссертации приводит пример появления в римском праве элементов обязательственной связи, когда до истечения срока имущественного найма наймодатель отчуждал сданное имущество, новый же собственник не был связан договором предшествующего до него собственника¹².

Подобно вначале своего становления отечественная правовая наука решала вопросы арендных отношений, констатируя их обязательственную природу. Это являлось следствием правопреемства и адаптации на Руси римского права¹³. Впоследствии при прогрессивном движении науки ученые пересмотрели свою точку зрения на арендные отношения, многие стали обращать особое внимание на неоднозначность правовой природы

⁹ Хрестоматия по истории Древнего Востока / под ред. В.В. Струве, Д.Г. Редера. М.: Изд. вост. лит., 1963. С. 188-190. URL: <http://kronk.spb.ru/library/1963-m-hidv.htm> (дата обращения: 02.01.2017).

¹⁰ Полежаев О.А. О проблеме определения юридической природы права аренды // Вестник Омского университета. 2016. № 3. С. 97. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26726331> (дата обращения: 02.01.2017).

¹¹ Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2004. С. 11. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/dogovor-arendy-nedvizhimosti-v-sovremennom-rossijskom-grazhdanskom-zakonodatelstve.html> (дата обращения: 02.01.2017).

¹² Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. д-ра юрид. наук. Саратов, 2004. С. 40. URL: <http://lawlibrary.ru/disser2016253.html> (дата обращения: 03.01.2017).

¹³ Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. 2015. № 9. С. 68–69. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=90140#0> (дата обращения: 04.01.2017).

исследуемого вопроса. Еще дореволюционный и советский юрист И.А. Покровский отмечал, что с течением времени самостоятельная защита была предоставлена почти всем владельцам «от чужого имени»¹⁴. Кардинально иной позиции придерживался и другой видный дореволюционный юрист Г.Ф. Шершеневич, который прямо указывал, что имущественный наем имеет обязательственную природу. Он полагал, что принудить хозяина вещи к выполнению своих обязанностей только из свойства обязательственного отношения нельзя, в этом случае, возможно, требовать возмещение причиненного ущерба, в связи с отступлением от договора¹⁵. Титульное владение за нанимателем «не числилось», он обладал лишь ограниченным правом на имущество, полученное в аренду. Однако многие юристы критиковали данное положение из-за существенного, в этом случае, ограничения прав нанимателя. Следует также отметить, что наиболее существенный вклад в исследовании арендных отношений внес В.Д. Мейер, профессор императорского Казанского университета. Помимо этого, его заслуги значимы и неоценимы в исследовании предмета и задач гражданского права, а также некоторых других договоров¹⁶.

В дальнейшем, с началом строительства советского государства и проведением правовых преобразований связанных с принятием Гражданского кодекса РСФСР 1922 года¹⁷, а после и Гражданского кодекса РСФСР 1964¹⁸ года, правовая доктрина однозначно усматривала в договоре имущественного найма отдельные составные элементы вещно-правовых отношений, а также усматривала за нанимателем титульное владение. Имущество, передаваемое в найм приобретало право следования, т.к. было обременено правом нанимателя, а это характерно для вещно-правовых отношений. В то время действовало

¹⁴ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. М., 1998. С. 232. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/23/> (дата обращения: 04.01.2017).

¹⁵ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. Тула: Автограф, 2001. С. 164–165. URL: <http://www.twirpx.com/file/1922026/> (дата обращения: 04.01.2017).

¹⁶ Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902 года / Д.И. Мейер. М.: «Статут», 2003. С. 531. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/45/info/> (дата обращения: 04.01.2017).

¹⁷ Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 года (утратил силу) // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

¹⁸ Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 года (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

«безоговорочное» правило, содержание которого заключается в том, что договор найма сохраняет силу для нового собственника при переходе права собственности от наймодателя к другому лицу. Доктрина на основании этого положения создала интересное правило, согласно которому имущество, сданное в наем поступает во владение нанимателя, при этом владение это такое правомочие, которое может быть нарушено всем и каждым, независимо осуществляет его собственник имущества или же договорный контрагент. Получается, 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. Проявляются они главным образом в том, что в случае отчуждения права собственности от наймодателя к другому лицу договор найма в установленных в договоре сроках сохраняет свою силу и для новоиспеченного собственника имущества, а не просто в защите прав нанимателя от любого нарушителя, посягнувшего на его право¹⁹.

Впоследствии советский законодатель пошел еще дальше, он закрепил вещные права на передаваемое имущество по договору аренды за арендатором. Для этого в пункте 14 Указа Президиума Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» было прописано, что защита права на имущество арендатора, полученного по договору аренды, обеспечивается наравне с защитой, предусмотренной законом в отношении права собственности. Арендатор может истребовать из любого незаконного владения имущество, арендуемое им по договору аренды, а также требовать устранения препятствий в использовании арендуемого им имущества, возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя.²⁰ Аналогично

¹⁹ Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. М.: Юрид. лит., 1975. С. 308. URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie11300.html> (дата обращения: 04.01.2017).

²⁰ Указ Президиума Верховного Совета СССР от 07 апреля 1989 года № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» (утратил силу) // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1989. № 15. Ст. 105.

«положение аренды» решалось при разработке и принятии Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде²¹.

Вопросы природы арендных правоотношений получили вновь актуальность после принятия Указа Президента Российской Федерации от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду»²². В нем усматривалось наличие признаков вещного права у арендатора²³. Указанный нормативный акт, в сущности, отменил утвержденные Верховным Советом СССР 23 ноября 1989 года «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде» которые ранее действовали. Новый акт прямо оговорил, что до вступления в силу нового Гражданского кодекса России арендные правоотношения на территории нашей страны будут регулироваться Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик принятыми 31 мая 1991 года²⁴, в части не противоречащей основному закону Российской Федерации – Конституции Российской Федерации²⁵, принятой на всенародном референдуме 12 декабря 1993 года (далее – Конституция РФ), а также вышеуказанному Указу Президента РФ.

Однако при всем при том, в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 года содержалось всего 4 статьи (85-88) непосредственно относящиеся к арендным правоотношениям, из содержания которых усматривалось отсутствие у арендатора признаков вещного права. В этом же акте, в положениях касающихся ограниченных вещных прав оговаривалось, что лица, которые не являются собственниками имущества, но владеющие этим имуществом на праве полного хозяйственного ведения,

²¹ Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года № 810 (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. № 25. Ст. 481.

²² Указ Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» (утратил силу) // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1992. № 16. Ст. 1237.

²³ Рыбаков И.В. Историческая ретроспектива развития правового института договора аренды // Гражданское право. 2015. № 3. С. 36–38. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23235986> (дата обращения: 04.01.2017).

²⁴ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 года № 2211-1 (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

²⁵ Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. № 237.

оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, либо по другому основанию предусмотренному законом или договором обладают правом на вещную защиту. Из этого можно сделать логический вывод, что императивное положение о наличии вещных прав у арендатора имущества закон «точно» не устанавливал. Здесь же учитывая, что арендодателями довольно часто выступали государственные органы, очень сомнительно выглядит ситуация, когда в договоре об аренде имущества предусмотрены «защитные» нормы о наделении арендатора вещно-правовыми механизмами охраны своего права на арендуемое по договору имущество²⁶.

Современная доктрина российского частного права продолжает горячие дискуссии касательно правовой природы правовых отношений возникающих из договора аренды²⁷. На сегодняшний день проблема определения природы арендных правоотношений выходит на совершенно другой уровень. В. А. Белов справедливо отмечает, что в контексте одобренной решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 года Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации²⁸ усматривается введение совершенно новых для российского частного права институтов носящих признаки ограничено-вещного права: право застройки, право постоянного владения и пользования, право личного пользования, которые по его мнению заменят «старую» аренду, носящую вещно-обязательный характер²⁹. Все это приведет к необходимости реформирования нормативных положений касающихся аренды, т.к. установление в сущности обязательственного характера арендных правоотношений законодателя к этому подтолкнет, как правоприменительная практика.

²⁶ Белов В.А. Правовая природа арендных отношений... С. 69–70.

²⁷ Договорное право: общие положения. Книга 1 / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. 2-е изд., испр. М.: Статут, 1999. С. 224. URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie24307.html> (дата обращения: 05.01.2017); Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи // Современное право. 2013. № 5. С. 50–54. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=19080985> (дата обращения: 05.01.2017).

²⁸ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 года) Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

²⁹ Белов В.А. Правовая природа арендных отношений... С. 70.

Вначале это новшество будет привнесено в виде исключения из нормативной базы вещно-правовых способов защиты арендатором своих прав, т.к. в нынешней своей редакции статья 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ³⁰ (далее – ГК РФ), в которой оговорено право арендатора предъявлять для своей защиты виндикационные иски к третьим лицам, которые своими действиями (бездействиями) препятствуют исполнению арендных отношений возникших из договора, либо нарушают покой владения имуществом арендатора, исключена из проекта Федерального закона Российской Федерации № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³¹. За место старого защитного механизма, арендатору предлагается механизм посессорной защиты своих прав. Также арендатор утратит преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок³².

Сама по себе трансформация аренды в обязательственную сделку по своей сути по убеждению некоторых ученых приведет к падению популярности использования на практике аренды во всех ее видах³³. Однако, при этом такая трансформация не будет отражать сущности арендных отношений. Полагаем интересным привести такой факт, что в начале XX века в доктрине немецкого частного права вопрос наделения вещной защитой арендатора своих прав решался положительно. В связи с этим и сегодня арендатором считается лицо, которое в случае нарушения права вытекающего из договора аренды обладает вещными способами его защиты. Данное положение закреплено в статье 869

³⁰ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³¹ Проект Федерального закона РФ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности Государственной Думы РФ. URL: [http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=47538-6](http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=47538-6) (дата обращения: 06.01.2017).

³² Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды // Закон. 2013. № 3. С. 127. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=75806#0> (дата обращения: 06.01.2017).

³³ Белов В.А. Правовая природа арендных отношений... С. 70–71.

Германского Гражданского Уложения от 18 августа 1896 года³⁴. А. Н. Латыев в своей статье отмечает, что схожая ситуация наблюдается и в гражданском законодательстве Республики Армении, Республики Беларусь, Республики Кыргызстан, Республики Таджикистан и др.³⁵. Интересным представляется и то, что в статье 563 Гражданского кодекса Республики Казахстан от 01 июля 1999 года³⁶ прямо указано, что за нарушение пользования имуществом, которые производят третьи лица (своими насильственными действиями) не имеющие какого-либо права на арендуемое имущество ответственность на наймодателе перед нанимателем не лежит. Наниматель в этом случае имеет право защищать арендуемое имущество от своего имени путем предъявления исков или любым другим законным способом. Из этого следует, что Гражданский кодекс Республики Казахстан от 01 июля 1999 года содержит в себе императивную норму, согласно которой у арендатора есть ограниченное вещное право на арендуемое имущество.

Исходя из изложенного, исключение прав арендатора на истребование арендуемого им имущества из чужого незаконного владения третьими лицами представляется необоснованным. Сегодня ГК РФ в статье 305 предлагает арендатору альтернативный выбор своего поведения. Он может предъявлять требования к арендодателю в рамках обязательства или же самостоятельно идти на защиту своих прав посредством истребования арендуемого им имущества из чужого незаконного владения. Представляется, что подобная альтернативность в выборе арендатором своего поведения привела к довольно широкому распространению арендных правоотношений в практической сфере.

Таким образом, рассмотрев историю становления и развития договора аренды, мы увидели, что арендные отношения имеют глубокую мировую историю, первые полноценные появления этого договора мы видим уже в

³⁴ Гражданское уложение Германии от 18 августа 1896 года // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=INT;n=55851#0> (дата обращения: 06.01.2017).

³⁵ Латыев А.Н. Объем понятия владения в современном гражданском праве // Арбитражные споры. 2005. № 2. С. 149–150. URL: <http://lawlibrary.ru/article1188568.html> (дата обращения: 07.01.2017).

³⁶ Гражданский кодекс Республики Казахстан от 01 июля 1999 года № 409-І (Особенная часть) // Ведомости Парламента РК. 1999. № 16-17. Ст. 642. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#pos=1;-217 (дата обращения: 07.01.2017).

древней Месопотамии и древнем Риме, впоследствии с распространением «римской традиции права» этот договор будет использоваться и в России. На протяжении длительного периода времени арендные отношения носили, в сущности, обязательственную природу, при этом доктрина частного права критиковала это положение, указывая на ущербность положения арендатора во взаимоотношении с арендодателем. В дальнейшем советская правовая доктрина и зарубежная правовая доктрина признали наличие вещно-правовых элементов в природе арендных правоотношений. Также следует отметить, что не утихают споры касательно правовой природы арендных отношений, и последующего их отнесения к обязательственным правоотношениям. Все это вызывает трудности, как в науке, так и работах направленных на реформирование гражданского законодательства РФ. Представляется, что подход отнесения арендных отношений к обязательственным не имеет под собой фундаментальных оснований, сам же институт арендных отношений необходимо оставить в прежнем виде с присущими ему вещно-обязательственными структурными элементами. Здесь же выделим исторические периоды «движения» договора аренды в российской истории: 1) дореволюционный период (до 1917 года); 2) советский период (с 1917 по 1996 годы); 3) современный период (с 1996 года по настоящее время).

§1.2 Общая характеристика договора аренды по российскому законодательству

Начиная давать общую характеристику договору аренды, следует отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 606 ГК РФ договором аренды (имущественного найма) признается соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Точно согласно статье определение приводит и М.В. Бандо³⁷, Е.А. Суханов³⁸, А.В. Устинова³⁹ и др.⁴⁰ Однако некоторые ученые включают другое содержание в определение. Так, Т.А. Еремкина дает расширенное понятие договору аренды, отличающееся от нормативного тем, что «имущество» раскрывает более подробно: «движимые и недвижимые вещи, топливо, запасы сырья...», а также дает расширенное описание арендодателя, арендатора⁴¹.

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 сохранялись⁴².

Переходя к признакам договора аренды, отметим, что: во-первых, исходя из легального определения, договор аренды является: а) по общему правилу консенсуальным (исключением можно считать аренду транспортных средств), поскольку возникновение прав и обязанностей по договору связывается с достижением соглашения, а не с передачей имущества арендатору; б) 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; в) двусторонне обязывающим (взаимным), поскольку предполагает наличие

³⁷ Гражданское право: Учебник: в 2 томах. Т.2 / под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=18214#0> (дата обращения: 14.01.2017).

³⁸ Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., стереотип. М.: Статут, 2013. С. 315. URL: <http://www.estatut.ru/book/60/> (дата обращения: 14.01.2017).

³⁹ Устинова А.В. Гражданское право: Учебник / А.В. Устинова. М.: Проспект, 2016. С. 174. URL: <https://www.book.ru/book/917416> (дата обращения: 14.01.2017).

⁴⁰ Абесалашвили М.З. Понятие договора аренды // «Черные дыры» в российском законодательстве. 2011. № 2. С. 55–58. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=15645296> (дата обращения: 14.01.2017); Договорное право: учебное пособие / под ред. Е.В. Богданова, Н.Д. Эриашвили. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 95. URL: biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115033 (дата обращения: 04.01.2017).

⁴¹ Еремкина Т.А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М. 2008. С. 7. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/avtoreferat-dogovor-arendy-i-ego-rol-v-grazhdanskom-oborote.html> (дата обращения: 14.01.2017).

⁴² Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2011. URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2181445.html> (дата обращения: 14.01.2017).

прав и соответствующих им обязанностей у обеих сторон. Во-вторых, в соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 607 ГК РФ аренда всегда предполагает временное пользование непотребляемыми и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество. В-третьих, аренда может обременять право собственности, но не прекращает ни это право, ни иные права на соответствующий объект⁴³.

Видовое разнообразие договоров аренды, заключенное в российском гражданском праве, представляет отдельный интерес.

Во-первых, все договоры аренды классифицируются законодателем на договоры аренды, регулируемые только общими правилами об аренде, и договоры аренды, регулируемые как общими, так и специальными нормами⁴⁴. При этом специальные нормы могут содержаться не только в ГК РФ, но и в других нормативных актах (например, в Земельном кодексе Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ⁴⁵ (далее – ЗК РФ), Лесном кодексе Российской Федерации от 04 декабря 2006 года № 200-ФЗ⁴⁶ (далее – ЛК РФ). Типизацию специальных видов аренды осуществляет сам законодатель (указывая в статье 625 ГК РФ, что в терминологии это «отдельные виды договоров аренды» и «договоры аренды отдельных видов имущества»). Это не классификация, поскольку проводится по различным критериям. Так, выделение аренды зданий, сооружений, предприятий обусловлено спецификой объекта аренды, проката – спецификой и предмета, и субъектного состава, лизинга – прежде всего спецификой содержания⁴⁷.

Во-вторых, законодатель все договоры аренды еще классифицирует на договоры аренды имущества, находящегося в частной собственности, и

⁴³ Гражданское право: Учебник : в 2 томах. Т.2 / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. С. 135–136. URL: biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444013 (дата обращения: 14.01.2017).

⁴⁴ Кравцов Д.И. Договор аренды: понятие, содержание, предмет, стороны // Современные проблемы инновационного развития науки. 2016. № 11. С. 117–119. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27272469> (дата обращения: 14.01.2017).

⁴⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁴⁶ Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 года № 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

⁴⁷ Кокоева Л.Т. Виды объектов договора аренды недвижимого имущества // Наука и современность. 2016. № 43. С. 259. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25600809> (дата обращения: 14.01.2017).

договоры аренды государственного и муниципального имущества. Здесь законодатель не устанавливает какие-то особые договорные типы, но предусматривает определенные особенности правового регулирования договоров аренды любого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в частности, необходимость заключения таких договоров на торгах и изъятия из данного правила, согласно положениям статьи 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»⁴⁸.

В-третьих, из легального определения вытекает деление по объему прав арендатора на аренду, предполагающую возможность владеть и пользоваться объектом, и аренду, предполагающую возможность только пользоваться объектом. Ко второму виду относится, например, договор, по которому арендатор имеет право пользоваться не всей вещью, а только ее отдельной частью⁴⁹.

В-четвертых, в зависимости от наличия у арендатора возможности выкупить арендованное имущество договор имущественного найма можно подразделить на аренду с правом выкупа и аренду без права выкупа. По общему правилу любой договор аренды предполагается без права выкупа. Договор с правом выкупа имеет ряд особенностей, в частности он должен заключаться в форме, предусмотренной для купли-продажи соответствующего имущества⁵⁰.

Поступательно переходя к источникам правового регулирования договора аренды, отметим, что: во-первых, ГК РФ содержит общие положения о договоре аренды и специальные нормы об определенных типах договоров аренды; во-вторых, к договору аренды применимы общие положения ГК РФ о договорах и об обязательствах, а также все положения общего характера (о сделках, об исковой давности и т.д.), если иное не установлено

⁴⁸ Федеральный закон РФ от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31. Ст. 3434.

⁴⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.С 6-8.

⁵⁰ Гонгало Б.М. Указ. соч.С 8-13

специальными нормами; в-третьих, специальные нормы об определенных видах договоров устанавливаются в отдельных федеральных законах. При этом если ГК РФ предполагает возможность установления особых правил об аренде иным законом (например, ЗК РФ), то приоритет должны иметь правила этого закона как специальные нормы. Если ГК РФ не предусматривает такой возможности, то приоритет должны иметь правила ГК РФ (абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ)⁵¹; в-четвертых, регулирование отдельных арендных отношений осуществляется подзаконными актами различного уровня, к примеру, Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»⁵².

Далее рассмотрим вопрос, касательно сторон договора аренды. Арендодатель (наймодатель) – это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору. Консенсуальная природа договора аренды предполагает возможность договориться об аренде вещи, которая на момент заключения договора вообще не существует либо не находится в собственности арендодателя. Право сдачи имущества в аренду принадлежит лишь собственнику, а также специально уполномоченным законом или собственником лицам, должна быть истолкована в том смысле, что обязаться передать имущество в пользование может любое лицо, а эффективно

⁵¹ Апелляционное определение Верховного Суда республики Башкортостан от 17 января 2013 года № 33-630/2013. URL: <https://rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-respubliki-bashkortostan-respublika-bashkortostan-s/act-107249135/> (дата обращения: 15.01.2017).

⁵² Приказ ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества») // Российская газета. 2010. № 37.

исполнить договор, осуществить передачу имущества, в результате которой возникнут права арендатора по владению и пользованию, – только собственник или управомоченное собственником лицо (ст. 608 ГК РФ). Однако в соответствии с правовой позицией, сформулированной Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации (далее – ВАС РФ), само по себе отсутствие у арендодателя права сдавать имущество в аренду не освобождает арендатора от обязанности внести плату именно арендодателю⁵³.

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.

Что касается существенных условий договора аренды, то по общему правилу, это условие о предмете договора, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду. Здесь под существенным условием договора понимается условие, в отношении которого стороны должны определенно договориться, отсутствие соглашения по которому не восполняется нормами закона и влечет незаключенность соответствующего договора. Однако существуют и иные позиции касательно понимания существенных условий договора⁵⁴, в целом, по справедливому замечанию Т.А. Еремниной, этот вопрос считается проблемным⁵⁵. В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды необходимо указать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче. Однако, как указывает Пленум ВАС РФ, даже если предмет не описан должным образом, но передан арендатору,

⁵³ Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1. С 7-12

⁵⁴ Давлетукаев Р.Т. Арендная плата как существенное условие договора аренды // Молодой ученый. 2014. № 2. С. 575–577. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21181742> (дата обращения: 20.01.2017); Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2002. URL: <http://www.slideshare.net/Callfemida/3-10886653> (дата обращения: 20.01.2017).

⁵⁵ Еремнина Т.А. Проблемы определения существенных условий договора аренды // Юридические науки. 2008. № 3. С. 46–47. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=16690114> (дата обращения: 20.01.2017).

договор считается заключенным (считается, что стороны устранили неопределенность в отношениях). Все остальные условия, даже очень важные (о размере арендной платы, о сроке владения и пользования и т.д.), являются исполнимыми⁵⁶.

Переходя к вопросу о предмете договора аренды отметим, что предметом договора аренды могут быть: а) индивидуально-определенные непотребляемые вещи; б) имущественные комплексы, в частности предприятие (в силу прямого указания закона), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ). Однако следует учитывать, что общего определения имущественного комплекса не существует. Многие имущественные комплексы по разным причинам не могут быть предметом аренды, например наследство.

Что же касается условий о сроке договора, то стороны могут согласовать любой срок аренды, определив его календарной датой, истечением периода времени или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (ст. 190 ГК РФ). При этом законом могут устанавливаться предельные сроки для особых видов аренды, к примеру, для договора проката – 1 год (п.1 ст. 627 ГК РФ). Есть случаи, когда законодатель устанавливает не только максимальный, но и минимальный срок. Например, срок аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, – от 10 до 49 лет (ч. 3 ст. 72 ЛК РФ). Если стороны согласуют срок, превышающий предельный, договор будет считаться заключенным на предельный срок. Если срок аренды сторонами не определен, то применяется диспозитивное правило п. 2 ст. 610 ГК РФ, согласно которому договор считается заключенным на неопределенный срок, т.е. с возможностью для любой стороны в любой момент в одностороннем порядке отказаться от договора⁵⁷. Другое дело, если стороны не смогли договориться о сроке. Например, одна сторона изъявила желание заключить договор на год, а другая –

⁵⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.С 22-24.

⁵⁷ Постановление ФАС Московского округа от 02 ноября 2012 года по делу № А40-143404/10-23-1189. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

на неопределенный срок. В этом случае договор не считается заключенным. Нередко стороны прямо указывают в договоре аренды, что он заключен на неопределенный срок. Также необходимо отметить, что, если истекает предельный срок аренды, установленный законом, то договор в любом случае прекращается⁵⁸.

Далее рассмотрим условие об арендной плате и форму договора. Допускается как денежная, так и неденежная форма арендной платы (предоставление услуг арендатором, предоставление определенной части плодов от использования арендованной вещи и т.п.), а также сочетание данных форм. Что касается формы договора, то особых (специальных) требований к форме договора аренды движимого имущества, заключенного на срок не более года между физическими лицами законодатель не предусматривает. Это представляется справедливым и для соответствующих договоров, заключенных на неопределенный срок. Простая письменная форма обязательна для договоров аренды, которые: заключаются на срок более одного года или независимо от срока, если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо⁵⁹. Несоблюдение письменной формы аренды в указанных случаях по общему правилу недействительности договора не влечет, применяются общие последствия несоблюдения письменной формы сделки⁶⁰.

Также необходимо упомянуть о правах и обязанностях сторон договора аренды, которые, некоторыми учеными делятся на абсолютные и относительные. Начнем с относительных:

1. Обязанность арендодателя предоставить имущество и соответствующее право требования арендатора. Имущество должно быть предоставлено в состоянии, соответствующем нормальному хозяйственному назначению, без скрытых недостатков, не обремененное правами третьих лиц, со всеми необходимыми принадлежностями и документами. Соответствующие правила диспозитивны. Договором аренды могут быть предусмотрены как

⁵⁸ Гонгало Б.М. Указ. соч. С 12-16.

⁵⁹ Кокоева Л.Т. О проблемах расторжения договора аренды // Аграрное и земельное право. 2014. № 12. С. 12. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23011083> (дата обращения: 21.01.2017).

⁶⁰ Суханов Е.А. Указ соч. С. 320.

дополнительные требования к арендованному имуществу (например, предоставление не только принадлежностей, но и запасных частей), так и оговорены недостатки, обременения, согласовано отсутствие принадлежностей.

2. Обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с назначением имущества, если иное не установлено договором, и соответствующее право требования арендодателя. В этой обязанности проявляется «относительная» сторона пользования арендодателем имущества. Арендатор обязан соблюдать те пределы пользования, которые обозначены в договоре или следуют из назначения имущества, за это он отвечает перед арендодателем.

3. Обязанность арендатора своевременно вносить арендную плату и соответствующее право требования арендодателя. В зависимости от формы арендной платы, установленной договором, надлежащим исполнением данной обязанности могут быть действия по передаче денег, по оказанию услуг, выполнению работ и т.д. Наиболее распространенной формой арендной платы является денежная. Из этого следует исходить и при установлении содержания обязанности арендатора в случае, если договор аренды не содержит условия об арендной плате. Арендная плата подлежит уплате за период с момента передачи имущества арендатору до момента возвращения вещи арендодателю, включая и время просрочки возврата арендованного имущества. При этом по общему правилу не важно, осуществляет ли арендатор в данный период пользование имуществом или не осуществляет⁶¹. Однако если пользование не осуществляется по вине арендодателя или по обстоятельствам случайным, которые не связаны с личностью арендатора, то арендная плата за соответствующий период, когда право пользования не осуществилось, не должна взиматься⁶².

⁶¹ Определение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики об отказе в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции от 01 апреля 2011 года. URL: <https://rospravosudie.com/act-103563271/> (дата обращения: 23.01.2017).

⁶² Винавер А.М. Арендная плата // Антология уральской цивилистики. 1925–1989: Сборник статей. М., 2001. С. 69–70. URL: http://lawlibrary.ru/show_articles.php?id=36989 (дата обращения: 23.01.2017).

4. Обязанность арендодателя производить капитальный ремонт, обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы на содержание и соответствующие им права требования. Стороны могут договориться и об ином распределении данных обязанностей.

5. Обязанность арендатора вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, и соответствующее право требования арендодателя. Под нормальным износом следует понимать такой износ, которому подверглось бы соответствующее имущество при использовании любым разумным и добросовестным арендатором по назначению в соответствии с условиями договора. Также выделяют и другие права и обязанности носящие относительный характер⁶³.

Перейдем к абсолютным правам и обязанностям:

1. Права арендатора владеть и пользоваться (или только пользоваться) имуществом, а в ряде случаев распоряжаться им обладают следующими чертами: а) они связывают не только арендодателя, но и всех третьих лиц, которые обязаны воздерживаться от действий, препятствующих осуществлению прав арендатора, т.е. являются элементами абсолютного правоотношения; б) они реализуются не посредством действий арендодателя (обязанного лица), а посредством действий арендатора (управомоченного лица); в) они защищаются против всякого и каждого, кто их нарушит, а не только против арендодателя, в частности арендатор может предъявлять виндикационный и негаторный иски (ст. 305 ГК РФ), но только в случае, если имущество ему было передано арендодателем; г) они в ряде случаев могут следовать за вещью, например, сохраняться при смене собственника вещи⁶⁴. Наличие перечисленных свойств дает ряду авторов возможность говорить о наличии вещных правомочий или вещных элементов у обязательственного в

⁶³ Гонгало Б.М. Указ. соч.С 7-12.

⁶⁴ Там же.

целом права аренды⁶⁵, как было уже отмечено выше. Другие авторы приводят аренду как типичный пример обязательственных правоотношений⁶⁶. Есть и точка зрения, согласно которой право арендатора является вещным⁶⁷. Думается, что в тех случаях, когда право арендатора обладает свойством следования, т.е. обременяет вещь, ему присущи признаки ограниченного вещного права. Однако в целом правоотношение аренды должно характеризоваться как обязательство.

Правомочие владения может и не предоставляться арендатору. Договор может предусматривать ограничения права владения. Например, имущество передается арендатору, но собственник сохраняет возможность доступа к нему. Наличие у арендатора права пользоваться объектом аренды является существенным признаком аренды. Если договор такого права не предоставляет, он не может считаться арендой. Данное правомочие, так же как право владения, имеет срочный характер, в остальном его содержание такое же, как и соответствующее правомочие собственника, если иное не установлено договором аренды. Представляется, что ограничения правомочия пользования во всяком случае должны допускать возможность эксплуатации объекта аренды в соответствии с нормальным назначением или назначением, указанным в договоре.

Правомочие распоряжения. Арендатор в весьма ограниченных пределах наделяется отдельными элементами права распоряжения объектом аренды (стороны могут договориться и об отсутствии у арендатора таких прав), в частности: – арендатор вправе с согласия арендодателя передавать имущество в субаренду, безвозмездное пользование. Причем согласие может иметь и общий характер. Например, в договоре аренды может быть указано, что арендатор вправе сдавать имущество в субаренду или безвозмездное пользование любому лицу.

⁶⁵ Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву. М., 2009. С. 621–622. URL: http://civil.consultant.ru/elib/books/3/page_50.html (дата обращения: 23.01.2017).

⁶⁶ Гонгало Б.М. Указ. соч. С 5-7.

⁶⁷ Гражданское право: Учебник: в 3 томах. Т.2 / под ред. А.П. Сергеева. М.: «РГ Пресс», 2009. С. 174–175. URL: <http://base.garant.ru/5809451/> (дата обращения: 23.01.2017).

2. Права на улучшения арендованного имущества, плоды, продукцию и доходы являются абсолютными. Однако некоторые права сторон, возникающие в связи с производением улучшений, являются относительными. Также выделяют и другие права и обязанности, носящие абсолютный характер⁶⁸.

Далее, рассмотрим последствия нарушения, особенности изменения и прекращения договора аренды. Начнем с общих последствий нарушения обязательств, применимые к аренде: а) возможность потребовать исполнения обязанности в натуре, отобрания вещи у должника. В частности, предусмотрена в качестве последствия нарушения обязанности по передаче объекта аренды арендатору, обязанности по предоставлению принадлежностей и документов, обязанности по возврату арендованного имущества; б) возможность потребовать возмещения убытков предусматривается либо предполагается практически за любые нарушения договора аренды, в том числе в сочетании с иными последствиями.

Следующим рассмотрим особые последствия нарушения обязательств, применимые к аренде: а) наличие у объекта аренды скрытых существенных недостатков, не указанных в договоре аренды, дает арендатору право потребовать безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов на устранение недостатков (эти расходы можно удержать из арендной платы с предварительным уведомлением арендодателя, что представляет собой разновидность зачета (ст. 410 ГК РФ)), либо досрочного расторжения договора. Независимо от избранного арендатором способа защиты у арендодателя сохраняется право без промедления произвести замену имущества другим, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки; б) наличие прав третьих лиц, неизвестных арендатору, дает право последнему потребовать соразмерного уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков; в) существенное нарушение арендатором сроков внесения арендной платы дает арендодателю право

⁶⁸ Гонгало Б.М. Указ. соч. С 32-36.

потребовать досрочного внесения арендной платы в указанный арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд; г) неисполнение обязанности возвратить арендованное имущество дает арендодателю право потребовать внесения арендной платы за весь период просрочки, даже если размер платы будет превышать размер убытков, право требовать возмещения убытков, не покрытых арендной платой. Договорная неустойка за неисполнение данной обязанности по умолчанию считается штрафной, а не зачетной, как по общему правилу ст. 394 ГК РФ; д) последствия нарушения преимущественного права арендатора на заключение договора. Нарушением преимущественного права считается заключение нового договора аренды с иным арендодателем⁶⁹.

Арендатор в этом случае вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков либо только возмещения убытков. Представляется, что «перевод» прав и обязанностей не влечет прекращения нового договора аренды. Арендодатель отвечает перед новым арендатором за невозможность исполнить надлежащим образом обязанность предоставить объект аренды в пользование.

Особенности изменения договора аренды: 1. Законодатель устанавливает общее диспозитивное ограничение на изменение размера арендной платы - не чаще одного раза в год. При этом если договором установлена возможность одностороннего изменения арендной платы и арендодатель злоупотребляет такой возможностью, то арендная плата взыскивается за соответствующий период в сумме, не превышающей средние рыночные ставки. 2. Основанием для уменьшения арендной платы в судебном порядке по требованию арендатора является существенное ухудшение условий пользования или состояния арендованного имущества, за которое арендатор не отвечает. Причем это может быть и случайное ухудшение имущества. Данное право императивно, иное может быть предусмотрено только законом. 3. Арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Перенаем является частным случаем

⁶⁹ Суханов Е.А. Указ соч. С. 329.

передачи договора (ст. 392.3 ГК РФ). Соответственно, к данной сделке применяются правила об уступке требования и о переводе долга. 4. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом по истечении срока аренды, а арендодатель не возражает против этого, договор в силу прямого указания закона считается измененным – заключенным на неопределенный срок⁷⁰.

Основания расторжения договора в судебном порядке. Общим основанием для такого расторжения является существенное нарушение договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Законодатель в ряде случаев прямо указывает, какие нарушения дают право потребовать расторжения договора, т.е. какие нарушения всегда предполагаются существенными. Однако это не означает, что иные нарушения договора аренды не могут служить основанием для иска о расторжении договора, если они являются существенными⁷¹.

Законодатель прямо указывает на следующие основания для расторжения договора в судебном порядке: 1) арендодатель не предоставляет в срок объект аренды либо создает препятствия пользованию; 2) арендодатель не предоставляет принадлежности и документы в отношении арендованного имущества, а без них арендатор либо вообще не может пользоваться объектом аренды, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, например пользование объектом аренды сопровождается существенными сложностями; 3) арендодатель предоставил имущество со скрытыми недостатками, полностью или частично препятствующими пользованию им; 4) арендодатель предоставил имущество, обремененное правами третьих лиц, о которых арендатору не было известно; 5) арендодатель не производит капитальный ремонт; 6) объект аренды в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает (как по вине арендодателя, так и вследствие обстоятельств, за которые ни одна сторона не отвечает), становится непригодным для использования; 7) арендатор пользуется имуществом не в соответствии с его назначением или с условиями договора

⁷⁰ Гонгало Б.М. Указ. соч. С 3-15.

⁷¹ Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 115. (112-119) URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25278781> (дата обращения: 24.01.2017).

(нарушения должны быть существенными либо неоднократными), существенно ухудшает имущество (нарушения должны быть существенными либо неоднократными); 8) арендатор более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату; 9) арендатор не производит капитальный ремонт, хотя такая обязанность возложена на арендатора.

Законодатель установил, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Соответствующей оговорки для арендатора не предусмотрено.

Таким образом, рассмотрев общую характеристику договора аренды по российскому законодательству можно сказать, что на сегодняшний день арендные правоотношения представляют собой сложную и взаимосвязанную систему правовых элементов, многие из которых до конца не получили своего исследования и носят дискуссионный характер в доктрине.

Подытоживая главу, отметим, что договор аренды имеет не только глубокую российскую, но и мировую историю. Уже с давних пор данный «институт» помогал урегулировать экономические отношения между хозяйствующими субъектами. Также следует отметить, что как это следует из истории и современного состояния, договор аренды имеет природу вещно-обязательственную. Общая характеристика данного договора сложна и многообразна, единых подходов в доктрине по многим вопросам до сего дня не выработано, к примеру, по терминологическому определению договора, существенных условий, природы самих арендных правоотношений и т.д., что оставляет работу для будущего исследователя арендных правоотношений.

ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

§2.1 Проблемные вопросы общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения

На сегодняшний день гл. 34 ГК РФ содержит в себе шесть параграфов регулирующих правовые отношения, возникающие из договора аренды. Однако прежде чем приступить к выявлению проблемных вопросов общего и специального законодательства регулирующих арендные отношения необходимо разобраться со значением термина «кодификация», т.к. без выяснения этого термина невозможно понять суть процесса кодификации законодательства. В теории государства и права, как «фундаменте» всего права, под кодификацией обычно понимают «деятельность правотворческих органов государства по созданию нового, сводного, систематизированного нормативного правового акта, которая осуществляется на основе глубокой и всесторонней переработки текущего законодательства с внесением в него существенных изменений»⁷². В энциклопедическом словаре экономики и права дается такое определение кодификации: «это деятельность правотворческих органов государства по сведению к единству нормативно-правовых актов путем глубокой всесторонней переработки действующего законодательства. Кодификационный акт является сводным актом, соединяющим воедино нормы различных актов, регулирующих одну и ту же область общественных отношений»⁷³. Таким образом, можно сказать, что упорядочение и формирование наиболее общих, собирательных норм в едином нормативном

⁷² Кожевников В.В. Теория государства и права: Учебник / В.В. Кожевников, В.Б. Коженевский, В.А. Рыбаков; отв. ред. В.В. Кожевников. М.: Проспект, 2016. С. 268–269. URL: biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444571 (дата обращения: 19.02.2017).

⁷³ Кураков Л.П. Энциклопедический словарь экономики и права / Л.П. Кураков, В.Л. Кураков, А.Л. Кураков. М.: Вуз и школа. URL: http://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_economic_law/6141/кодификация (дата обращения: 19.02.2017).

акте есть основные цели процесса кодификации, что в сущности, представляет собой один из наиболее важных принципов кодификации.

Однако в последнее время видится процесс, который направлен на дублирование норм права находящихся в кодифицированном акте – ГК РФ и в специальных нормативных актах – федеральных законах, причем иногда они полностью противоречат друг другу. На эти негативные тенденции указывают некоторые ученые⁷⁴. В этой связи нормы, отраженные в специальных федеральных законах, должны иметь преимущественное право. Такой подход обосновывается на латинском принципе, согласно которому, специальный закон отменяет или вытесняет общий закон, в котором специальные нормы имеют по праву «вышестоящую» юридическую силу, в сравнении с нормами, закрепленными в общем законе, т.к. специальные нормы создаются и закрепляются специалистами узкоспециализированных комитетов, т.е. они имеют более глубокие и обширные теоретико-практические знания соответствующей отрасли (*Lex specialis derogat generali*). Однако как справедливо замечают некоторые ученые, данный принцип, как и обсуждаемый вопрос, носит дискуссионный характер, связанный с толкованием и целями процесса кодификации⁷⁵.

Постепенно подходя к рассмотрению специальных норм, которые закреплены в ГК РФ, характеризующие разные виды договоров аренды, можно сказать, что многие из таких норм по своей сути являются отсылочными (отсылают к специальным федеральным законам), например к ЗК РФ, Кодексу внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07 марта 2001 года⁷⁶ (далее – КВВТ РФ), Кодексу торгового мореплавания Российской Федерации от

⁷⁴ Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 10. С. 2258. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=85425#0> (дата обращения: 20.02.2017); Барановская И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2014. С. 28–29. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/grazhdansko-pravovoe-regulirovanie-dogovora-arendy-zemelnyh-uchastkov-v-rossii.html> (дата обращения: 20.02.2017).

⁷⁵ Баранова М.В. Актуальные проблемы теории государства и права: Монография / М. В. Баранова, О.Б. Купцова. М.: Юрлитинформ, 2012. С. 198–199. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=19862150> (дата обращения: 20.02.2017).

⁷⁶ Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07 марта 2001 года № 24-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

30 апреля 1999 года⁷⁷, Федеральному закону Российской Федерации от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»⁷⁸, Федеральному закону Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁷⁹ (утрачивает силу с 01 января 2020⁸⁰) и иным федеральным законам. Если сказать иными словами, то выходит, что специализированные нормы, регулирующие договорные арендные отношения и содержащиеся в ГК РФ, которые характеризуют различные виды договор аренды, в сущности, отсылают нас к «еще более специальным» нормам. И часто, такие нормы попросту дублируют друг друга. К примеру, такая ситуация проясняется при анализе правовых отношений, регулирующих аренду транспортных средств: а) ст. ст. 638 и 647 ГК РФ дублируются п. 4 ст. 62 и п. 5 ст. 64 КВВТ РФ (регулирует возможность передачи транспортного средства в субаренду без согласия арендодателя); б) п. 2 ч. 2 ст. 635 ГК РФ дублируется в п. 2 ст. 61 КВВТ РФ (устанавливает, что члены экипажа являются работниками арендодателя); в) ст. 636 ГК РФ дублируется в п. 2 ст. 62 КВВТ РФ (устанавливает обязанность арендатора нести все расходы, связанные с эксплуатацией судна; г) ст. 646 ГК РФ дублируется в п. 2 ст. 64 КВВТ РФ (устанавливает обязанность арендатора по страхованию имущества арендодателя); д) ст. 638 ГК РФ дублируется п. 1 ст. 62 КВВТ РФ (регламентирует право арендатора на заключение от своего имени с третьими лицами без согласия арендодателя договоры перевозки и иные договоры) и т.п.

В этой связи встает справедливый вопрос: для чего необходимо простое дублирование правовых норм? В сущности, получается, что при возникновении необходимости внести изменения в законодательно закрепленные нормы

⁷⁷ Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 года № 81-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.

⁷⁸ Федеральный закон РФ от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СЗ РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.

⁷⁹ Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁸⁰ Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27. Ст. 4294.

необходимо будет изменять нормы сразу двух законов, иначе возникнет правовая неопределенность, которая имеется в наличии сегодня, т.к. оба акта являются федеральными законами и с идентичным порядком введения в действие. В судебной практике также возникают неопределенности, когда по одним и тем же правовым вопросам суды, в сущности, применяют нормы из разных нормативных актов («нормы дубликаты»)⁸¹. Исходя из этого, представляется верным дублирующие нормы, содержащиеся в специальных законах признать утратившими силу, с целью исключения простого дублирования правовых норм, устранения правовой неопределенности, как в теории, так и на практике, а также необходимости при реформировании законодательства вносить изменения сразу в несколько федеральных законов, по существу, идентичные правоотношения.

Также следует отметить, что в настоящее время некоторые нормы регулирующие арендные отношения и закрепленные в ГК РФ и в специальных федеральных законах вступают друг с другом в противоречие. На это обстоятельство указывают некоторые ученые⁸². При анализе правовых норм можно выявить следующие противоречия:

а) в п. 4 ст. 63 КВВТ РФ оговорено, что договор аренды судна без экипажа вступает в силу после государственной регистрации такого договора органом государственной регистрации судна (Государственной инспекцией по маломерным судам Министерства чрезвычайных ситуаций России⁸³), однако ст. 643 ГК РФ говорит, что правила о регистрации договоров аренды не применяются в отношении договора аренды транспортного средства без экипажа;

⁸¹ Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 24 сентября 2014 года № А43-3217/2014. URL: <https://rospravosudie.com/act-317031401/> (дата обращения: 04.01.2017); Постановление ФАС Поволжского округа от 07 августа 2012 года № А57-11766/2010. URL: <https://rospravosudie.com/act-304890753/> (дата обращения: 20.02.2017).

⁸² Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Владикавказ, 2007. С. 15–16. URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2021163.html> (дата обращения: 20.02.2017).

⁸³ Постановление Правительства РФ от 23 декабря 2004 года № 835 «Об утверждении Положения о Государственной инспекции по маломерным судам Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» // СЗ РФ. 2004. № 52. Ст. 5499.

б) ЗК РФ в п. 6 ст. 22 закрепляет право арендатора земельного участка передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока основного договора аренды земельного участка без согласия собственника (арендодателя) этого земельного участка, но с его уведомлением, однако ГК РФ говорит иное, указывая в частности, что арендатор только с согласия арендодателя вправе сдавать арендуемое имущества в субаренду;

в) анализируя положения, содержащиеся в ГК РФ, касающиеся вопросов недвижимости, можно прийти к выводу, что недвижимость в виде земельного участка и недвижимость в виде строения рассматриваются в ГК РФ как относительно-самостоятельные объекты недвижимости, в некоторых ситуациях строение может рассматриваться как главная вещь (в договоре купли-продажи недвижимости, договоре аренды зданий и сооружений). Однако ЗК РФ рассматривает эту же ситуацию с другой противоположной стороны. Положения в нем содержащиеся направлены на восстановление принципа единого объекта, т.е. земли и строения на ней, при этом ЗК РФ выделяет на первое место, т.е. считает главной вещью именно земельный участок, так в п. 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ установлено, что единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков⁸⁴. Здесь возникает «дилемма» ведь ГК РФ, как и ЗК РФ является федеральным законом, который, в сущности, закрепляет противоположный правовой принцип⁸⁵. Интересно, что некоторые суды по разному смотрят рассмотренные проблемные вопросы.

Так, Калачеевский районный суд Воронежской области в своем решении указал, что «в соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное

⁸⁴ Кокоева Л. Т. Гражданско-правовая ответственность сторон по договору аренды земельных участков с участием субъектов малого и среднего предпринимательства // Аграрное и земельное право. 2016. № 1. С. 95–98. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25750818> (дата обращения: 21.02.2017).

⁸⁵ Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального... С. 2260.

пользование... В отношении уступки прав арендатора п. 6 ст. 22 ЗК РФ содержит правила, отличные от общих правил, установленных п.2 ст. 382 и п. 2 ст. 615 ГК РФ и предусматривающих необходимость согласия арендодателя на передачу арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды (перенаем). Пункт 6 ст. 22 ЗК РФ в качестве общего правила не содержит требований о согласии арендодателя на передачу арендатором своих прав, если иное не предусмотрено договором аренды. Оспариваемый договор аренды не содержит никаких указаний об ограничении права арендатора на передачу земельного участка в субаренду либо заключения договора перенайма земельного участка, а также условий о необходимости получения согласия арендодателя на передачу арендуемого земельного участка в субаренду. По умолчанию это означает, что в пределах срока действия договора аренды ответчик без согласия собственников земельного участка вправе передать его в субаренду, заключить договор перенайма⁸⁶.

Однако, в другом случае, Усть-Илимский городской суд Иркутской области признал недействительным договор передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды от (дата обезличена), заключенный между Тивиликом Д.Г. и Судаковым В.В. в отношении земельного участка, указав на тот факт, что арендатором не было получено согласие арендодателя на передачу арендуемого имущества в субаренду, как того требует того п. 2 ст. 615 ГК РФ⁸⁷.

Исходя из этого, полагаем необходимым, устранить выявленные в законодательстве противоречия, чтобы свести на нет неопределенность, сложившуюся в теории и на практике. Для этого необходимо в ГК РФ внести следующие изменения: ст. 643 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Договор аренды транспортного средства без экипажа должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные

⁸⁶ Решение Калачеевского районного суда Воронежской области от 04 февраля 2013 года № 2-245/13. URL: <https://rospravosudie.com/act-100847435/> (дата обращения: 22.02.2017).

⁸⁷ Решение Усть-Илимского городского суда Иркутской области от 05 июля 2013 года № 2-1161/2013. URL: <https://rospravosudie.com/act-107327336/> (дата обращения: 22.02.2017).

пунктом 2 статьи 609 настоящего Кодекса, если иное не установлено другим законом или иными правовыми актами».

Помимо этого, учитывая, что положения ГК РФ и ЗК РФ касающиеся передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу (в том числе в субаренду) противоречат друг другу (ГК РФ требует получения согласия арендодателя, ЗК РФ говорит об уведомлении арендодателя), что нарушает принцип законности, который заключается также и в непротиворечивости нормативных актов друг другу. При этом создается правовая неопределенность на практике, арендодатель ставится в уязвленное положение по сравнению с арендатором в этом вопросе. В этой связи, предлагается привести в соответствие положения ГК РФ и ЗК РФ касающиеся передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу (в том числе в субаренду), а конкретно внести изменения в п. п. 5–6 ст. 22 ЗК РФ путем внесения в них положения о необходимости получения от арендодателя письменного согласия в случае, если арендатор «желает» передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу (включая и субаренду).

Напомним, что как было указано выше на сегодняшний день имеется в теории выделение (типизация) разных договоров аренды: договор аренды здания и сооружения, договор финансовой аренды (лизинга), договор аренды транспортного средства с экипажем (без экипажа), договор аренды предприятия, договор проката. В этой связи высказываются мнения о необоснованном, а в некотором случае и неверном выделении указанных выше типов аренды, в целом и этот вопрос носит дискуссионный характер⁸⁸. По справедливому замечанию В.А. Белова, такие типы договоров в рамках соблюдения принципов кодифицирования можно объединить в две большие группы: 1) договор аренды движимого имущества; 2) договор аренды

⁸⁸ Гражданское право: Учебник в 3-х томах. Т.2 / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. изд. четвертое, перер. и доп. М.: Проспект, 2005. С. 217. URL: <http://texts.news/rossii-pravo-grajdanskoe/grajdanskoe-pravo-tomah-pod-red-sergeeva.html> (дата обращения: 23.02.2017); Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Владивосток, 2011. С. 12. URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2188110.html> (дата обращения: 23.02.2017).

недвижимого имущества⁸⁹. При этом в первую самую объемную группу, связанную с движимым имуществом полагается верным включить нормы, которые будут регламентировать вопросы, связанные с договором проката, договором аренды транспортных средств с экипажем (без экипажа). Многие в этой связи могут указать на то, что некоторые транспортные средства, в сущности, являются недвижимым имуществом и само по себе включение в данную группу транспортных средств представляется неправильным. Однако, если сравнить положения касающиеся договора аренды транспортных средств и договора проката, то можно увидеть множество сходных черт. Помимо этого, вышеуказанный вывод основывается, также и на складывающейся последнее время тенденции в теории и практике. Так, в обосновании вышеуказанного говорит п. 3.3 гл. 3 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 07 октября 2009 года⁹⁰ гласящий, что «Из перечня объектов недвижимого имущества необходимо исключить воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты», а также абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ в редакции Федерального закона РФ 13 июля 2015 года № 216-ФЗ⁹¹.

В этой связи можно согласиться с мнением, что выделение договора проката обусловлено наличием, на сегодня, слабого в нашей стране потребителя (субъекта) в правоотношениях. Но такой фактор, думается, является единственным основанием для такого выделения. Представляется верным, в предлагаемом параграфе создать дефиницию, которая определяла бы направленность договора на потребительский и коммерческий сектор (отношения между «предпринимателями»), которую вполне можно было бы поместить в одной норме со ссылкой на Федеральный закон Российской

⁸⁹ Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального... С. 2262.

⁹⁰ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 года) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С 12-15.

⁹¹ Федеральный закон РФ от 13 июля 2015 года № 216-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» // СЗ РФ. 2015. № 29. Ст. 4342.

Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»⁹² (специальное законодательство), а не выделять для этих целей в нарушении принципа законодательной экономии два отдельных параграфа. Такой подход, т.е. применение ссылочной нормы, которая «отправляет» нас к норме специального закона, регулирующего правоотношения с потребителями, представляется обоснованным, в том числе и с точки зрения развития гражданского права на территории нашей страны. Так, к примеру, потребительски-направленные договоры аренды во времена Советского союза регулировались специальными нормами, содержащими в себе типовые формы договоров аренды потребительски-ориентированного имущества⁹³.

Переходя ко второй группе типологии «договоров аренды недвижимого имущества», отметим, что на сегодня ГК РФ регулирует отношения связанные с арендой недвижимости в большей мере параграфом, который специально посвящен правоотношениям, связанным с арендой зданий и сооружений⁹⁴. Однако высказанная законодателем позиция представляется неверной, и обосновывается это тем, что согласно Толковому словарю русского языка понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание». При этом под зданием понимается архитектурное сооружение, постройка, дом. Под сооружением же понимается всякая значительная постройка (различного вида и назначения)⁹⁵.

Следует отдельно указать, что ст. 131 ГК РФ устанавливает фактически термин недвижимого имущества, определяя его путем перечисления вещей и указания на некие характерные определяющие их критерии: наличие прочной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Однако земельные участки, участки недр и обособленные водные

⁹² Федеральный закон РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 15. Ст. 766.

⁹³ Постановление Совмина РСФСР от 01 февраля 1965 года № 181 «Об утверждении типовых договоров бытового проката и бытового заказа» (утратил силу) // Собрание постановлений и распоряжений правительства РСФСР. 1965. № 1. Ст. 2.

⁹⁴ Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2016. № 1. С. 70. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27372469> (дата обращения: 23.02.2017).

⁹⁵ Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. М.: ООО «А ТЕМП», 2007. С. 327, 847. URL: <http://www.twirpx.com/file/1572634/> (дата обращения: 23.02.2017).

объекты и т.п., в сущности, приведенным выше признакам не отвечают, они являются недвижимостью в силу природных (естественных свойств)⁹⁶.

Также в связи с происходящими в стране экономическими посткризисными изменениями и новым витком развития договорных отношений аренды недвижимости в будущем, доктрина гражданского права, в лице А.П. Руднева, Г.Н. Хабибуллиной, высказала идею о юридическом закреплении положения, регулирующего возможность заключения договора аренды недвижимости, которая будет создана в будущем времени по аналогии с положениями, касающимися купли-продажи (п. 2 ст. 455 ГК РФ)⁹⁷. При этом, следует также отметить, что судебная практика, сложившаяся к сегодняшнему времени, обособляет именно договор аренды будущей недвижимости, а не договоры будущего здания или сооружения. Об этом в частности говорят п. п. 10–11 Постановления Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 года № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»⁹⁸, которые, в сущности, фактически разрешают сдачу в аренду объекта незавершенного строительства, указывая на то, что отсутствие разрешения на его ввод в эксплуатацию не влечет недействительности договора аренды⁹⁹.

В этой связи предлагается нормативно закрепить положения, регулирующие возможность заключения договора аренды будущей недвижимости, т.к. потребность заключения договоров такого рода, обусловлена возможностью еще на этапе строительства учесть потребности

⁹⁶ Ерш А.В. Аренда зданий и сооружений: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2003. С. 19. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=15883521> (дата обращения: 23.02.2017).

⁹⁷ Руднев А.П. Аренда будущей вещи: новое и старое // Петербургский юрист. 2013. № 1. С. 95–96. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=22676839> (дата обращения: 23.02.2017); Хабибуллина Г.Н. Аренда будущей недвижимости. Практическая реализация // Закон и право. 2016. № 6. С. 68–69. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26191497> (дата обращения: 23.02.2017).

⁹⁸ Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 года № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4. С. 12.

⁹⁹ Хабибуллина Г. Н. Аренда будущей недвижимости... С. 69.

арендатора в зависимости от вида деятельности, которой он собирается заниматься на данном объекте. Как правило, предприниматели заинтересованы в долгосрочной аренде и хотят, чтобы объект максимально удовлетворял их потребностям. В свою очередь, будущие собственники (арендодатели) стремятся найти потенциальных гарантированных арендаторов.

Также полагаем необходимым отдельно упомянуть, что на сегодняшний день сформировалась необходимость дополнительного правового регулирования в рамках Федерального закона Российской Федерации от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации»¹⁰⁰ (далее – ФЗ РФ № 381) договора аренды торгового объекта, которая была высказана в своих работах В.А. Беловым, И.А. Головки и др.¹⁰¹ Обособление такого типа договора аренды, именно в специальном законодательстве, обусловлено тем, что ФЗ РФ № 381 содержит в себе положения, регулирующие правовые отношения, касающиеся формы осуществления торговли, как в стационарных торговых объектах, так и в нестационарных торговых объектах, к примеру, на ярмарках, базарах и т.п. Однако в ФЗ РФ № 381 на сегодняшний день отсутствуют нормы, которые позволили бы регулировать вопросы заключения договоров аренды торговых объектов, т.к. в сущности, такие помещения предназначены для реализации потребителю (населению) продукции, а выходит, что вопросы электроснабжения, реконструкции, переоборудования, страхования, рекламирования и т.п. играют огромную роль и требуют дополнительного правового регулирования со стороны государства.

Такое предложение может показаться необоснованным или надуманным, т.к. стороны в силу принципа свободы договора вольны включить в содержание договора аренды все необходимые, по их мнению условия. Однако следуя такой логике мысли, то в силу вышеуказанного принципа свободы договора

¹⁰⁰ Федеральный закон РФ от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст. 2.

¹⁰¹ Белов В.А. Особенности договора аренды торгового объекта // Право и экономика. 2014. № 2. С. 45–47. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21376307> (дата обращения: 25.02.2017); Головки И.А. Арендный бизнес как способ эффективного использования объектов торговой недвижимости // Электронный научный журнал «APRIORI». 2014. № 1. С. 5. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21435308> (дата обращения: 25.02.2017).

достаточно закрепление в ГК РФ только положений общей части посвященной арендным отношениям. Но отечественный законодатель, не просто так, пошел по совершенно иному пути.

Необходимость на сегодняшний день выделения договора аренды торгового объекта (торговой площади) в специальном законодательстве обосновывается установленными, прежде всего, ограничениями по занятию торговых площадей (аренде этих площадей) на территории субъекта, города федерального значения, муниципального образования (городского округа, района и т.д.). Ведь именно ч. 2 ст. 14 ФЗ РФ № 381 устанавливает, что «хозяйствующий субъект, который осуществляет розничную торговлю продовольственными товарами и доля которого превышает 25% объема всех реализационных товаров в денежном выражении за предыдущий финансовый год в границах субъекта РФ, муниципального района, городского округа, не вправе арендовать дополнительную площадь торговых объектов для осуществления торговой деятельности под страхом признания такой сделки недействительной» и возможно впоследствии привлечения к административной ответственности в случаях, предусмотренных законодательством, к примеру, ч. 2.1–2.7 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ¹⁰².

Указанные действия в первую очередь направлены на защиту интересов простых потребителей – граждан, по оказанию противодействия монополистической деятельности продавцов в области розничной торговли на территории определенного субъекта федерации. На аналогичное же обстоятельство ссылается и судебная практика, в частности в одном деле общество выдвинуло требование об отмене решения местного антимонопольного органа. Оспариваемым решением общество признало нарушившим ч. 1 ст. 14 ФЗ РФ № 381. В результате тщательного исследования обстоятельств дела кассационная инстанция Арбитражного суда Московского

¹⁰² Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1. Ст. 1.

округа пришла к заключению, что в удовлетворении заявленных требований отказать, т.к. общество не вправе было арендовать дополнительную площадь торговых объектов для осуществления своей деятельности по извлечению прибыли на территории муниципального района, так как доля оборота продовольственными товарами в общем обороте розничной торговли продовольственными товарами в границах муниципального района составила более 25%¹⁰³. Самое интересное, что есть и аналогичные дела в других регионах нашей страны, что отдельно показывает на «проблемность» создавшейся ситуации¹⁰⁴.

В итоге мы приходим к выводу, что необходимо сначала закрепить видовую разновидность договора аренды – договор аренды торгового объекта в ГК РФ, после чего более детально регламентировать порядок заключения, исполнения и прекращения договора аренды торгового объекта в специализированном законодательстве, а именно в ФЗ РФ № 381. Данное предложение позволит более существенно защитить интересы простого потребителя, а также арендодателя и арендатора в связи с активным ростом такого рода отношений в рыночной сфере. И еще раз напомним, особую важность, и необходимость урегулировать такие отношения связывается с тем, что данные помещения фактически предназначены для реализации населению продукции, а значит, вопросы переоборудования, электроснабжения, страхования, реконструкции, информирования потребителей (наружной рекламы) и т.п. играют важную роль и требуют дополнительного регулирования со стороны законодателя.

Таким образом, можно сказать, что при анализе общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения были выявлены следующие проблемные моменты: а) многие нормы, регулирующие арендные отношения, закрепленные в ГК РФ, дублируются в специальных федеральных

¹⁰³ Постановление ФАС Московского округа от 18 сентября 2013 года № А40-13592/13-94-134. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

¹⁰⁴ Постановление ФАС Поволжского округа от 15 августа 2013 года № А72-9288/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Постановление АС Московского округа от 16 июня 2015 года № Ф05-6157/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

законах, к примеру, в ЗК РФ, КВВТ РФ и др., что приводит к правовой неопределенности, как в теории, так и на практике. В связи с этим, представляется верным, дублирующие нормы, отраженные в специальных федеральных законах признать утратившими силу; б) некоторые нормы, регулирующие арендные отношения, закрепленные в ГК РФ и специальных федеральных законах вступают друг с другом в противоречие, что приводит к правовым неопределенностям, как в теории, так и на практике. Представляется правильным внести изменения в ст. 643 ГК РФ касающиеся установления исключения из общего правила; в) правовую потребность в законодательном закреплении в специальном федеральном законодательстве (ФЗ РФ № 381) отдельных правовых норм, которые бы регулировали наиболее узкие правоотношения в сфере заключения, исполнения и прекращения договора аренды торгового объекта.

§2.2 Проблемы правового регулирования отдельных видов договоров аренды

Приступаю к исследованию проблем правового регулирования отдельных видов договоров аренды отметим, что на сегодняшний день их накопилось как в теории, так и на практике значительное количество, о чем свидетельствует количество научных публикаций¹⁰⁵. Причины такого явления объясняются учеными по разному. Первые считают, что несовершенно действующее законодательство¹⁰⁶. Вторые говорят, что законодательство здесь

¹⁰⁵ Апаршина Ю.А. Проблема аренды жилья // Молодой ученый. 2016. № 8. С. 1–2. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25967165> (дата обращения: 04.03.2017); Тамашакина Д.С. Проблема передачи в аренду части земельного участка // Молодой ученый. 2015. № 10. С. 940–942. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23581016> (дата обращения: 04.03.2017); Пыхтин С. Проблемы расторжения договора аренды при залоге прав аренды // Хозяйство и право. 2012. № 11. С. 14. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=24400490> (дата обращения: 04.03.2017); Аливердиева М.А. Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель // Юридический вестник ДГУ. 2016. № 2. С. 98–100. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27531515> (дата обращения: 04.03.2017).

¹⁰⁶ Апаршина Ю.А. Указ. соч. С. 2.

не причем, «виновата» во всем несовершенная юридическая техника¹⁰⁷. Третьи сетуют на правоприменительную практику¹⁰⁸.

В этой связи представляется интересным исследовать некоторые правовые проблемы на примере отдельного вида договоров аренды – договора аренды земельного участка, причем, когда арендодателем выступает государство (муниципалитет). Для того, чтобы перейти непосредственно к проблемам, необходимо заметить, что земельный участок, представляя собой специфический вид имущества ввиду общественной значимости и многофункционального значения земли, является одним из главных объектов гражданских правоотношений. Этим обуславливаются особенности правового регулирования отношений по поводу этого объекта, в частности, стремление законодателя найти сочетание частноправовых и публично-правовых элементов. Аренда государственных и муниципальных земельных участков является способом вовлечения неиспользуемых государством и органами местного самоуправления земельных участков в хозяйственную деятельность за плату и удовлетворения потребностей физических и юридических лиц во временном использовании земельных участков.

Несмотря на большой массив нормативно-правовых актов, а также научных исследований по данному вопросу, которые были обозначены выше, проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель являются актуальными и практически значимыми для хозяйственной деятельности. Это обусловлено как несовершенством системы законодательства в области аренды земельных участков, так и использованием не вполне удачных юридических формулировок, что подтверждается постоянными изменениями, вносимыми в российское законодательство. Нормы, которые регулируют аренду земель, имеют «прописку» в различных отраслях законодательства, что вытекает из двойного характера аренды, которая представляет собой как гражданско-правовое, так и земельное обязательство.

¹⁰⁷ Тамашакина Д.С. Указ. соч. С. 941.

¹⁰⁸ Пыхтин С. Указ. соч. С. 16.

Данное положение свидетельствует о комплексном правовом регулировании аренды земельных участков, обеспечивающем создание дополнительных правовых гарантий защиты прав субъектов гражданских правоотношений, с одной стороны, и охрану земель, с другой. ГК РФ, являясь отраслевым кодифицированным актом, содержащим гражданские нормы, занимает одно из центральных мест в системе нормативных актов в регулируемой сфере. В ГК РФ, как было уже отмечено выше, закреплены общие положения об аренде недвижимого имущества, о порядке заключения и исполнения договора аренды, иных важнейших вопросах аренды, которые действуют и в отношении аренды государственных и муниципальных земель. ЗК РФ, выступая связующим звеном между нормами всех отраслей права, регулирующих арендные отношения земельных участков, закрепляет особенности договора аренды земельных участков исключительно исходя из их природного статуса¹⁰⁹. Вместе с тем, положения в ЗК РФ, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, указывают на неопределенность соотношения земельного и гражданского законодательства, что создает определенные правовые коллизии¹¹⁰.

Так, в ЗК РФ порядок заключения договора аренды урегулирован недостаточно четко и в нем содержатся отсылочные нормы на ГК РФ, а также на другие акты. Некоторые ученые думают, что в этой связи основной задачей земельного законодательства должно стать обеспечение сочетания частных и публичных интересов в использовании земли. Такая задача может быть достигнута путем закрепления правовых механизмов использования и управления землей, ее охраны и защиты в земельном законодательстве¹¹¹. М. А. Аливердиева также полагает, что сегодня институт аренды земельного участка подлежит обособленному системному регулированию в гражданском законодательстве, а правовое регулирование охраны и защиты земельных участков при аренде должно осуществляться в рамках земельного

¹⁰⁹ Дьяков А.Л. Особенности аренды земельных участков в РФ // Современное право. 2009. № 9. С. 6. URL: <http://lawlibrary.ru/article1169959.html> (дата обращения: 06.03.2017).

¹¹⁰ Барановская И.Г. Указ. соч. С. 9.

¹¹¹ Аливердиева М.А. Указ. соч. С. 99.

законодательства. Причем, особенности аренды земельных участков, установленные в ЗК РФ, могут быть связаны только с их природным статусом. Исходя из изложенного, М.А. Аливердиева предлагает, чтобы общие положения договора аренды земельного участка содержались в ГК РФ, а не в ЗК РФ¹¹². Данная позиция представляется спорной, ввиду того, что у земельных правоотношений, касающихся в том числе и земельных арендных правоотношений, слишком много специфических особенностей правового регулирования, чтобы их можно было содержать в ГК РФ, когда для земельных правоотношений имеется специальный нормативный правовой акт. Этому же и свидетельствует решение законодателя некоторые виды договор аренды в связи со специфичностью правовых отношений (к примеру, финансовая аренды (лизинг)) обособить в специальном законодательстве.

Также необходимо в ГК РФ указать отдельным видом договора аренды и договор аренды земельных участков. Кроме ГК РФ и ЗК РФ, аренда земель урегулирована и иными нормативными правовыми актами. Так, порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения регламентируется Федеральным Законом Российской Федерации от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹¹³, а лесных участков – ЛК РФ¹¹⁴. Отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра земельных участков, а также кадастровой деятельности регулируются Федеральным законом Российской Федерации от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»¹¹⁵.

К подзаконным актам, регулирующим аренду государственных и муниципальных земель, можно отнести постановления Правительства Российской Федерации, регулирующие следующие вопросы: порядок

¹¹² Аливердиева М.А. Указ. соч. С. 99.

¹¹³ Федеральный Закон РФ от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

¹¹⁴ Грядя Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2. С. 9–11. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=15618434> (дата обращения: 06.03.2017).

¹¹⁵ Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

определения арендной платы¹¹⁶; ставки арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды¹¹⁷; критерии объектов социально-культурного назначения и масштабных инвестиционных проектов, для размещения (реализации) которых допускается предоставление федерального земельного участка в аренду без проведения торгов¹¹⁸ и др.

Арендные отношения также регулируются законодательством субъектов РФ. В частности, на территории Челябинской области действует Закон Челябинской области от 28 октября 2004 года № 300-ЗО «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области»¹¹⁹; Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов»¹²⁰; Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 22 декабря 2016 года № 771 «О Законе Челябинской области «О внесении изменения в статью 1 Закона Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в

¹¹⁶ Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // СЗ РФ. 2009. № 30. Ст. 3821.

¹¹⁷ Постановление Правительства РФ от 25 января 2008 года № 30 «Об утверждении ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды» // СЗ РФ. 2008. № 5. Ст. 402.

¹¹⁸ Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2014 года № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» // СЗ РФ. 2015. № 2. Ст. 505.

¹¹⁹ Закон Челябинской области от 28 октября 2004 года № 300-ЗО «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» // Южноуральская панорама. 2004. № 132.

¹²⁰ Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» // Южноуральская панорама. 2008. № 85.

аренду без проведения торгов»¹²¹; Постановление Правительства Челябинской области от 28 ноября 2016 года № 622-П «О базовых величинах для расчета арендной платы и минимальном размере арендной платы за использование нежилых, жилых помещений и объектов для установки и эксплуатации рекламных конструкций на 2017 год»¹²² и др. Акты органов местного самоуправления также регулируют институт аренды. Например, Постановление администрации Миасского городского округа Челябинской области от 15 мая 2014 года № 2992 «Об утверждении типовых форм договоров аренды и купли-продажи земельных участков, признании утратившим силу постановления Администрации от 25 марта 2011 года № 1516»¹²³; Решение Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 28 августа 2015 года № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа»¹²⁴.

Что касается, актов местного самоуправления, то здесь порой возникают некоторые проблемы, например несоответствие актов местного самоуправления требованиям федерального (регионального) законодательства. Так, ИП Слаутин С.В. обратился в Миасский городской суд Челябинской области с заявлением об оспаривании в части нормативного правового акта представительного органа местного самоуправления – пункта 2.6 Приложения № 2 решения Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской

¹²¹ Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 22 декабря 2016 года № 771 «О Законе Челябинской области «О внесении изменения в статью 1 Закона Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» // Южноуральская панорама. 2017. № 4.

¹²² Постановление Правительства Челябинской области от 28 ноября 2016 года № 622-П «О базовых величинах для расчета арендной платы и минимальном размере арендной платы за использование нежилых, жилых помещений и объектов для установки и эксплуатации рекламных конструкций на 2017 год» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/7400201611290009> (дата обращения: 08.03.2017).

¹²³ Постановление администрации Миасского городского округа Челябинской области от 15 мая 2014 года № 2992 «Об утверждении типовых форм договоров аренды и купли-продажи земельных участков, признании утратившим силу постановления Администрации от 25 марта 2011 года № 1516». Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

¹²⁴ Решение Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 28 августа 2015 года № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа» // Официальный вестник Миасского городского округа. 2015. № 64. URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW169&n=122748&dst#0> (дата обращения: 08.03.2017).

области от 24 декабря 2010 года № 14 «Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа», действующего в редакции решения Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 25 января 2013 года № 4, и просил признать нормативный правовой акт в этой части не соответствующим закону и недействующим. В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что он является арендатором земельного участка, государственная собственность которого не разграничена, и плательщиком арендной платы, размер которой определяется величиной кадастровой стоимости земельного участка и коэффициентом, в том числе коэффициентом К2, содержащимся в пункте 2.6 Приложения, установленным в значении 4,1. Оспариваемая норма противоречит федеральному законодательству – пункту 4 статьи 22 ЗК РФ и Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, поскольку для утверждения коэффициента К2 в размере 4,1, учитывающего территориальное расположение земельных участков в кадастровом квартале ***, отсутствовало его экономическое обоснование. Установление оспариваемого коэффициента без экономического обоснования повлекло для административного истца увеличение размера арендной платы в 3,38 раза.

Определением Миасского городского суда Челябинской области от 26 октября 2015 года дело передано в Челябинский областной суд с учетом подсудности, определенной ст. 20 Кодекса административного судопроизводства РФ.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя административного ответчика, заключение прокурора, в котором прокурор указал на наличие оснований для удовлетворения административного искового заявления Слаутина С.В., Челябинский областной суд пришел к выводу о необходимости удовлетворении заявленных требований. При этом суд указал,

что согласно договору № 3697 от 20 марта 2003 года, административному истцу на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером ***, площадью 3338 кв. м, по адресу: город ***. Данный земельный участок предоставлен ИП Слаутину С.В. для размещения платной автостоянки.

В обоснование заявленных требований, Слаутин С.В. ссылается на то, что после принятия оспариваемого решения значительно увеличился размер арендной платы за указанный земельный участок. Данное обстоятельство подтверждено приложениями к договору аренды «Расчетные платежи за период с 2012 по 2015 год», согласно которым при неизменной величине кадастровой стоимости в размере *** рубля размер арендной платы за год в 2012 году составил ***рубля, а за 2013, 2014 и 2015 годы годовой размер арендной платы возрос до *** рублей. Таким образом, в рассматриваемом случае имело место увеличение размера арендной платы, что свидетельствует о том, что оспариваемым постановлением затрагиваются права и законные интересы административного истца.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно «Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 582 от 16 июля 2009 года, арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов: а) принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций,

осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке; б) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Проверив соблюдение Собранием депутатов Миасского городского округа Челябинской области указанных выше принципов при принятии оспариваемой нормы, суд приходит к выводу о том, что финансово-экономическое обоснование по ставкам арендной платы за земли по Миасскому городскому округу, находящиеся в муниципальной собственности, и заключение на проект решения Собрании депутатов Миасского городского округа ... подготовленные заместителем главы администрации – руководителем Управления экономики, заключение по этому же проекту решения заместителя главы администрации – руководителя Финансового управления, отчет об оценке регулирующего воздействия, как документы, приложенные к пояснительной записке к проекту решения Собрании депутатов Миасского городского округа о внесении изменений в решение ... представленные административным ответчиком, не доказывают экономическую обоснованность пункта 2.6 Приложения № 2, утвержденного решением Собрании депутатов Миасского городского округа от 25 января 2013 года № 4 «О внесении изменений в решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 24 декабря 2010 года № 14 «Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа».

Финансово-экономическое обоснование, представленное административным ответчиком, содержащее вывод о коэффициенте K2 равном 4,1 исходя из изменения кадастровой стоимости по результатам государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, к

результатам предшествующей государственной кадастровой оценки (***) рублей) земельного участка, находящегося в аренде у ИП Слаутина С.В., ставит своей целью недопущение снижения доходов бюджета от аренды земельных участков, обусловленного диспропорциональным изменением кадастровой стоимости. Эти обстоятельства свидетельствуют о произвольном определении административным ответчиком спорного корректирующего коэффициента К2, несоблюдении при принятии оспариваемого решения представительным органом местного самоуправления принципа экономической обоснованности. Представленные суду документы являются описательными, не содержат каких-либо экономических выводов, расчетов, прогнозов. Применение коэффициента К2 в отношении указанного в п. 2.6 кадастрового квартала в размере 4.1 с учетом его доходности не обосновано.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что административным ответчиком экономического обоснования в соответствии с анализом и оценкой экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, для установления в отношении земельных участков, расположенных в указанном в пункте 2.6 кадастровом квартале, коэффициента К2, учитывающего территориальное расположение земельного участка, в размере, указанном в оспариваемой норме, не представлено. Кроме того, суду не были представлены доказательства того, что уполномоченным органом определялась доходность земельных участков на данной территории¹²⁵.

Отдельно следует отметить важность актов высших судебных органов, обеспечивающих единый подход к пониманию и применению положений нормативных актов об аренде. К примеру, вышеуказанное Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» и Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 года

¹²⁵ Решение Челябинского областного суда от 07 декабря 2015 года № За-463/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

№ 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»¹²⁶. Итак, правовое регулирование аренды государственных и муниципальных земель осуществляется федеральным, региональным и местным законодательством при применении которого, как видно из вышеуказанного примера возникают проблемные вопросы. Этому же свидетельствуют и другие судебные решения¹²⁷.

Таким образом, можно сказать, что сегодня есть необходимость осуществить устранение всех коллизий между ГК РФ и ЗК РФ и четко разграничить круг отношений, регулируемых данными нормативными правовыми актами, в результате чего основой правового регулирования аренды земельных участков выступит гражданское законодательство, взаимосвязанное с нормами земельного права.

Подытоживая главу, отметим, что выявив и исследовав проблемные вопросы договора аренды, а именно вопросы соотношения общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения, а также сложности правового регулирования отдельных видов договоров аренды были выявлены проблемные аспекты и предложены решения в виде изменений и дополнений в действующее законодательство. В целом можно отметить, что на сегодняшний день проблемных вопросов, касающихся арендных отношений довольно много. «Стоящая на пороге» модернизация «договорной части» ГК РФ, позволит законодателю, учитывая огромный накопленный к сегодняшнему дню опыт, как теоретического, так и практического характера вывести «договорное право» на новый уровень правовой регламентации, что позволит в будущем избежать тех же ошибок и недочетов, которые имеются на сегодняшний день.

¹²⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.С 11-13.

¹²⁷ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 09 декабря 2016 года № 11-17669/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Апелляционное определение Челябинского областного суда от 18 октября 2016 года № 11-15587/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Апелляционное определение Челябинского областного суда от 25 июня 2015 года № 11-7047/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, можно сделать вывод, что нами были выполнены все поставленные в работе задачи. Отдельно следует отметить то что:

1. Арендные отношения имеют глубокую мировую историю, первые полноценные появления этого договора мы видим уже в древнем мире (Месопотамия, Рим), впоследствии с распространением «римской традиции права» почти по всей Европе, этот договор будет использоваться и в России. На протяжении длительного периода времени арендные отношения носили, в сущности, обязательственную природу, при этом доктрина частного права критиковала это положение, указывая на ущербность положения арендатора во взаимоотношении с арендодателем. В дальнейшем советская правовая доктрина и зарубежная правовая доктрина признали наличие вещно-правовых элементов в природе арендных правоотношений. Даже сегодня, все еще не утихают споры касательно правовой природы арендных отношений, и последующего их отнесения к обязательственным правоотношениям. Все это вызывает трудности, как в науке, так и работах направленных на реформирование гражданского законодательства РФ. Представляется, что подход отнесения арендных отношений к обязательственным не имеет под собой фундаментальных оснований, сам же институт арендных отношений необходимо оставить в прежнем виде с присущими ему вещно-обязательственными структурными элементами. Отдельно выделим исторические периоды «движения» договора аренды в российской истории: 1) дореволюционный период (до 1917 года); 2) советский период (с 1917 по 1996 годы); 3) современный период (с 1996 года по настоящее время).

2. Общая характеристика данного договора сложна и многообразна, единых подходов в доктрине по многим вопросам до сего дня не выработано, к примеру, по терминологическому определению договора, существенных условий, природы самих арендных правоотношений и т.д., что оставляет работу для будущего исследователя арендных правоотношений.

3. Многие нормы, регулирующие арендные отношения, закрепленные в ГК РФ, дублируются в специальных федеральных законах, к примеру, в ЗК РФ, КВВТ РФ и др., что приводит к правовой неопределенности, как в теории, так и на практике. Некоторые нормы, регулирующие арендные отношения, закрепленные в ГК РФ и специальных федеральных законах вступают друг с другом в противоречие, что приводит к правовым неопределенностям, как в теории, так и на практике. На сегодня имеется правовая потребность в законодательном закреплении в специальном федеральном законодательстве (ФЗ РФ № 381) отдельных правовых норм, которые бы регулировали наиболее узкие правоотношения в сфере заключения, исполнения и прекращения договора аренды торгового объекта.

4. На сегодняшний день проблем касающихся арендных отношений довольно много. «Стоящая на пороге» модернизация «договорной части» ГК РФ, позволит законодателю, учитывая огромный накопленный к сегодняшнему дню опыт, как теоретического, так и практического характера вывести «договорное право» на новый уровень правовой регламентации, что позволит в будущем избежать тех же ошибок и недочетов, которые имеются на сегодняшний день.

По итогу всего сказанного с целью совершенствования действующего законодательства предлагается следующее:

1. Предложение о признании положений Кодекса внутреннего водного транспорта РФ, которые дублируют положения ГК РФ об аренде, утратившими силу

Законодательно установлено

В пункте 1 статьи 638 ГК РФ установлено: «Если договором аренды транспортного средства с экипажем не предусмотрено иное, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду».

В пункте 1 статьи 647 ГК РФ установлено: «Если договором аренды транспортного средства без экипажа не предусмотрено иное, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа».

В пункте 4 статьи 62 КВВТ РФ установлено: «Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать судно в субаренду на условиях аренды судна с экипажем».

В пункте 5 статьи 64 КВВТ РФ установлено: «Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать судно в аренду с экипажем».

В пункте 2 части 2 статьи 635 ГК РФ установлено: «Члены экипажа являются работниками арендодателя. Они подчиняются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации транспортного средства».

В пункте 2 статьи 61 КВВТ РФ установлено: «Члены экипажа судна являются работниками арендодателя и подчиняются его распоряжениям, касающимся управления и технической эксплуатации судна».

В статье 636 ГК РФ установлено: «Если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства с экипажем, арендатор несет расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату сборов».

В пункте 2 статьи 62 КВВТ РФ установлено: «Члены экипажа судна подчиняются распоряжениям арендатора в части коммерческой эксплуатации судна. Арендатор обязан осуществлять все расходы, связанные с коммерческой эксплуатацией судна, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату сборов».

Недостатки

На сегодняшний день, при возникновении необходимости внести изменения в законодательно закрепленные нормы необходимо будет изменять нормы сразу двух законов, иначе возникнет правовая неопределенность, которая имеется в наличии сегодня, т.к. оба закона являются федеральными законами и с идентичным порядком введения в действие (ГК РФ и КВВТ РФ). Это же порождает загроможденность правового массива, что в соответствии с принципом законодательной экономии недопустимо. В судебной практике также возникают неопределенности, когда по одним и тем же правовым вопросам суды, в сущности, применяют нормы из разных нормативных актов («нормы дубликаты»).

Предложение

Пункт 4 статьи 62, пункт 5 статьи 64, пункт 2 статьи 61, пункт 2 статьи 62 КВВТ РФ признать утратившими силу.

Обоснование

Данное нововведение поможет устранить существующую неопределенность в теории и на практике, а также в случае необходимости внесения изменений, дополнений их нужно будет вносить в один федеральный закон. Также это позволит соблюсти принцип законодательной экономии и избежать чрезмерного загромождения законодательного массива.

2. Предложение об изменении статьи 634 ГК РФ в части установления исключения из общего правила

Законодательно установлено

В статье 643 ГК РФ установлено: «Договор аренды транспортного средства без экипажа должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные пунктом 2 статьи 609 настоящего Кодекса».

В пункт 4 статьи 63 КВВТ РФ установлено: «Договор аренды судна без экипажа вступает в силу после регистрации этого договора органом государственной регистрации судна».

Недостатки

Существующие редакции статей ГК РФ и ЗК РФ входят друг с другом в противоречие, что вносит правовую неопределенность в теории и практике. Это, по существу, нарушает принцип законности выражающийся, в том числе и в непротиворечивости нормативно правовых актов друг другу.

Предложение

Статью 643 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Договор аренды транспортного средства без экипажа должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные пунктом 2 статьи 609 настоящего Кодекса, если иное не установлено другим законом или иными правовыми актами».

Обоснование

Вносимое изменение позволит исключить противоречие двух федеральных законов, т.е. в теории и на практике устранить правовую неопределенность. Это же позволит достичь соблюдения принципа законности, который в частности выражается в непротиворечивости нормативно правовых актов друг другу.

3. Предложение о приведении в соответствие положений ГК РФ и ЗК РФ касающихся передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу (в том числе в субаренду)

Законодательно установлено

В пунктах 5, 6 ст. 22 ЗК РФ установлено: «5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору

аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом».

В пункте 2 статьи 615 ГК РФ установлено: «Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор».

Недостатки

Существующее положение создает противоречие между нормативными актами одного уровня, что, в сущности, нарушает принцип законности,

который заключается также и в непротиворечивости нормативных актов друг другу. Также при этом создается правовая неопределенность на практике, арендодатель ставится в уязвленное положение по сравнению с арендатором в этом вопросе.

Предложение

Пункты 5, 6 статьи 22 ЗК РФ изложить в следующей редакции:
«5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка с письменного согласия арендодателя, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка с письменного согласия арендодателя, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом».

Обоснование

Данное предложение позволит устранить имеющееся законодательное противоречие, т.е. привести в соответствие нормативные акты друг с другом, что приведет к соблюдению принципа законности, который заключается также и в непротиворечивости актов друг другу. Также это позволит устранить

уязвленное положение арендодателя по сравнению с арендатором в этом вопросе и устранить существующую правовую неопределенность на практике.

4. Предложение о дополнении статьи 607 ГК РФ положением об аренде будущей недвижимости

Законодательно установлено

В ч.1 статьи 607 ГК РФ установлено: «В аренду могут быть переданы 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)».

Недостатки

Отсутствие законодательной возможности передачи в аренду недвижимости, которая будет создана в будущем, не позволяет урегулировать отношения, создавшиеся в экономической сфере (имеется устойчивый спрос на данного вида договоры). При этом судебная практика фактически разрешает сдачу в аренду недвижимости, которая будет создана в будущем.

Предложение

Изложить пункт 1 статьи 607 ГК РФ в следующей редакции:

«1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания и сооружения (в том числе, которые будут созданы в будущем), оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

Обоснование

Данное предложение позволит урегулировать имеющиеся отношения, создавшиеся в экономической сфере, а именно удовлетворить потребность заключения договоров аренды недвижимости, которая будет создана в

будущем. Также это позволит привести в соответствие законодательную базу и судебную практику, которая фактически разрешает сдачу в аренду недвижимости, которая будет создана в будущем.

5. Предложение о законодательном закреплении положений, касающихся договора аренды торгового объекта

Законодательно не установлено

Законодательно не закреплено в действующем законодательстве положений о договоре аренды торгового объекта.

Недостатки

Учитывая, что на сегодняшний день сложилась устойчивая потребность «в такого» вида договорах, а также то, что данные помещения фактически предназначены для реализации населению продукции, а значит, вопросы переоборудования, электроснабжения, страхования, реконструкции, информирования потребителей (наружной рекламы) и т.п. играют важную роль и требуют дополнительного регулирования со стороны законодателя. Отсутствие же целостного правового регулирования обозначенных вопросов приводит к правовой неопределенности, как в теории, так и на практике, а что более важно оставляет незащищённым простого потребителя, а также арендодателя и арендатора.

Предложение

Главу 34 ГК РФ дополнить § 7 следующего содержания:

«§ 7. Аренда торгового объекта

Статья 670.1. Договор аренды торгового объекта

1. По договору аренды торгового объекта арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров,

обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

2. Торговые объекты, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с Федеральным законом РФ от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации и настоящим Кодексом.

К такому договору применяются правила статей 652, 653, 654, 655, настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору аренды торгового объекта, если иное не предусмотрено Федеральным законом РФ от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации.

Статья 670.2. Форма договора аренды торгового объекта

1. Договор аренды торгового объекта заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

2. Несоблюдение формы договора аренды торгового объекта влечет его недействительность.

Статья 670.3. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем торгового объекта

1. По договору аренды торгового объекта одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

2. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемый в аренду торговый объект, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды торгового объекта иное право на соответствующий земельный участок.

3. Аренда торгового объекта, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без

согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Статья 670.4. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованный торговый объект, продается другому лицу, за арендатором этого торгового объекта сохраняется право пользования земельным участком, который занят торговым объектом и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка».

Обоснование

Данное предложение позволит более существенно защитить интересы простого потребителя, а также арендодателя и арендатора в связи с активным ростом такого рода отношений в рыночной сфере, т.е. позволит нам идти в ногу со временем и учитывать потребности общества. Это также позволит устранить правовую неопределенность, связанную с отсутствием целостного правового регулирования арендных отношений данного вида.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.

2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 года № 200-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.

3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1. – Ст. 1.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

5. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07 марта 2001 года № 24-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 11. – Ст. 1001.

6. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 года № 81-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – № 18. – Ст. 2207.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. – № 238–239.

9. Федеральный закон Российской Федерации от 03 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»

Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 27. – Ст. 4294.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 216-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29. – Ст. 4342.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2010. – № 1. – Ст. 2.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.

13. Федеральный закон Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 31. – Ст. 3434.

14. Федеральный Закон Российской Федерации от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

15. Федеральный закон Российской Федерации от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 44. – Ст. 5394.

16. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

17. Федеральный закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Ведомости Совета Народных

Депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. – 1992. – № 15. – Ст. 766.

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 года № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 2. – Ст. 505.

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 30. – Ст. 3821.

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 января 2008 года № 30 «Об утверждении ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 5. – Ст. 402.

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2004 года № 835 «Об утверждении Положения о Государственной инспекции по маломерным судам Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2004. – № 52. – Ст. 5499.

22. Приказ Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе с «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества») // Российская газета. – 2010. – № 37.

23. Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» // Южноуральская панорама. – 2008. – № 85.

24. Закон Челябинской области от 28 октября 2004 года № 300-ЗО «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» // Южноуральская панорама. – 2004. – № 132.

25. Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 22 декабря 2016 года № 771 «О Законе Челябинской области «О внесении изменения в статью 1 Закона Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» // Южноуральская панорама. – 2017. – № 4.

26. Постановление Правительства Челябинской области от 28 ноября 2016 года № 622-П «О базовых величинах для расчета арендной платы и минимальном размере арендной платы за использование нежилых, жилых помещений и объектов для установки и эксплуатации рекламных

конструкций на 2017 год» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/7400201611290009> (дата обращения: 08.03.2017).

27. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 года) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.

28. Решение Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 28 августа 2015 года № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа» // Официальный вестник Миасского городского округа. – 2015. – № 64. – URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW169&n=122748&dst#0> (дата обращения: 08.03.2017).

29. Постановление администрации Миасского городского округа Челябинской области от 15 мая 2014 года № 2992 «Об утверждении типовых форм договоров аренды и купли-продажи земельных участков, признании утратившим силу постановления Администрации от 25 марта 2011 года № 1516». Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

30. Указ Президента Российской Федерации от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» (утратил силу) // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1992. – № 16. – Ст. 1237.

31. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 11 июня 1964 года (утратил силу) // Ведомости Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

32. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 11 ноября 1922 года (утратил силу) // Собрание узаконений Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

33. Основы гражданского законодательства Союза Советских Социалистических Республик и республик от 31 мая 1991 года № 2211-1 (утратил силу) // Ведомости Совета Народных Депутатов Союза Советских Социалистических Республик и Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик. – 1991. – № 26. – Ст. 733.

34. Основы законодательства Союза Советских Социалистических Республик и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года № 810 (утратил силу) // Ведомости Совета Народных Депутатов Союза Советских Социалистических Республик и Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

35. Указ Президиума Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик от 07 апреля 1989 года № 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в Союзе Советских Социалистических Республик» (утратил силу) // Ведомости Совета Народных Депутатов Союза Советских Социалистических Республик и Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик. – 1989. – № 15. – Ст. 105.

36. Постановление Совмина Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 01 февраля 1965 года № 181 «Об утверждении типовых договоров бытового проката и бытового заказа» (утратил силу) // Собрание постановлений и распоряжений правительства Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1965. – № 1. – Ст. 2.

37. Проект Федерального закона РФ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Автоматизированная система обеспечения

законодательной деятельности Государственной Думы Российской Федерации.
– URL: [http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=47538-6](http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=47538-6)
(дата обращения: 06.01.2017).

38. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 01 июля 1999 года № 409-І (Особенная часть) // Ведомости Парламента Республики Казахстан. – 1999. – № 16–17. – Ст. 642. – URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#pos=1;-217 (дата обращения: 07.01.2017).

39. Гражданское уложение Германии от 18 августа 1896 года // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=INT;n=55851#0 (дата обращения: 06.01.2017).

Судебная и другая правоприменительная практика

40. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 1. – С 12-17.

41. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005. – № 5. – С 24.-28.

42. Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 года № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2013. – № 4. – С 15.

43. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 июня 2015 года № Ф05-6157/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

44. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 18 сентября 2013 года № А40-13592/13-94-134. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

45. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15 августа 2013 года № А72-9288/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс

46. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 02 ноября 2012 года по делу № А40-143404/10-23-1189. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

47. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 07 августа 2012 года № А57-11766/2010. – URL: <https://rospravosudie.com/act-304890753/> (дата обращения: 20.02.2017).

48. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 24 сентября 2014 года № А43-3217/2014. – URL: <https://rospravosudie.com/act-317031401/> (дата обращения: 04.01.2017)

49. Обобщение судебной практики Двенадцатого арбитражного апелляционного суда за период с января 2013 года по апрель 2014 года [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.12aas.arbitr.ru/images/ОБОБЩЕНИЕ%20ПО%20АРЕНДЕ%20%28ЖАТКИНА%29.pdf> (дата обращения: 02.01.2017).

50. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 09 декабря 2016 года № 11-17669/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

51. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 18 октября 2016 года № 11-15587/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

52. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 25 июня 2015 года № 11-7047/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

53. Решение Челябинского областного суда от 07 декабря 2015 года № 3а-463/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

54. Апелляционное определение Верховного Суда республики Башкортостан от 17 января 2013 года № 33-630/2013. – URL: www.rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-respubliki-bashkortostan-respublika-bashkortostan-s/act-107249135/ (дата обращения: 15.01.2017).

55. Определение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики об отказе в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции от 01 апреля 2011 года. – URL: <https://rospravosudie.com/act-103563271/> (дата обращения: 23.01.2017).

56. Решение Усть-Илимского городского суда Иркутской области от 05 июля 2013 года № 2-1161/2013. – URL: <https://rospravosudie.com/act-107327336/> (дата обращения: 22.02.2017).

57. Решение Калачеевского районного суда Воронежской области от 04 февраля 2013 года № 2-245/13. – URL: <https://rospravosudie.com/act-100847435/> (дата обращения: 22.02.2017).

Учебники и учебные пособия

58. Гражданское право: Учебник: в 2 томах. Т.2 [Электронный ресурс] / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016.– 928 с. – URL: biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444013 (дата обращения: 14.01.2017).

59. Гражданское право: Учебник: в 2 томах. Т.2 [Электронный ресурс] / под ред. Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2016.– URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=18214#0> (дата обращения: 14.01.2017).

60. Гражданское право: Учебник: в 3 томах. Т.2 [Электронный ресурс] / под ред. А.П. Сергеева. – М.: «РГ Пресс», 2009.– 880 с. – URL: <http://base.garant.ru/5809451/> (дата обращения: 23.01.2017).

61. Гражданское право: Учебник в 3-х томах. Т.2 [Электронный ресурс] / А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. изд. четвертое, перер. и доп. – М.: Проспект, 2005.– 848 с. – URL: <http://texts.news/rossii-pravo-grajdanskoe/grajdanskoe-pravo-tomah-pod-red-sergeeva.html> (дата обращения: 23.02.2017)

62. Договорное право: общие положения. Книга 1 [Электронный ресурс] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. 2-е изд., испр. – М.: Статут, 1999. – 848 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie24307.html> (дата обращения: 05.01.2017).

63. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества [Электронный ресурс] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2011. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2181445.html> (дата обращения: 14.01.2017).

64. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества [Электронный ресурс] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2002. – URL: www.slideshare.net/Callfemida/3-10886653 (дата обращения: 20.01.2017).

65. Договорное право: Учебное пособие [Электронный ресурс] / под ред. Е.В. Богданова, Н.Д. Эриашвили. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 383 с. – URL: biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115033 (дата обращения: 04.01.2017).

66. Иоффе О.С. Обязательственное право [Электронный ресурс] / О.С. Иоффе. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie11300.html> (дата обращения: 04.01.2017).

67. Кожевников, В.В. Теория государства и права: Учебник [Электронный ресурс] / В.В. Кожевников, В.Б. Коженевский, В.А. Рыбаков; отв. _____ ред. В.В. Кожевников. – М.: Проспект, 2016. – 464 с. – URL: biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444571 (дата обращения: 19.02.2017).

68. Кураков, Л.П. Энциклопедический словарь экономики и права [Электронный ресурс] / Л.П. Кураков, В.Л. Кураков, А.Л. Кураков. – М.: Вуз и школа. – URL: http://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_economic_law/6141/кодификация (дата обращения: 19.02.2017).

69. Мейер, Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902 года [Электронный ресурс] / Д.И. Мейер. – М.: «Статут», 2003. – 831 с. – URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/45/info/> (дата обращения: 04.01.2017).

70. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка [Электронный ресурс] С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – М.: ООО «А ТЕМП», 2007. – 944 с. – URL: <http://www.twirpx.com/file/1572634/> (дата обращения: 23.02.2017).

71. Римское частное право: Учебник [Электронный ресурс] / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М.: Юриспруденция, 2009. – 464 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2082774.html> (дата обращения: 02.01.2017).

72. Российское гражданское право: Учебник: в 2 томах. Т.2; Обязательственное право [Электронный ресурс] / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2013.. – 1208 с. – URL: <http://www.estatut.ru/book/60/> (дата обращения: 14.01.2017).

73. Устинова, А.В. Гражданское право: Учебник [Электронный ресурс] / А.В. Устинова. – М.: Проспект, 2016. – 496 с. – URL: <https://www.book.ru/book/917416> (дата обращения: 14.01.2017).

74. Хрестоматия по истории Древнего Востока [Электронный ресурс] / под ред. В.В. Струве, Д.Г. Редера. – М.: Изд. вост. лит., 1963. – 544 с. – URL: <http://kronk.spb.ru/library/1963-m-hidv.htm> (дата обращения: 02.01.2017).

75. Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права [Электронный ресурс] / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с. – URL: www.twirpx.com/file/1922026/ (дата обращения: 04.01.2017).

Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

76. Абесалашвили, М.З. Понятие договора аренды [Электронный ресурс] / М.З. Абесалашвили // «Черные дыры» в российском законодательстве. – 2011. – № 2. – С. 55–58. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=15645296> (дата обращения: 14.01.2017).

77. Аливердиева, М.А. Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель [Электронный ресурс] / М.А. Аливердиева // Юридический вестник ДГУ. – 2016. – № 2. – С. 98–100. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27531515> (дата обращения: 04.03.2017).

78. Апаршина, Ю.А. Проблема аренды жилья [Электронный ресурс] / Ю.А. Апаршина // Молодой ученый. – 2016. – № 8. – С. 1–2. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25967165> (дата обращения: 04.03.2017)

79. Бартиев, Ч.Ш. Арендные отношения: понятие и правовая сущность [Электронный ресурс] / Ч.Ш. Бартиев // Ямальский вестник. – 2015. – № 4. – С. 32–35. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25114471> (дата обращения: 02.01.2017).

80. Баранова, М.В. Актуальные проблемы теории государства и права: Монография [Электронный ресурс] / М.В. Баранова, О.Б. Купцова. – М.: Юрлитинформ, 2012. – 367 с. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=19862150> (дата обращения: 20.02.2017).

81. Барановская, И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России [Электронный ресурс]: Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2014. – 31 с. – URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/grazhdansko-pravovoe-regulirovanie-dogovora-arendy-zemelnyh-uchastkov-v-rossii.html> (дата обращения: 20.02.2017).

82. Белов, В.А. Особенности договора аренды торгового объекта [Электронный ресурс] / В.А. Белов // Право и экономика. – 2014. – № 2. – С. 45–47. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21376307> (дата обращения: 25.02.2017)

83. Белов, В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект [Электронный ресурс] / В.А. Белов // Адвокат. – 2015. – № 9. – С. 68–71 – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=90140#0> (дата обращения: 04.01.2017).

84. Белов, В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений [Электронный ресурс] / В.А. Белов // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 10. – С. 2258–2264. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=85425#0> (дата обращения: 20.02.2017).

85. Винавер, А.М. Арендная плата [Электронный ресурс] / А.М. Винавер // Антология уральской цивилистики. 1925–1989: Сборник статей. – М., 2001. – С. 69–70. – URL: http://lawlibrary.ru/show_articles.php?id=36989 (дата обращения: 23.01.2017).

86. Головкин, И.А. Арендный бизнес как способ эффективного использования объектов торговой недвижимости [Электронный ресурс] / И.А. Головкин // Электронный научный журнал «APRIORI». – 2014. – № 1. – С. 5. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21435308> (дата обращения: 25.02.2017).

87. Гряды, Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков [Электронный ресурс] / Э.А. Гряды // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – № 2. – С. 9–11. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=15618434> (дата обращения: 06.03.2017).

88. Давлетукаев, Р.Т. Арендная плата как существенное условие договора аренды [Электронный ресурс] / Р.Т. Давлетукаев // Молодой ученый. – 2014. – № 2. – С. 575–577. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21181742> (дата обращения: 20.01.2017).

89. Дьяков, А.Л. Особенности аренды земельных участков в РФ [Электронный ресурс] / А.Л. Дьяков // Современное право. – 2009. – № 9. – С. 2–6. – URL: <http://lawlibrary.ru/article1169959.html> (дата обращения: 06.03.2017).

90. Дьяконов, И.М. Общественный и государственный строй древнего Двуречья: Шумер [Электронный ресурс] / И.М. Дьяконов. – М.: Изд. вост. лит., 1959. – 306 с. – URL: <http://www.twirpx.com/file/1870526/> (дата обращения: 02.01.2017).

91. Евдокимова, Е.А. Право застройки вместо права аренды [Электронный ресурс] / Е.А. Евдокимова // Закон. – 2013. – № 3. – С. 126–133. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=75806#0> (дата обращения: 06.01.2017).

92. Елизаров, Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества [Электронный ресурс]: Автореф. дис. канд. юрид. наук. – Владивосток, 2011. – 22 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2188110.html> (дата обращения: 23.02.2017).

93. Еремкина, Т.А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте [Электронный ресурс]: Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М. 2008. – 24 с. – URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/avtoreferat-dogovor-arendy-i-ego-rol-v-grazhdanskom-oborote.html> (дата обращения: 14.01.2017).

94. Еремнина, Т.А. Проблемы определения существенных условий договора аренды [Электронный ресурс] / Т.А. Еремнина // Юридические науки. – 2008. – № 3. – С. 46–47. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=16690114> (дата обращения: 20.01.2017).

95. Ерш, А.В. Аренда зданий и сооружений [Электронный ресурс]: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – 33 с. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=15883521> (дата обращения: 23.02.2017).

96. Иоффе, О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву [Электронный ресурс] / О.С. Иоффе // Избранные труды по гражданскому праву. – М., 2009. – С. 621–622. – URL: http://civil.consultant.ru/elib/books/3/page_50.html (дата обращения: 23.01.2017).

97. Карцева, Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве [Электронный ресурс]: Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2004. – 25 с. – URL: <http://www.dslib.net/civil->

pravo/dogovor-arendy-nedvizhimosti-v-sovremennom-rossijskom-grazhdanskom-zakonodatelstve.html (дата обращения: 02.01.2017).

98. Кокоева, Л.Т. Гражданско-правовая ответственность сторон по договору аренды земельных участков с участием субъектов малого и среднего предпринимательства [Электронный ресурс] / Л.Т. Кокоева // Аграрное и земельное право. – 2016. – № 1. – С. 95–98. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25750818> (дата обращения: 21.02.2017).

99. Кокоева, Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений [Электронный ресурс]: Дис. ... д-ра юрид. наук. – Саратов, 2004. – 452 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/disser2016253.html> (дата обращения: 03.01.2017).

100. Кокоева, Л.Т. О проблемах расторжения договора аренды [Электронный ресурс] / Л.Т. Кокоева // Аграрное и земельное право. – 2014. – № 12. – С. 11–15. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23011083> (дата обращения: 21.01.2017).

101. Кокоева, Л.Т. Виды объектов договора аренды недвижимого имущества [Электронный ресурс] / Л.Т. Кокоева // Наука и современность. – 2016. – № 43. – С. 259–261. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25600809> (дата обращения: 14.01.2017).

102. Кравцов, Д.И. Договор аренды: понятие, содержание, предмет, стороны [Электронный ресурс] / Д.И. Кравцов // Современные проблемы инновационного развития науки. – 2016. – № 11. – С. 117–119. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27272469> (дата обращения: 14.01.2017).

103. Латыев, А.Н. Объем понятия владения в современном гражданском праве [Электронный ресурс] / А.Н. Латыев // Арбитражные споры. – 2005. – № 2. – С. 149–159. – URL: <http://lawlibrary.ru/article1188568.html> (дата обращения: 07.01.2017).

104. Мещерякова, М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации [Электронный ресурс]: Автореф.

дис. канд. юрид. наук. – Владикавказ, 2007. – 20 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie2021163.html> (дата обращения: 20.02.2017).

105. Подшивалов, Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи [Электронный ресурс] / Т.П. Подшивалов // Современное право. – 2013. – № 5. – С. 50–54. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=19080985> (дата обращения: 05.01.2017)

106. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права [Электронный ресурс] / И.А. Покровский. – М., 1998. – 353 с. – URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/23/> (дата обращения: 04.01.2017).

107. Полежаев, О.А. О проблеме определения юридической природы права аренды [Электронный ресурс] / О.А. Полежаев // Вестник Омского университета. – 2016. – № 3. – С. 97–100. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26726331> (дата обращения: 02.01.2017).

108. Пыхтин, С. Проблемы расторжения договора аренды при залоге прав аренды [Электронный ресурс] / С. Пыхтин // Хозяйство и право. – 2012. – № 11. – С. 14–18. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=24400490> (дата обращения: 04.03.2017).

109. Руднев, А.П. Аренда будущей вещи: новое и старое [Электронный ресурс] / А.П. Руднев // Петербургский юрист. – 2013. – № 1. – С. 90–101. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=22676839> (дата обращения: 23.02.2017)

110. Рыбаков, И.В. Историческая ретроспектива развития правового института договора аренды [Электронный ресурс] / И.В. Рыбаков // Гражданское право. – 2015. – № 3. – С. 36–38. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23235986> (дата обращения: 04.01.2017).

111. Свириденко, О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды [Электронный ресурс] / О.М. Свириденко // Журнал российского права. – 2015. – № 12. – С. 112–119. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25278781> (дата обращения: 24.01.2017).

112. Суровень, Д.А. Характеристика поземельных отношений в древней Месопотамии Раннединастического и Раннедеспотического периодов (середина

XXVIII – конец XX вв. до н.э.) [Электронный ресурс] / Д.А. Суровень // Историко-правовые проблемы: Новый ракурс. – 2015. – №. 12. – С. 163–199. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=24187860> (дата обращения: 02.01.2017).

113. Тамашакина, Д.С. Проблема передачи в аренду части земельного участка [Электронный ресурс] / Д.С. Тамашакина // Молодой ученый. – 2015. – № 10. – С. 940–942. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23581016> (дата обращения: 04.03.2017)

114. Хабибуллина, Г.Н. Аренда будущей недвижимости. Практическая реализация [Электронный ресурс] / Г.Н. Хабибуллина // Закон и право. – 2016. – № 6. – С. 68–69. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26191497> (дата обращения: 23.02.2017).

115. Ярков, А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» [Электронный ресурс] // А.А. Ярков // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2016. – № 1. – С. 70–73. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27372469> (дата обращения: 23.02.2017).