

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: «Проблемы правового регулирования договора аренды недвижимости»

Студент

П.А. Мартынов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

А.В. Маркин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Руководитель программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« » 20 г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« » 20 г.

Тольятти 2019

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Общая характеристика договора аренды недвижимости.....	11
1.1 Понятие договора аренды, юридические особенности и правовое регулирование договора аренды недвижимости.	11
1.2 Формы и государственная регистрация договоров аренды недвижимости.....	24
Глава 2. Правовое регулирование арендных отношений на территории РФ.....	32
2.1 Существенные условия договора аренды недвижимости.....	32
2.2 Субъектный состав договора аренды недвижимости.....	42
Глава 3. Актуальные проблемы договора аренды недвижимости.....	55
3.1 Проблемы, возникающие в процессе исполнения договоров аренды недвижимости и пути их решения.....	55
3.2 Внесение изменений в существенные условия договора аренды недвижимости.....	65
Заключение.....	70
Список используемой литературы.....	75

Введение

Актуальность исследования. В Российской Федерации, как и во всем мире, арендные отношения стремительно развиваются, ширится круг предпринимателей, активно формируется мелкий и средний бизнес. Аренда помогает получить доступ к имуществу индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, которые не имеют возможности приобрести его в собственность. Уяснения сущности, правового регулирования, существенных условий и особенностей исполнения договора аренды, а также иных аспектов с ним связанных, необходимо большинству лиц осуществляющих предпринимательскую и коммерческую деятельность, для которых данный договор является важным инструментом для успешного ведения бизнеса.

Правовое регулирование договора аренды осуществляется на основе общих и специальных норм, рассмотрение этого вопроса представляет интерес, как для юристов – теоретиков, так и практиков, субъектов занимающихся предпринимательской деятельностью.

В действующем ГК РФ при общей тенденции к усилению роли договора иногда допускаются отступления от этого принципа, в частности при определении существенных условий договора аренды.

В юридической литературе есть мнение, что существенные условия договора аренды, которые признаются в силу закона, нельзя сводить только к определению предмета аренды, к такому пониманию можно прийти, изучив сущность договора.

В настоящее время вызывает дискуссии среди правоведов определение предмета (объекта) договора аренды. Одни отождествляют эти понятия, считают, что предмет и объект являются синонимами, другие выступают против смешения этих понятий, наделяя понятие предмет и объект договора аренды собственным содержанием. Ясность в понимании существенных

условий договора необходима для проведения грамотной преддоговорной работы и описании их в договоре аренды.

Большое значение для хозяйствующих субъектов, заключающих договор аренды, имеет привлечение к данному процессу широкого круга специалистов, экспертов соответствующих отраслей науки и техники, а также юристов, экономистов, бухгалтеров, аудиторов, в целях заключения максимально точного, выверенного и юридически обоснованного договора аренды.

Контрагентам договора необходимо ориентироваться в тех проблемах, которые могут возникнуть в процессе его исполнения, а также в способах их разрешения. Также стороны договора аренды должны знать и понимать свои права и обязанности, действовать в соответствии с действующим законодательством и неукоснительно следовать требованиям правовых норм.

Изучение объективной и субъективной сторон договора направлено на уяснение осознанности тех действий, которые совершают в объективной действительности стороны договора аренды, а также их психического отношения к данным действиям, выражающиеся, прежде всего, в воле, а также мотивах и целях. При заключении любого договора, в том числе, и договора аренды важно понимать, что стороны действуют на основании свободного волеизъявления, их воля не сфальсифицирована, тем самым соблюдается один из фундаментальных принципов гражданского права – свобода договора.

Основываясь на вышесказанном можно говорить об актуальности исследования настоящей диссертации по теме «Проблемы правового регулирования договора аренды недвижимости».

Степень разработанности темы исследования. Изучению данной проблемы, посвящены работы целого ряда исследователей. К ним относятся работы М.З. Абесалашвили, Е.В. Ахтямовой, Т.В. Бериева, О.В. Бумажниковой, Е.В. Вавилина, И.И. Василишина, А.А. Глызиной, Р.А. Захарова, А.И. Коровинского, Н.В. Крысановой, Т.Ю. Лушниковой, А.М. Максютовой, М.Е. Мещеряковой, Е.Л. Невзгодиной, В.Н. Овчинникова, Е.А. Анчишиной,

Л.В.Борисовой, В.Ф. Попондопуло, Ю.В. Роговой, О.М. Свириденко, Р.А. Судапина, К.П. Татаркиной, Е.М. Фомина и других.

Все вышеизложенное представляет интерес и является актуальным для исследования.

Объектом исследования является система нормативно – правовых актов Российской Федерации, определяющая арендные правоотношения, которые возникают между предприятиями малого, среднего и крупного бизнеса, их членами или участниками, государственными органами и их должностными лицами.

Предметом исследования являются правоотношения, возникающие в сфере аренды недвижимости.

Цель и задачи исследования. Целью данного исследования является комплексное рассмотрение и анализ основных проблем правового регулирования арендной деятельности в современной России и выводов юридической науки по данной проблеме, а также выработка рекомендаций по защите прав и интересов широкого круга участников в сфере аренды недвижимости.

Для достижения вышеуказанной цели необходимо решить следующие задачи:

- дать определение договору аренды недвижимости, охарактеризовать его юридические особенности и правовое регулирование;
- изучить форму и государственную регистрацию договоров аренды недвижимости;
- проанализировать существенные условия, принимаемые для договоров аренды недвижимости;
- исследовать объективную и субъективную стороны договора аренды недвижимости;
- проанализировать права и обязанности сторон в договоре;
- рассмотреть проблемы, возникающие в процессе исполнения договоров аренды недвижимости и пути их решения;

- рассмотреть внесение изменений в существенные условия договора аренды недвижимости.

Методологическую основу настоящего диссертационного исследования составили частно – научные методы, используемые в современной юриспруденции: логический, исторический, диалектический системы, а также сравнительно-правовой, формально – юридический и междисциплинарный метод.

Диссертационное исследование основывается на законодательстве РФ.

Нормативную базу исследования составляют: Конституция Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации (далее НК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ), федеральные законы РФ, указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ, письма Минюста РФ, письма Минфина РФ и других государственных органов, а также международное законодательство в рамках рассматриваемой темы.

Теоретическую основу исследования составили работы отечественных ученых юристов и экономистов в области изучения арендных отношений, таких как: М.З. Абесилашвили, В.А. Алексеев, Б.А. Азукаева, А.М. Анчиков, В.А. Белов, М.И. Брагинский, С.А. Бударин, Е.В. Вавилин, В.В. Витрянский, Н.А. Внуков, С.А. Громов, Е.А. Евдокимова, А.В. Егоров, А.В. Ерш, Ю.Н. Игнатова, О.С. Иоффе, Е.В. Кабатова, А.Г. Карапетов, Н.С. Карцева, В.А. Кияшко, Л.Т. Кокоева, Т.А. Коннова, Ю.А. Кочеткова, Д.В. Кузнецов, Д.С. Левенсон, Н.И. Логинова, А.А. Маковская, Д.И. Мейер, В.П. Мозолин, Е.В. Оболонкова, Н.Ю. Пащенко, Т.П. Подшивалов, И.А. Покровский, В.В. Ралько, И.А. Решетник, Ю.В. Рогова, Ю.В. Романец, О.М. Свириденко, Ю.А. Свирин, Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный, Р.В. Шагиева, Е.Е. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, Н.Ю. Шлюндт.

Эмпирическую базу настоящего диссертационного исследования составили материалы Верховного суда РФ, Конституционного суда РФ, а также опубликованная судебная практика федеральных арбитражных судов.

Новизна магистерского исследования заключается в комплексном исследовании теоретических и практических проблем в сфере арендных отношений.

В работе изучаются объективная и субъективная сторона договора аренды недвижимости, особенности существенных условий и исполнения договора аренды недвижимости, проблемы связанные с заключением договора аренды недвижимости и изменением его условий.

Практическая значимость исследования выражается в том, что полученные результаты могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях по данной теме, а также в практической деятельности.

Все вышеизложенное представляет интерес и является актуальным для исследования.

Научная новизна настоящего диссертационного исследования содержится в следующих основных положениях, выносимые на защиту:

1) В рамках норм изложенных в ГК РФ предлагается авторское определение аренды, как вида коммерческой и предпринимательской деятельности, которую предлагается понимать, как самостоятельную деятельность осуществляемую на свой страх и риск, направленную исключительно на постоянное получение прибыли от владения и пользования переданного имущества.

2) На сегодняшний день в действующем законодательстве РФ не существует чёткого определения арендатора и арендодателя, как сторон заключаемого договора. В рассматриваемой диссертации предлагается дать уникальные определения сторонам договора, а именно:

Арендатор-это участник договора аренды действия и намерения которого направлены на приобретение имущества за обусловленную договором плату во временное владение и пользование.

Арендодатель-это участник договора аренды, действия и намерения которого направлены на передачу имущества за обусловленную договором плату во временное владение и пользование с целью получения прибыли.

3) Содержащиеся в ГК РФ нормы четко определяют перечень видов договоров аренды. В рамках ГК РФ выделяют такие виды договора аренды, как договор финансовой аренды (лизинга) и договор проката. На равне с этим можно произвести разделение договоров аренды по видам имущества, права на которые передаются арендодателем, например: договор аренды транспортных средств с экипажем и без, договор аренды земли или водной акватории, договор аренды оборудования и т.д.

4) Норма права, которая содержится в абз. 3 п.1 ст. 2 ГК РФ даёт определение предпринимательской деятельности и закрепляет перечень ее видов, а именно: продажа товаров, пользование имуществом, оказание услуг, а также выполнение работ. Таким образом, в настоящей диссертации делается вывод, что под «пользованием имущества» законодатель подразумевает его передачу, а значит и аренду в том числе. Для осуществления аренды как коммерческой и предпринимательской деятельности простого пользования имуществом будет недостаточно. В данном случае необходимо оформить надлежащим образом передачу имущества во временное владение и пользование на возмездной основе.

5) Участниками отношений при заключении договора аренды в рамках осуществления коммерческой и предпринимательской деятельности выступают стороны договора аренды (арендатор и арендодатель), являющиеся в свою очередь субъектами коммерческой и предпринимательской деятельности. При заключении договора аренды, а также его исполнения, зачастую, стороны вынуждены вступать в отношения с иными субъектами, такими как: государственные органы, коммунальные службы, риелторы и другие.

6) В нормах указанных в ГК РФ в п.1 ст. 432 признается условие «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия,

относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение». Данная норма также относится и к правовому регулированию договора аренды. Наряду с указанной нормой, указанной в ст.432 ГК РФ, установлении прочих существенных условий, таких как например стоимость арендной платы или срок, на который планируется к заключению договор аренды, может регулироваться законами и иными нормативно-правовыми актами, которые определяют конкретные виды договорных, в том числе и арендных обязательств». Предлагается внести изменения в статью 607 ГК РФ дополнив её пунктом 4 и изложить его в следующей редакции «Существенными условиями договора аренды признаются предмет(объект) договора, размер арендной платы и срок на который заключается договор аренды».

7) На сегодняшний день в юридической литературе нет чёткого понимания, что есть объект, а что предмет договора аренды. Мнения авторов по данному вопросу расхожи. Предлагается чётко определить и законодательно закрепить разделение между двумя этими понятиями. Так, в настоящей диссертации даются следующие определения:

Объект аренды—это есть любая телесная неупотребляемая вещь (т.е. вещь, которая не теряет своих свойств в процессе эксплуатации) передаваемая арендодателем арендатору (или субарендатору) во временное владение и пользование с целью извлечения прибыли на условиях договора аренды.

Предмет аренды—это есть действие, которое направленно на передачу объекта аренды во временное владение и пользование на определенный договором аренды срок за определенную договором аренды плату.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы исследования нашли отражение в статье «О понятии договора аренды и его юридических особенностях» (апрель 2019 г., ТГУ) и докладе «Юридические особенности договора аренды» (апрель 2019 г., ТГУ)

Структура работы. Структура магистерской диссертации определяется поставленными целью и задачами исследования. Магистерская диссертация

состоит из введения, трех глав, каждая из которых подразделена в свою очередь на 2 параграфа, заключения, а также списка используемых источников.

Глава 1. Общая характеристика договора аренды недвижимости

1.1 Понятие договора аренды, юридические особенности и правовое регулирование договора аренды недвижимости

В связи с крушением социалистической общественно – экономической формации в СССР, правопреемником которого стала Российская Федерация, и бурного развития капиталистических отношений начавшихся в девяностых годах прошлого века, стало началом развития предпринимательских отношений во всех сферах экономической жизни страны, в это же время, широкое распространение получает аренда, являющаяся важнейшей основой хозяйствования¹.

В 1989 году был принят целый ряд нормативно-правовых актов касающихся аренды, которые в свою очередь стали базой для передела прав собственности. Так, трудовым коллективам теперь разрешалось на основании договора аренды выкупать государственное имущество и как следствие, на практике, вылилось в расширение прав последних в управлении и использовании так называемого хозрасчётного дохода.

Договор аренды становится очень актуальным правовым средством регулирования коммерческой и предпринимательской деятельности, в связи с тем, что не все участники гражданского оборота имеют возможность или намерение приобретать в собственность имущество, которое необходимо им для осуществления хозяйственной деятельности, в данном случае, удовлетворение потребностей участников предпринимательства осуществляется посредством использования арендуемого имущества.

Российские предприятия в рамках осуществления предпринимательской и коммерческой деятельности для покупки необходимого для обеспечения такой деятельности имущества могут использовать как собственные источники

¹ Bingham «The nature and importance of legal possession», 13 Mich. Rev. 535, 549(1915). Diosdi G. Ownership in ancient and preclassical .Roman law. Budapest, 1970.-P. 253.

финансирования, так и привлекать заемные средства. «В сложных рыночных условиях у многих компаний отсутствуют собственные источники финансирования, а заемные средства могут быть привлечены с выплатой высоких процентов за кредит. Исходя из этого, становится актуальным аренда имущества у арендатора»².

Дать определение договору аренды возможно через уяснение сущности этого правового института гражданского права.

Так, целью самого по себе договора аренды является предоставление таких условий сторонам договора, которые в свою очередь способствовали бы передаче имущества от арендодателя- арендатору.

Вообще, рассматривая такой договор как договор аренды, считаю необходимым отметить и тот факт, что рассматриваемый вид договора является одним из самых «древних» договоров, правовое регулирование которого нашло отражение ещё в римском праве. Конечно, правовая база на которой основывалось регулирование договора аренды в древнем Риме существенно отличалась от современного понимания данного понятия и охватывала куда больший круг правоотношений между хозяйствующими субъектами. Так, в древнем Риме, в отличие от современного российского законодательства, договора аренды как такового не существовало, однако, была такая разновидность договора как договор найма вещи. В рамках такого договора могли передаваться в найм, как движимые, так и недвижимые вещи. Если быть совсем точным, то передавались только те вещи, которые могли быть отнесены к не потребляемым. Римляне же включали в схему *locatio-conductio* целых три различных от себя вида обязательств: подряд, аренду и найм услуг. Однако стоит отметить, что в римском праве определялись вещи как телесные так и бестелесные, что в свою очередь объясняло их более широкое истолкование сущности аренды, в отличие от настоящего времени.

² Коровинский А.И. Внутренний контроль, за использованием арендованного имущества // Интернет – журнал Науковедение. 2014. №4 (23). С. 119 – 121.

Считаю необходимым также отметить, что в отличии от современного законодательства РФ, а также выводов приводимых в настоящей диссертационной работе, в Древнем Риме не относился к существенным условиям договора срок, на который он заключается. Договор можно было заключить на неопределенный срок, а расторгнуть по заявлению любой из сторон³.

Переходя к рассмотрению договора аренды в современном мире хочется также обратить внимание на такое понятие, как субарендатор. Хотя римское право допускало сдачу вещи в поднаём, но отражение такого явления нашло только в отношении земельных участком. Что касается современного Российского законодательства, можно сказать, что институт субарендаторства получил широкое распространения в рамках осуществления коммерческой и предпринимательской деятельности. Так, для получения дохода, теперь совсем не обязательно производить товары или оказывать услуги. Достаточно на условиях, взаимовыгодных для двух сторон, заключив договор аренды передать во то или иное имущество в субаренду по ставке равной или превышающей «базовую». И конечно, субарендатор имеет возможность принимать во временное владение и пользование не только земельные объекты, но и транспорт, оборудование и т.д. Законодатель на сегодняшний день не ограничивает перечень объектов возможных к передаче в субаренду.

Также, в рамках рассмотрения отношений возникающих при субаренде имущества, следует обратить внимание и на тот факт, что ответственность перед арендодателем за целостность имущества переданного в субаренду, в отличии от Римского права, будет лежать не исключительно на арендаторе, а на стороне на которую возложена такая ответственность. Так, в рамках заключения договора аренды может быть прямо указано, что имущество переданное по настоящему договору в аренду предназначено для передачи его в

³ Keeton G. W. The law of the trusts. A statement of the rules of law and equity applicable to trusts of real and personal property. 5th ed. - L.: Pitman, 1950. -475 p.

субаренду. Ответственность перед арендатором за техническое состояние передаваемого имущества лежит на субарендаторе. При описании такого условия в договоре аренды арендатор может ещё на преддоговорном этапе в рамках подготовки договора субаренды обезопасить себя от нежелательных рисков, связанных напрямую с недобросовестным исполнением своих обязанностей субарендатором.

В наше время конструкция договора аренды предполагает удовлетворение встречных интересов контрагентов. С одной стороны, собственник, не теряя контроля над своим имуществом, получает доход от его использования в рамках осуществления своей предпринимательской деятельности, а с другой – арендатор, не имея возможности приобрести необходимое ему имущество в собственность, может его использовать. Таким образом, достигается наибольшая результативность применения имущества в гражданском обороте»⁴. А.А. Малова пишет: «Аренду можно трактовать условно как своеобразную «форму собственности», когда арендатор фактически реализует большинство прав собственника за исключением прав владения и распоряжения»⁵.

Опираясь на существующее гражданское законодательство Российской Федерации, Максютова А.М. и Ахтямова Е.В. в своих трудах дают следующее определение договору аренды, они пишут: «Аренда – это договор, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору в срочное владение и пользование имущество, необходимое для самостоятельного ведения хозяйственной деятельности за соответствующую (арендную) плату. Согласно Гражданскому кодексу, в договоре аренды надлежит указывать данные (наименование объекта аренды, его характеристику, для недвижимого имущества – его местонахождение и иные сведения), которое позволяет

⁴ Иншакова А.О., Козлова М.Ю. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 2. С. 85 – 90.

⁵ Малова А.А. Понимание аренды (лизинга) как комбинации отношений прав собственности // Экономика образования. 2009. № 3 – 2. С.67 – 72.

определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре аренды условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Таким образом, основываясь на вышесказанное, можно говорить о том, что аренда-это вид самостоятельной, осуществляемый на свой страх и риск вид коммерческой и предпринимательской деятельности направленный исключительно получение прибыли от владения и пользования переданного имущества.

Не все вещи являются объектами аренды. Гражданское законодательство отчетливо характеризует объекты как не потребляемые вещи, то есть те вещи, «которые не теряют своих натуральных свойств, в процессе их использования». Это относится как к движимым, так и недвижимым индивидуально определенным вещам»⁶.

Что касается содержания договора аренды, то оно представляет собой совокупность всех его условий. М.З. Абесалашвили пишет: «...в свою очередь, условия договора устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон. Однако во всяком договоре аренды выделяются группы условий, определяющих обязанности соответственно арендодателя и арендатора. Например, к условиям, предусматривающим обязанности арендодателя, обычно относят условия: об арендованном имуществе, о порядке и сроках предоставления его арендатору. Условиями договора, регламентирующими порядок пользования арендованным имуществом, размеры арендных платежей, порядок и сроки их внесения, обычно определяются обязанности арендатора»⁷.

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

⁶ Максютлова А.М., Ахтямова Е.В. Гражданско – правовая характеристика института договора аренды // Инновационная наука.2016. № 4 – 4(16). С. 154 – 155.

⁷ Абесалашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве. 2018. №2. С. 82 – 85.

Для заключения консенсуального договора необходимо достичь согласия по всем существенным условиям⁸. «В соответствии со ст. 433 ГК РФ моментом заключения договора признается окончательное получение акцепта лицом, направившим оферту, то есть завершения процесса оформления, достижение обоюдного согласия по всем пунктам. При этом необходим безоговорочный акцепт – согласие лица заключить договор на предложенных условиях»⁹.

Взаимность договора аренды состоит в том, что каждая сторона приобретает права и обязанности по отношению к другой стороне.

Возмездность договора аренды выражается в том, что одной из сторон договора за предоставление во временное владение и пользование имуществом предоставляется от другой стороны, получающей по договору аренды имущество во временное владение и пользование определенная договором плата, за добросовестное исполнение своих обязанностей, или иное вознаграждение, предусмотренное договором аренды. Наиболее распространенным видом такого предоставления есть плата в виде денежного возмещения. Таким образом, рассматривая договор аренды, как средство правового регулирования предпринимательской деятельности, можно однозначно сделать вывод о том, что в рамках заключенного договора аренды, одна сторона (арендодатель) берет на себя обязательство предоставить арендатору во временное владение и пользование определенное договором аренды имущество, а другая сторона (арендатор) берет на себя обязательство своевременного, в рамках условий заключенного договора аренды, вносить арендную плату за пользование данным имуществом.

На сегодняшний день, актуальной проблемой договора аренды остается порядок его расторжения. «Гражданский Кодекс РФ содержит общие (ст. 450) и специальные нормы об основаниях расторжения договора аренды (ст. ст. 619, 620), в связи, с чем возникает вопрос об их соотношении.

⁸ Глызина А. А. Момент заключения гражданско – правового договора // Развитие общественных наук российскими студентами. 2017. № 6. С. 104 – 107.

⁹ Там же. С. 105.

Указанная проблема уже затрагивалась в современной юридической литературе. Например, Т.В. Левшина занимает по данному вопросу позицию, согласно которой: «основания расторжения договора арендатором могут быть на основании п. 2 ст. 450 ГК РФ предусмотрены договором. А в соответствии со ст. 619 ГК РФ договор аренды по требованию арендодателя, может быть, расторгнут только в судебном порядке». Еще более категоричный вывод делает Иванов А.А.: «В любом случае договор аренды может быть досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны». Такой точки зрения придерживаются и ряд других современных ученых – цивилистов»¹⁰.

Правовое регулирование договора аренды осуществляется, прежде всего, главой 34 ГК РФ. В данной главе ГК РФ изложены как общие положения, так и нормы, которые посвящены отдельным видам рассматриваемого в настоящей диссертации договора, а именно договора аренды.

Можно отметить, что согласно положениям, описанным в отдельных параграфах гл. 34 ГК РФ аренда может регулироваться как вне зависимости от конкретного вида арендуемого имущества, так и наоборот, определяя специфику правового регулирования именно видами объекта договора, то есть арендуемого имущества.

Сами же виды имущества, которые можно передавать в аренду, а соответственно и виды договора аренды, находят своё отражение в ст. 625 ГК РФ, где говорится об отдельных видах имущества передаваемого в аренду. Однако чёткого различия между тем и другим ГК не устанавливает, выделяя в отдельные параграфы прокат, аренду транспортных средств, зданий и сооружений, предприятий и финансовую аренду»¹¹.

В современной практике можно выделить ещё один вид договора аренды, а именно аренда нематериальных активов. Данный институт находится ещё

¹⁰ Абесалашвили М.З. Расторжение договора аренды: соотношение общих и специальных норм // Пробелы в российском законодательстве. 2015. № 3. С. 82 – 84.

¹¹ Невзгодина Е.Л. Аренда недвижимости по законодательству Российской Федерации // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2017. № 4 (41). С. 156 – 162.

только на начальной стадии своего развития и у законодателя имеются как большие возможности, так и большие задачи, связанные с выработкой справедливых механизмов регулирования данного вида аренды. Ведь в классическом понимании аренды, даётся понимание о передаче во временное владение объекта, т.е. не потребляемой вещи. А можно ли отнести к категории вещи нематериальный актив? Также, в отношении аренды нематериальных активов можно обратить внимание на тот факт, что в отличии от договора аренды в классическом его понимании, арендатору даётся право временного владения и пользования, а в отношении договора аренды нематериальных активов данный перечень дополняется ещё и распространением.

Е.Л. Невзгодина отмечает, что «в литературе высказано мнение о том, что предмет договора следует рассматривать как критерий классификации его на виды, и, соответственно, все перечисленные варианты аренды являются видами договора аренды, под которыми понимаются выделенные в ГК РФ наиболее значимые случаи. Аренда же отдельных видов имущества в ГК в форме самостоятельных параграфов не урегулирована. Думается, однако, что по смыслу ст. 625 ГК РФ к видам договора аренды следует отнести лишь те, которые, с одной стороны, содержат специфические особенности договора аренды, а с другой стороны, эти особенности применяются к регулированию договора аренды независимо от вида имущества, являющегося предметом договора. Представляется, что с учётом этого к видам договора аренды, специально выделенным в ГК РФ, можно отнести два – договор проката и договор финансовой аренды (лизинг). Именно применительно к этим договорам нормы, содержащиеся в соответствующих параграфах гл. 34 ГК РФ, регулируют возникающие из договоров аренды отношения независимо от конкретных видов имущества, являющегося предметом данного договора. Так, статьи § 6 гл. 34 ГК, регулирующие договор финансовой аренды, применяются к такого рода договорам независимо от того, какое имущество из допущенного законом (ст. 666 ГК РФ) в каждом конкретном случае становится предметом договора. То же относится к договору проката – предметом может быть любое

движимое имущество, используемое в потребительских целях (ст. 626 ГК РФ)»¹².

На практике же, общие положения регулирования договора аренды применяются только в тех случаях, когда специальных нормы законодательства, регулирующих тот или иной вид договора, недостаточно для конкретного рассматриваемого случая. Кроме того необходимо отметить, что общие положения об аренде, без сомнения могут быть использованы к любому договору аренды.

Также отмечу, что в рамках правового поля на территории Российской Федерации существует целый ряд законов и подзаконных актов, а также кодексов которые в своём действии направлены на регулирование частных видов аренды или вопросы, так или иначе касающиеся исследуемого договора. В их состав входят, например, Земельный кодекс РФ, применяемый к договору аренды в части земельных участков; Лесной кодекс РФ, регулирующий требования к процедуре заключения договора аренды касающегося лесного участка, Кодекс внутреннего водного транспорта, который предусматривает правовые особенности договора аренды судов, и т. д. Также, в числе специальных законов считаю необходимым упомянуть следующие ФЗ, а именно Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)», Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»¹³.

Фундаментальная функция аренды состоит в том, что «в... отличие от собственника арендатор обладает ограниченно – монопольными функциями распоряжения и присвоения арендуемых средств производства. Собственник лишая арендатора прав дарения, продажи и т.д., позволяет реализовать различные (предусмотренные арендным договором) варианты, условия,

¹² Там же. С. 157.

¹³ Иншакова А.О., Козлова М.Ю. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 2. С. 85 – 90.

режимы их производственного использования с целью получения (извлечения) и потребления полезного эффекта (товаров или услуг)»¹⁴.

В.Н. Овчинников пишет: «Когда собственник не является хозяйствующим субъектом, а лишь реализует титул собственности на определенный фактор производства, (например, на землю как природный ресурс), он не выступает в роли собственника произведенных товарных продуктов, а лишь получает земельную ренту, арендную плату, доход лизингодателя, ссудный процент, как форму экономической реализации своего права собственности»¹⁵.

«Осуществление функций собственника и предпринимателя в одном лице, в одном субъекте экономических отношений возможно, но лишь при условии, что собственник средств производства сам добровольно берет на себя функции предпринимателя. При этом обладая для этого не только необходимыми экономическими качествами, но и соответствующими знаниями, умениями и навыками организации и управления производственно – финансовой и коммерческой деятельностью предприятия (фирмы)»¹⁶.

Далее В.Н. Овчинников продолжает: «Уступку части своих правомочий, составляющих компетенцию владения, дающего возможность использовать его капитал – собственность в роли капитала – функции другому субъекту отношений присвоения, собственник реализует в экономической форме арендной платы (или земельной ренты, или ссудного процента).

Ограниченно – монопольный характер платного владения предпринимателя – арендатора этим ресурсом проявляется в том, что договор аренды распространяется только на оговоренную сторонами часть ресурса (участка земли и т.д.), действует лишь определенный срок и, главное,

¹⁴ Овчинников В. Н. Методология исследования отношений присвоения в рыночной экономике // Пространство экономики. 2015. № 4. С. 9 – 14.

¹⁵ Там же. С. 12.

¹⁶ Там же. С. 13.

ограничивает распорядительные полномочия арендатора правомочиями ведения, оперативного управления, хозяйственного пользования»¹⁷.

Функции аренды состоят и в расширении зоны предпринимательства, развитии конкуренции. Аренда дает мелкому, среднему бизнесу возможность получать во временное владение и пользование те ресурсы, на которые у них нет финансовых возможностей для приобретения. Возможность арендовать земельные участки дает сельхозпроизводителю расширять свой бизнес, становиться более конкурентно способным в своем сегменте хозяйствования. Предпринимателям в сфере строительства аренда дает также возможность расширить свои возможности, например, получить во временное владение и пользование дорогую технику, которую они не могут приобрести или приобретение такой техники является нецелесообразным. Предприниматели в сфере торговли, оказания услуг, выполнения работ арендуют торговые, офисные здания. Увеличение количества хозяйствующих субъектов приводит к развитию конкуренции. С помощью аренды увеличиваются неналоговые доходы в бюджет.

Можно выделить и такие функции аренды: ресурсная, организаторская, творческая. Суть ресурсной функции состоит в том, что для любой хозяйственной деятельности необходимы экономические ресурсы, например, природные, инвестиционные, людские. Аренда обеспечивает предпринимателя теми необходимыми ему ресурсами, которые являются основой или важной составляющей его хозяйственной деятельности.

Организаторская функция аренды заключается в том, что арендатор – предприниматель, использует свои способности, чтобы обеспечить такое соединение и комбинирование факторов производства, которое наилучшим образом приведет к достижению цели – получению высокой прибыли. Творческая функция аренды состоит в том, что она способствует развитию

¹⁷ Там же. С. 13.

инновационных технологий, научно – техническому прогрессу, расширяет информационную инфраструктуру.

Кроме того, в целом, функция аренды состоит в положительном влиянии на экономику.

В ст. 2 ГК РФ дается определение предпринимательской деятельности, которая является самостоятельной и осуществляется на свой страх и риск деятельность, направленная исключительно на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в качестве предпринимателей в установленном порядке»¹⁸.

Аренда является одним из видов предпринимательской деятельности, так как, собственник движимого или недвижимого имущества самостоятельно осуществляет на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом. Арендатор, в свою очередь, получая имущество во временное владение и пользование, использует его для предпринимательских целей.

Таким образом, договор аренды как средство правового регулирования предпринимательской деятельности является в настоящее время очень актуальным. Бизнес, который в своей сущности занимается производством товаров или выполнением работ, а также оказанием услуг, далеко не всегда располагает возможностью, а иногда это просто не является для него целесообразным, приобретать за весьма ощутимую плату в собственность движимое или недвижимое имущество. Чаще всего более экономически выгодным является их аренда. Посредством договора аренда решаются не только вопросы экономические, но и социальные, обеспечивающие свободный доступ к имуществу между разными категориями населения.

Итак, аренда – это есть договор, в рамках которого арендодатель (собственник) передает арендатору в ограниченное во времени владение и

¹⁸ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Собрание законодательства РФ. – 2009. - № 32 – Ст. 3302.

пользование вещь, необходимую для самостоятельного осуществления хозяйственной, предпринимательской и коммерческой деятельности за определенную договором (арендную) плату. Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. По общему правилу договор аренды может считаться заключенным только в том случае, если между всеми сторонами договора, в соответствующей форме, было достигнуто соглашение по всем условиям договора которые считаются существенными. При заключении договора аренды, стороны, в праве, оговорить любые условия его расторжения, не противоречащие действующему российскому законодательству. Данное утверждение не противоречит принципу свободы договора.

На данный момент, в гражданском законодательстве нет четкого разделения о видах договора и о договорах аренды отдельных видов имущества. Так, в ст. 625 ГК РФ идет речь о разновидностях договора аренды, в том числе о договорах аренды отдельных видов имущества. К первой категории можно отнести договор финансовой аренды и договор проката. Применительно к ним, нормы, которые описаны в гл. 34 ГК РФ, регулируют отношения, возникающие из договоров аренды, вне зависимости от тех или иных видов имущества, являющегося объектом(предметом) данного договора. В свою очередь к договорам аренды также относят договоры аренды зданий и сооружений, транспортных средств, предприятия и т.д.

Правая база договора аренды отражена прежде всего в главе 34 ГК РФ. В данной главе отражены как общие положения, так и нормы, ориентированные на отдельные виды договора аренды. В отечественном законодательстве существует целый ряд специальных законов и подзаконных актов, кодексов, которые регулируют отдельные частные вопросы касающиеся договора аренды.

Аренда является одним из видов предпринимательской деятельности и выполняет ряд функций: возможность использовать чужое имущество в своей хозяйственной деятельности различным категориям граждан, в расширении зоны предпринимательства, развитию конкуренции, способствует возмещению

и увеличению стоимости имущества, увеличение неналоговых доходов в бюджет. Кроме того, можно выделить ресурсную, организаторскую и творческую функции аренды.

1.2 Формы и государственная регистрация договоров аренды недвижимости

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ любой договор считается заключенным, если между всеми сторонами, в установленной форме, было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. «В силу п. 1 ст. 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась (абз. 2 п. 1 ст. 434 ГК РФ)»¹⁹.

Для заключения договора аренды применимо использование любых форм современной связи, в т.ч. электронной.

Одним из общих требований ст. 161 ГК РФ есть предписание совершать непосредственно только в простой письменной форме все сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, кроме случаев предусмотренных законом. Если же законом установлено, что сделка должна быть оформлена в простой письменной форме, то сделка будет считаться заключенной только при обязательном соблюдении такого условия. В противном случае, сделка может быть признана ничтожной. Кроме того, любые сделки между юридическими лицами должны быть совершены в простой письменной форме.

«Традиция устанавливать письменную форму в зависимости от суммы сделки восходит к римскому праву: император Константин I впервые предписал оформлять договор дарения (*donatio*), стоимость которого

¹⁹ Анчишина Е.А. Форма гражданско – правового договора как его конститутивный элемент // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2015. № 4.С. 69 – 74.

превышала 300 (позднее, с 530 года – 500) солидов, письменным документом и вносить его обязано должностное лицо в протокол. Установление такой формы должно было помешать распространению коррупции и предупредить понуждение к заключению договора дарения. Вслед за римским правом установление письменной формы в зависимости от суммы сделки распространилось и в европейском законодательстве»²⁰.

Соблюдение простой письменной формы не требуется для сделок, которые в соответствии со статьей 159 ГК РФ могут быть совершены устно.

«Некоторые авторы считают, что норма п. 1 ст. 159 ГК РФ устанавливает общее правило о том, что любая сделка может быть совершена устно, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Другие полагают, что эта норма построена по остаточному принципу – устно совершаются только те сделки, которые не должны совершаться в письменной форме. Вместе с тем независимо от того, что первично – устная или письменная форма сделки, - правоведы, как правило, единодушны в том, что любой договор, исполняемый при его совершении, может заключаться устно, за исключением тех, для которых предписана обязательная письменная форма, несоблюдение которой влечет их недействительность»²¹.

Форма заключаемого договора аренды закреплена в ст. 609 ГК РФ. В ней, помимо общих требований установлены и специальные. Так, основываясь на нормы указанной статьи ГК, договор аренды, в случае если он заключен на срок более одного года, а также в случае если хотя бы одна из сторон планируемого к заключению договора есть юридическое лицо, то вне зависимости от срока действия договора аренды он должен быть заключен в письменной форме.

²⁰ Татаркина К. П. Некоторые вопросы правового регулирования простой письменной формы договоров по российскому и зарубежному законодательству // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2017. № 1 (15). С. 46 – 53.

²¹ Соломин С.К., Соломина Н.Г. Реализация требований, предъявляемых к форме совершения сделок, в договорной сфере // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2015. №2 (43).С. 123 – 128.

На практике существуют договоры, для которых простая письменная форма является обязательной, например для договора проката (п.2 ст. 626 ГК РФ), договоры аренды транспортных средств (ст. 633 и 643 ГК РФ), аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК РФ), предприятий (ст. 658 ГК РФ).

Следует отметить, что в соответствии со ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, если иное не установлено законом.

«Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, – это земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды недвижимости влечет его недействительность. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Срок действия договора недвижимости, определенный с 1 – го числа какого – либо месяца текущего года до 30 – го (31 – го) числа предыдущего месяца следующего года, признан равным году»²².

Обратиться с заявлением о регистрации в органах государственной власти договора аренды может обратиться любая из сторон договора. «В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а

²² Захаров Р.А. Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества // Имущественные отношения в РФ. 2017. №2. С. 26 – 29.

соответствующий договор не считается заключенным. Описать объект недвижимости можно посредством кадастрового и технического учета»²³.

«По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением, на срок аренды здания или сооружения.

Аренда здания или сооружения, 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. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка»²⁴.

«В отличие от договора аренды здания, сооружения или помещения договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается (п. 2 ст. 658 ГК РФ). Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным

²³ Там же. С.27.

²⁴ Там же. С.28.

только с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК РФ). Несоблюдение требования о государственной регистрации договора аренды может повлечь за собой весьма неблагоприятные последствия для арендодателя»²⁵.

Можно отметить, что требование об обязательной государственной регистрации аренды предприятия роднит рассматриваемый вид договора с договорами купли – продажи помещений и предприятий, что находит своё отражение в нормах, указанных в статьях 558 и 560 ГК, где отсутствие такой регистрации приводит к его не заключенности.

Обязательная регистрация договора аренды заключенного в отношении недвижимого имущества осуществляется в строгом соответствии с Федеральным законом № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года.

Государственная регистрация сделок с недвижимостью осуществляется путем произведения государственной регистрации соответствующего договора. Например, договора аренды недвижимости, заключаемого на срок свыше 1 года (пп. 1, 5 ст. 51 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года, п. 1 ст. 609 ГК РФ).

Полномочия по регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе и договоров аренды недвижимого имущества, кадастровый учет осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая является федеральным органом исполнительной власти.

Обязательная государственная регистрация договоров с недвижимым имуществом является юридический, надлежаще оформленный акт признания и подтверждения со стороны государства возникновения, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

²⁵ Побегайлов О.А., Погорелов В.А., Чиназирев Ю.А., Ашинов Ю.К. Аренда недвижимости: хозяйственно – правовые аспекты // Новые технологии. 2012. № 4. С.129 – 131.

Значение государственной регистрации сделок с недвижимостью, к которым относится и аренда недвижимого имущества, отмечается в юридической литературе.

И.Ю. Стариков считает, что «...государственная регистрация – это институт публичной власти, необходимый для обеспечения публичных интересов и охраны законности в экономических отношениях, регулируемый нормами административного и гражданского права. Как правовой институт она характеризуется следующими признаками: а) установление ее требований и процедур прежде всего законами; б) государственное признание законности или незаконности действий юридического и физического лица; в) обязательность осуществления регистрации для соответствующего органа и хозяйствующих субъектов; г) обладание юридико – информационной ценностью»²⁶.

Р.А. Зейналова пишет, что «...государственная регистрация представляет собой административный акт, подтверждающий внешне заключение договора. Как верно утверждает Д.О. Тузов, «государственная регистрация может придать юридическую силу договору, но не может каким – либо образом повлиять на его заключение, поскольку заключают договор стороны, а не регистрирующий орган». Действительно, до государственной регистрации договор не имеет действия, юридической силы, но он является все же заключенным, поскольку в противном случае нечего было бы и регистрировать. С момента государственной регистрации договор начинает действовать уже в полную силу, в том числе и для всех третьих лиц»²⁷.

Е.А. Пустовалова отмечает, что «...существенной целью регистрации прав на недвижимость, является обеспечение контроля за поступлением в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней. Функция

²⁶ Стариков И.Ю. Сущность и значение государственной регистрации в Российской Федерации // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. 2017. №9 (81).С.112 – 113.

²⁷ Зейналова Р.А. О правовых последствиях отсутствия государственной регистрации договора // Сибирский юридический вестник. 2016. №4.С. 73 – 78.

государства по защите прав граждан и юридических лиц всегда сочетается с функцией контроля исполнения ими своих обязанностей. Одной из основных обязанностей как физических, так и юридических лиц является уплата налогов на содержание государства. В свою очередь, доходы государства от налогов, связанных с владением и распоряжением недвижимостью, составляют существенную часть государственных доходов.

Но для того, чтобы собирать налоги в полном объеме, государство в лице налоговых органов должно располагать исчерпывающей информацией как о собственниках объектов и владельцах иных прав на них, так и о фактах распоряжения этими объектами, связанными с извлечением дохода (продажа, сдача в аренду, получение в дар и пр.)»²⁸.

В заключение отметим, что традиция устанавливать письменную форму в зависимости от суммы сделки восходит к римскому праву, установление такой формы должно было помешать распространению коррупции.

В соответствии с действующим российским законодательством договора должны заключаться в простой письменной форме, кроме сделок, требующих нотариального удостоверения:

- 1) сделки между юридическими лицами, а также между юридическим и физическим лицом;
- 2) сделки граждан между физическими лицами на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в ряде случаев, в обязательном порядке предусмотренных законом, - вне зависимости от суммы сделки.

Договор аренды, заключаемый на срок более одного года, а также в случаях, когда хотя бы одной из сторон сделки является юридическое лицо, то вне зависимости от срока, договор должен быть заключен в установленной законом форме, а именно - в простой письменной форме.

Существует ряд договоров, для которых письменная форма заключения является обязательной нормой, вне зависимости от срока их действия.

²⁸ Пустовалова Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2016. № 5. С.67 – 69.

Например, договор аренды недвижимого имущества заключается в письменной форме путем составления надлежаще оформленного документа, подписанного всеми сторонами сделки.

Договор аренды недвижимости, который заключен на срок свыше одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и будет считаться заключенным с момента проведения такой регистрации.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается.

Государственная регистрация сделок с недвижимостью осуществляется путем произведения государственной регистрации соответствующего договора.

Государственная регистрация договоров аренды недвижимости осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Глава 2. Правовое регулирование арендных отношений на территории РФ

2.1 Существенные условия договора аренды недвижимости

В соответствии с положениями действующего российского гражданского законодательства, необходимыми элементами содержания любой сделки является совокупность образующих её условий, то есть договор аренды всегда должен включать необходимое количество условий, которые и образуют его содержание, его суть. Заключение договора аренды направлено на закрепление установленных сторонами условий, чтобы каждая сторона имела уверенность в их исполнении, а цель договора достигнута в полной мере. Экономическая сущность договора в его социальной ценности, состоящей в гармонизации интересов отдельных личностей и общества²⁹.

Структура договора аренды подразумевает взаимное удовлетворение интересов контрагентов. «Арендодатель, который получает доход от использования имущества, передавая его во временное владение и пользование арендатору, не теряет над ним контроль, арендатор, не имея возможности или желания приобретать в собственность передаваемое ему имущество арендодателем, может его использовать по своему усмотрению, соблюдая условия договора»³⁰.

Для дальнейшего рассмотрения договора аренды как средства правового регулирования предпринимательской деятельности необходимо чётко понимать кто же является арендатором, а кто арендодателем. Законодатель на текущий момент не даёт нам чёткого определения указанных сторон договора, что существенно затрудняет правовое регулирование сделок по аренде. Подробно изучив имеющуюся правовую базу исследуемого вопроса можно дать уникальные определения данным понятиям, а именно:

²⁹ Выборнова Е.С. Экономическое содержание гражданско – правового договора // Вестник СГЮА. 2012. №3 (86). С. 145 – 149.

³⁰ Иншакова А.О., Козлова М.Ю. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 2. С. 85 – 90.

- 1) Арендатор-это участник договора аренды действия и намерения которого направлены на временное приобретение имущества за обусловленную договором плату во временное владение и пользование с целью получения прибыли.
- 2) Арендодатель- это участник договора аренды, действия и намерения которого направлены на временную передачу имущества за обусловленную договором плату во временное владение и пользование с целью получения прибыли.

Благодаря договору аренды достигается максимальный эффект от использования имущества в гражданском обороте, стимулируется развитие хозяйственной деятельности, увеличивается количество предпринимателей производящих товары, выполняющие работы, оказывающие услуги³¹.

К существенным условиям договора аренды, в первую очередь, относится условие о предмете, то есть, движимое или недвижимое имущество, по поводу которого заключается договор.

Предметом договора выступает любая телесная не потребляемая вещь, в ходе использования которой, не теряются её первоначальные натуральные свойства.

В соответствии с действующим российским законодательством предметом исследуемого договора могут являться леса, другие обособленные природные объекты, например, земля и водные объекты. Также предметом могут быть предприятия, здания и сооружения, оборудование, транспортные средства, иные виды движимого и недвижимого имущества.

Отметим, что жилые помещения не являются предметом договора аренды, они могут быть сданы исключительно в коммерческий и социальный наем. Например, если гражданин, в соответствии с договором аренды, передает в наем квартиру, то такой договор будет признан ничтожным на основании ст.

³¹ См.: Гражданское право России. Особенная часть: учебник / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. – Москва: Юрайт, 2015. – 703 с.

168 ГК РФ³². В данном случае необходимо заключать договор найма жилого помещения, а не договор аренды.

Предметом договора аренды могут быть только вещи, обладающие гражданской оборото- способностью, что означает допустимость совершения в отношении них сделок, которую устанавливает государство.

Оборото- способность является «важнейшей характеристикой объектов гражданских прав, критерием их разделения для целей использования»³³.

Предметом договора аренды не могут быть изъятые из оборота вещи. Для изъятия из оборота вещей необходимо указание в законе о том, что объект находится в исключительной государственной собственности. Кроме того, изъятие из оборота вещей устанавливается в тех случаях, когда их телесные свойства признаются настолько опасными, что даже исключается возможность установления государственной собственности на них.

Анализ действующего законодательства позволяет определить круг изъятых из оборота вещей.

Например, к ним относятся химическое оружие; все ядерные материалы; наркотические средства и психотропные вещества (внесенные в списки I и II); золотой запас России; запасы материального резерва; государственная наблюдательная сеть; некоторые объекты культурного наследия, которые могут находиться только в федеральной собственности; атомные электростанции; суда с ядерными энергетическими установками; имущество государственной авиации; архивные документы; поддельные лекарства или их незаконные копии; материалы и предметы с порнографическими изображениями заведомо несовершеннолетних; продукция, не соответствующая санитарным нормам и правилам и т.д.

³² Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. М., 1999. С. 323.

³³ Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чикильдина А.Ю. Объекты гражданских прав: новые векторы правового регулирования // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2015.

К изъятым из оборота следует относить публичные, запрещенные и опасные вещи.

Круг изъятых из оборота вещей определяется государством и должен быть исчерпывающим.

«Ограниченные в обращении вещи могут состоять в собственности лишь определенных лиц или находиться в обороте по специальному разрешению. Круг таких вещей устанавливается в порядке, установленном законом (ч. 2 п. 2 ст. 129 ГК РФ)»³⁴.

«Объекты культуры религиозного назначения могут находиться в собственности только государства или религиозных организаций»³⁵. К объектам ограниченным в обороте относятся радиоактивные вещества и их источники, не имеющие оборонного значения; оружие, наркотические и психотропные вещества и т.д.

Исключительные правила оборото- способности указанные в п. 3 ст. 129 устанавливают для таких объектов, как леса, земля и иные природные ресурсы. Оборот таких объектов допускается только в той мере, которая предопределена законом о земле и других природных ресурсах.

Так, оборот леса и водных объектов регулируется соответственно Лесным и Водным кодексами. Данные объекты представляют огромную ценность для общества, государства и каждой отдельной личности. Водные и лесные объекты являются основой человеческой жизни. Поэтому аренда этих объектов и платежи за пользование природными ресурсами, должны быть, эффективными средствами управления, в целях охраны и защиты окружающей среды, а также ресурсосбережения³⁶.

Предмет договора должен быть подробно описан, четко охарактеризован, индивидуализирован, с целью возможности установить какое именно

³⁴ Васильев Г.С. Ограничения оборота вещей // Правоведение. 2017. № 1. С. 117 – 128.

³⁵ Там же. С.123.

³⁶ Яруллин Р.Р. Водные ресурсы России и плата за их использование // Известия ОГАУ. 2015. № 25 – 1. С.117 – 120.

имущество подлежит передаче. Так как основной задачей договора аренды является передача имущества, то отсутствие условия о предмете делает невозможным заключение договора аренды.

Например, при аренде легкового автомобиля, в договоре аренды обязательно должна быть отражена информация о марке и названии транспортного средства, указаны регистрационные номера шасси, кузова, сведения о технических характеристиках пробега, номер регистрации автомобиля, объеме двигателя и т.д.

Аренда оборудования, например, деревообрабатывающие станки, бурильные установки, конвейеры, промышленные вентиляторы и т.д., требует учитывать индивидуализацию указанных объектов, которые, как правило, создаются в заводских условиях. В договоре аренды оборудования указывается заводской (серийный) номер, данные о заводе – изготовителе, дата изготовления вещи.

Для индивидуализации предметов обихода сдающихся в аренду, к которым относятся, например, телевизоры, компьютеры, принтеры и другая техника, мебель, посуда, хозяйственный и спортивный инвентарь, то для идентификации данных предметов используется их инвентарный номер.

В случае аренды сельскохозяйственных животных, к которым относятся: крупный рогатый скот, свиньи, козы, лошади и т.д., то их индивидуализация осуществляется по инвентарному номеру. Инвентарный номер животного должен указываться в договоре аренды. В зависимости от вида и размера животного, его инвентарный номер может быть в виде клейма, татуировки, тавра.

Что касается договора аренды недвижимого имущества (земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, их части – квартиры, комнаты и т. д.)³⁷, то в нём должна быть в обязательном порядке указана информация, которая позволяла бы

³⁷ Труханов А.Э. Анализ современного состояния государственного кадастрового учета объектов недвижимости // Интерэкспо Гео – Сибирь. 2017. № 3. С.124 – 129.

идентифицировать имущество, подлежащее передаче от арендодателя к арендатору. В том случае, если данные о недвижимости в договоре аренды отсутствуют, то такой договор считается несогласованным сторонами и соответственно незаключенным.

Объект недвижимости можно описать посредством кадастрового и технического учета, представляющие собой описание и индивидуализацию объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения).

Отметим, что с 2013 года происходила поэтапная замена технического учета системой кадастрового учета объектов капитального строительства, которая сформировалась в окончательном виде в 2017 году. В результате проведенной реформы стало создание государственного кадастра недвижимости, содержащего сведения о земельных участках и объектах капитального строительства.

В соответствии с п. 5 ст. 19 Жилищного кодекса РФ возможность «проведения технического учета и инвентаризации допускается только в отношении объектов капитального строительства, которые относятся к жилищному фонду»³⁸.

Объект недвижимости должен получить такие характеристики, которые бы позволяли однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. «Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера»³⁹.

Предметом договора аренды предприятия является предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, запасы сырья и топлива, материалы и иные

³⁸ Жигулина Т.Н., Мерещкий В.А., Кострицина М.Н. Трансформация систем технического и кадастрового учета объектов капитального строительства в системе управления городским землепользованием // Вестник АГАУ. 2017. №3 (149). С. 55 – 60.

³⁹ Захаров Р.А. Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 2. С. 28.

оборотные средства предприятия, права пользования землёй, водными и иными природными объектами. Кроме того, в состав предприятия могут входить права требования, долги, права на обозначение индивидуализирующей деятельности предприятия, фирменное наименование, товарный знак и другие исключительные права.

С 1 января 2017 года государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. 03.04.2018г).

А.О. Иншакова, М.Ю. Козлова обоснованно указывают на смешение или отождествление в юридической литературе таких понятий как предмет и объект договора аренды. Они пишут о том, что достаточно распространенным мнением среди цивилистов является, то, что объект и предмет являются синонимами с юридической точки зрения. Например, в ст. 607 ГК РФ говорится об объекте аренды, в ст. 666 ГК РФ – о предмете договора лизинга.⁴⁰

А.С. Грунский придерживается мнения, что понятие «...«предмет», применительно к любой конструкции гражданского права, должно быть, обязательно отграничено от понятия «объект»».

Слово «предмет», охватывающее значение объекта как термин, необходимо принципиально заменить словом «объект». Категория «предмет» должна обозначать элемент, выходящий за рамки страдательной категории «объект»»⁴¹.

О.Г. Ершов рассуждая о соотношении предмета и объекта пишет следующее: «...предмет договора – это результат соглашения сторон, в котором выявляется их направленность на объект, по поводу которого в последующем возникнут корреспондирующие права и обязанности, а также действия,

⁴⁰ Там же. С. 87.

⁴¹ Грунский А.С. К проблеме понятия предмета гражданско-правового договора // Актуальные проблемы российского права. 2015. №2. С. 205 – 212.

которые необходимо совершить для достижения правовой цели. Именно ради этой договорной цели, стороны вступают в договорные отношения»⁴².

«Предмет договора – волеизъявления сторон в процессе заключения договора»⁴³.

Р.А. Судапин не считает правильным отождествление предмета и объекта договора аренды, по этому поводу он пишет, что «...объект договора – это всегда та вещь, либо имеющее материальную оценку благо или право. Объект договора является, по сути, целью его заключения. Предмет же договора – это совокупность прав и обязанностей сторон договора, в комплексе обеспечивающих возникновение или переход прав на объект договора к выгодоприобретателю с одновременным соблюдением корреспондирующих прав всех других сторон договора»⁴⁴.

Рассматривая существенные условия договора, нельзя не обратить внимания на то, что, несмотря на постепенное усиление значимости договора, требования гражданского кодекса к существенным условиям договора аренды, на сегодняшний день, минимальны. В соответствии с ГК РФ существенным условием для всех видов договоров аренды является условие о предмете (объекте) аренды, тем не менее, для отдельных арендных договоров законодательством предусмотрены дополнительные условия договора аренды, относящихся к существенным. Например, договор аренды зданий и сооружений в качестве обязательного условия, наряду с предметом (объектом), предусматривает размер арендной платы. Для договоров аренды земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию размер арендной платы является обязательным условием.

⁴² Ершов О.Г. О предмете гражданско – правового договора // Современная наука. 2017. № 4. С.18-20.

⁴³ Мартемьянова А.М. Проблемы толкования гражданско – правового договора // Пробелы в российском законодательстве. 2013. № 2. С. 120 – 125.

⁴⁴ Судапин Р.А. Понятие и базовые составляющие правового института аренды // Интернет – журнал Науковедение. 2016. №1 (6).

Кроме того, «...согласно ст. 39.8 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недр, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка»⁴⁵. Требования о рекультивации определяется Правительством Российской Федерации. То есть рекультивация земельного участка в данном договоре является существенным условием.

Учитывая сущность договора аренды, представляется правильной точка зрения М.А. Бабичевой и Т.Н. Сысо, которые отмечают, что «...арендная плата представляет собой инструмент регулирования арендного бизнеса, является важным условием для предпринимательских структур, занимающихся арендой»⁴⁶.

ГК РФ в п.2 ст. 432 признавая условие «...о предмете существенным для любого договора, в том числе и договора аренды, относит установление иных существенных условий, например, размер арендной платы, срок договора аренды, к законам и иным правовым актам, которые определяют конкретные виды договорных, в том числе и арендных обязательств.

В юридической литературе высказывается мнение о том, что исходя из особенностей договора аренды, логично отнести к числу существенных условий срок, на который имущество передается во временное владение и пользование, и размер арендной платы»⁴⁷.

То есть для всех видов договоров аренды нужно установить три существенных условия: предмет (объект) аренды, срок аренды, размер арендной платы.

⁴⁵ Менис Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник СГЮА. 2016. №5 (112). С. 73-77.

⁴⁶ Бабичева М.А, Сысо Т.Н. Арендная плата как инструмент регулирования арендных отношений в современном предпринимательстве // Вестник ОмГУ. Серия: Экономика. 2015. № 3. С. 23 – 27.

⁴⁷ Абесалашвили М.З. Существенные условия и срок договора аренды // Бизнес в законе. 2015. № 2. С. 58 – 61.

Нельзя признать удачной систему, при которой квалификация существенных условий договора аренды осуществляется путем отсылки к диспозитивным нормам, устанавливающим сроки аренды и размер арендной платы, а также иные существенные условия, например, рекультивацию арендованных земель.

В законе круг существенных условий договора аренды определяется императивными нормами, так что существенными признаются те или иные условия в силу закона, а не потому, что их считают важными лица применяющие закон.

Если рассматривать существенные условия договора, то с точки зрения экономики, точное их определение является основой надежной защиты прав собственности, кроме того, способствует максимально эффективной работе рынка⁴⁸.

С точки зрения права, условия о предмете, цене, сроке, то есть условия, на которых достигается полный консенсус сторон, представляют собой содержание договора, то есть его сущность⁴⁹.

В заключение отметим, что на сегодняшний день гражданское законодательство Российской Федерации касаясь договора аренды однозначно определяет, что единственным существенным условием данного договора является его предмет (объект). Отметим, что в цивилистической литературе нет общего понимания, что есть предмет и объект договора аренды. Ряд специалистов в области юриспруденции, проанализировав нормы Гражданского кодекса, считают, что если в законодательстве предмет и объект отождествляются, являются синонимами, подлежат смешению, то фактически не имеет смысла разворачивать дискуссии по этому поводу. Некоторые

⁴⁸ См.: Выборнова Е.С. Экономическое содержание гражданско – правового договора // Вестник СГЮА. 2016. №3 (86). С. 145 – 149.

⁴⁹ См.: Попондопуло В.Ф. Договор – средство частноправового регулирования // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2009. №3. С.5 – 20.

правоведы, как и законодатель, не делают различия между объектом и предметом аренды.

Другие считают неправильным отождествление объекта и предмета аренды и предлагают понимать под объектом, то, что является целью его заключения, то есть вещь, благо, которое имеет материальную оценку, а также право, а под предметом договора – совокупность права и обязанностей сторон договора (субъектов договора).

Предмет договора аренды есть результат соглашения сторон.

В этом соглашении выявляется их общая направленность на объект (движимое и недвижимое имущество), по поводу которого в последующем возникнут корреспондирующие права и обязанности (например, обязанность арендодателя предоставить объект в надлежащем состоянии, арендатора – платить арендные платежи). А также действия, которые необходимо совершить для достижения правовой цели (например, передача транспортного средства, оборудования и т.д.) По сути, определенное имущество движимое или недвижимое из «объекта» превращается в «предмет», если в отношении него достигнуто соглашение, консенсус, возникает совокупность права и обязанностей сторон договора аренды.

Именно ради этой договорной цели, стороны вступают в договорные отношения. Исходя из сущности договора аренды, целесообразно отнести, к его существенным условиям – срок аренды и размер арендной платы.

2.2 Субъектный состав договора аренды недвижимости

Объективная сторона договора аренды представляет собой внешнее проявление гражданско – правовой активности участников арендных отношений в объективном мире, направленной на достижение ими желаемого результата, то есть заключение договора аренды. Объективная сторона – это процесс, протекающий во времени и в пространстве, а не статичное явление.

Объективная сторона договора аренды выражается в действиях субъектов, то есть арендодателя и арендатора.

Осуществляя свою хозяйственную деятельность, предприниматели вступают в различные обязательственные правоотношения, основанием которых, как правило, является договор, представляющий соглашение двух или более лиц, направленное на установление их взаимных прав и обязанностей.

Объективная сторона договора аренды может выражаться в определенных действиях.

Большое значение имеют действия, направленные на тщательный подбор контрагента, «вне зависимости от того, каким способом производится поиск и определение контрагента, в обязательном порядке проверяется его правосубъектность, особенности правового статуса, деловая репутация, полномочия лиц, действующих от его имени при заключении договора»⁵⁰.

Обычно потенциальный контрагент самостоятельно предоставляет заинтересованному лицу сведения о себе, однако на практике, что далеко не всегда эти сведения могут быть достоверными, в связи с чем, исполнителю рекомендуется самостоятельно получать требуемую информацию из независимых источников.

«О степени доверия к контрагенту можно судить по его финансовой благонадежности, основанной на оценке динамики показателей производственно – финансовой деятельности, характеризующих потенциальные инвестиционные и кредитные риски»⁵¹.

Наряду с выбором контрагента осуществляется поиск необходимого объекта, который необходим арендатору, например, земельный участок, здание, сооружение, оборудование, техника и так далее. В свою очередь арендодатель

⁵⁰ Рыжих И.В., Рогачев Е.С. Подготовка к заключению договора как этап договорной работы // Вестник Московского университета МВД России. 2015. №12. С. 205 – 207.

⁵¹ Агибалов А.В., Запорожцева Л.А., Бугаева И.А., Камалян М.А. Оценка степени финансовой благонадежности контрагента // Финансы: Теория и Практика. 2015. №5. С. 54 – 61.

предпринимает попытки найти надежного арендатора, чтобы предложить ему своё имущество.

Арендодатель и арендатор могут действовать через своих представителей, уполномоченных действовать в их интересах.

Арендодатель и арендатор, осуществляя подготовку к сделке, могут привлекать широкий круг технических специалистов и экспертов из различных областей, в том числе, юристов, экономистов, бухгалтеров, аудиторов. Например, объектом аренды может быть предприятие, в данном случае, привлекается самый широкий круг различных профессионалов в целях грамотного совершения сделки.

За каждым договором стоит непростая, кропотливая работа юристов и других специалистов. От качества их работы зависит точность определения условий (конкретных прав и обязанностей сторон) и степень их защищенности, грамотная и тщательная подготовка к заключению договора служит основной цели договорной работы и в значительной мере является залогом бесконфликтности будущего делового партнерства.

Большинство конфликтов в предпринимательской деятельности, на данный момент, является результатом недостаточно квалифицированно составленных договоров. Перед заключением договора может быть проведена серьёзная подготовка с привлечением специалистов, сами предприниматели могут иметь огромный опыт в сфере бизнеса, хозяйственной деятельности, отлично разбираться в контрагентах, экономической ситуации и рыночной конъюнктуре, логистике, маркетинге и так далее. Но, в результате, источником многих и достаточно серьезных неприятностей может стать неправильно составленный или непроработанный договор. «Договор – это форма, в которой воплощаются замыслы и расчеты бизнесменов, их стремление получить прибыль»⁵².

⁵² Савченко Е.Я. Методика заключения гражданско – правового договора // Правопорядок: история, теория, практика. 2014. № 2 (3). С. 31 – 34.

«Гражданский кодекс РФ еще до изменений, внесенных в него Федеральным законом от 8 марта 2015 года № 42 – ФЗ, регулировал процесс переговоров о заключении договора. Определение формы и содержания оферты, правил выражения акцепта является способом организации переговоров»⁵³.

Отметим, что одним из основополагающих принципов в гражданском праве является принцип свободы договора, «содержание которого, согласно ст. 421 ГК РФ, подразумевает право субъектов самостоятельно решать заключать договор или нет, свободу выбора контрагента, условий договора и так далее»⁵⁴.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством (ст. 421 ГК РФ)⁵⁵.

Объективная сторона договора аренды состоит из совокупности действий арендодателя, арендатора, их представителей, и других лиц, не являющихся сторонами договора аренды, но оказывающие техническую, экспертную, юридическую и иные виды квалифицированной помощи в процессе подготовки и заключения договора аренды, основанном на принципе свободы договора.

Действия, составляющие объективную сторону договора аренды могут представлять собой целую систему других гражданско – правовых договоров, заключаемых во исполнение конечной цели – заключении е договора аренды, а также цепочку экспертных заключений, исследований и изыскательных работ. Обычно массивный комплекс технических и юридических действий необходим тогда, когда объект аренды достаточно дорогостоящий, крупный и сложный.

⁵³ Малеина М.Н. Переговоры о заключении договора (понятие, правовое регулирование, правила) // Журнал российского права. 2016. № 10(238).С. 36 – 46.

⁵⁴ Климова А.Н. Особенности реализации принципа свободы договора в предпринимательских договорах // Юридическая наука. 2016. № 1. С. 57 – 63.

⁵⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Собрание законодательства РФ. – 2009. - № 32 – Ст. 3302.

Объективная сторона есть то, что воспринимается органами чувств.

Если объективная сторона договора аренды есть «внешнее проявление», то есть то, что происходит в объективной действительности (действия или бездействия), то субъективная сторона есть «внутренняя сторона», которая пристекает в пределах психической деятельности субъектов договора аренды.

Субъективная сторона договора аренды представляет собой психическую деятельность лиц, в данном случае арендодателя и арендатора, направленную на достижение консенсуса, согласование обязательных условий договора аренды, предусмотренные Гражданским кодексом, Федеральными законами, Постановлениями Правительства и иными нормативными правовыми актами.

Воля к сделке играет ключевую роль в психической стороне договора аренды, его сторон, арендодателя и арендатора.

Понятие воли в своё время предложил ещё Аристотель. С помощью данного понятия он пытался объяснить генезис особых действий человека, которые должны были совершаться осознанно. Аристотель выделял действия, возникающие из стремления души, и действия, принимаемые человеком исключительно по решению разума. Сила, обладающая способностью объединить действия, порождаемые стремлением души, и порождаемые разумом, Аристотель называл волей, которая являлась особой способностью души.

Кроме того, воля являлась не только детерминантой человеческих действий, но и своего рода контролером, осуществляющим торможение тех действий, которые являются негативными для человека, и, в свою очередь, возбуждающей силой, направленной на достижение великой цели.

Когда мы говорим о «слабой воле», то понимаем, что человек совершает действия порождаемые душой, а эти стремления души не всегда являются положительными, при «слабой воле» порождаемые разумом действия уходят

«на второй план». Сильная воля подразумевает контроль разума над стремлениями сердца⁵⁶.

Фундаментальной характеристикой определяющей специфику воли, выступает поведение сознательное или осознанное, проявляемое во внешних и внутренних действиях, движениях, состояниях⁵⁷.

В действующем российском гражданском законодательстве отсутствует указание на волю участников сделки, например, ст. 153 ГК РФ определяет сделку как действие, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Про волю участников сделки здесь не упоминается. Тем не менее, системный анализ норм Гражданского кодекса позволяет увидеть, что воля в сделке является первостепенной, представляет собой психическую основу сделки.

«В соответствии с ч. 2 ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Согласно п.1. ч.1 ст. 8 ГК РФ сделка есть основание возникновения гражданских правоотношений, а в основе сделки лежит воля»⁵⁸. В ГК РФ указание на волю, как необходимый элемент сделки, есть и в иных статьях.

Одной из распространенных концепций воли является «Воля – желание, согласие». Данной концепции воли в большинстве случаев придерживается юриспруденция. Суть концепции в том, что под волевым элементом вины понимается «желание», а под волей субъектов, совершающих сделки, – согласие, что по существу означает одно и то же: согласие – соответствие желанию.

⁵⁶ См.: Иванников В.А. Воля // Национальный психологический журнал. 2017. № 2. С. 97 – 102.

⁵⁷ Черенева Е.А. Проблема воли и произвольности в психологии // Вестник БГУ. Образование. Личность. Общество. 2016. № 5. С. 39 – 43.

⁵⁸ Петров А.Ю. Гражданско – правовое значение воли и волеизъявления в сделке // Известия РГПУ им. А.И. Герцена. 2015. № 45. С. 56 – 65.

В литературе есть мнение, что сущность воли состоит в объединении трех её признаков, то есть способность к преднамеренным, сознательным действиям; регулирующим началом; способность активизировать действия.

Можно дать следующее определение воли. Воля представляет собой единый комплексный процесс психического регулирования поведения субъекта, это социально – обусловленное психофизиологическое состояние человека, выраженное в его способности к сознательному регулированию и активизации своего поведения.

Сущность воли состоит в способности регулировать свои действия, в умении владеть собой⁵⁹. «Воля находит отражение в возможности соподчинения мотивов, целеполагании и сохранении цели, способностях прилагать волевое усилие для ее сохранения»⁶⁰.

Воля важна для возникновения, изменения, прекращения правоотношений, в том числе, и гражданских правоотношений.

При заключении договора аренды необходимо наличие двух атрибутов субъекта – активности и сознания, без которых невозможно целенаправленное действие и осознанное отражение⁶¹.

Субъективная сторона договора аренды, есть внутреннее психическое отношение лиц заключающих договор, имеет в своем основании помимо воли, мотив и цель.

Цель – это осознанное представление о конечном результате, на который направлен преднамеренный процесс.

Воля, мотив, цель представляют собой единый процесс, проистекающий в человеческой психике.

⁵⁹ См.: Батыршина А.Р. Психофизиологический аспект проблемы воли в отечественной психологии // СНВ. 2014. № 4 (9). С. 34 – 35.

⁶⁰ Семенова Т.С. Изучение воли и произвольности у старших дошкольников // Известия ПГУ им. В.Г. Белинского. 2012. №28. С. 1042 – 1046.

⁶¹ См.: Быкова А.В. Разработка характеристики понятия субъекта как носителя причинности для обеспечения развития личности в образовательном процессе // Вестн. Том. гос. ун-та. 2013. № 376. С. 142 – 148.

При заключении договора аренды каждая сторона имеет свой интерес, у арендодателя он состоит в том, чтобы, в соответствии с договором передать своё имущество во временное владение и пользование арендатору, в свою очередь, получать арендную плату от арендатора, то есть получать доход от своего имущества. Интерес арендатора в том, что, не имея средств или желания приобретать в собственность необходимое ему имущество, он получает его во временное владение и пользование от арендодателя за плату и на определённый срок. Таким образом, стороны договора аренды имеют корреспондирующие интересы. При наличии желания, достижения согласия, активного поведения, направленного непосредственно на заключение договора, арендодатель и арендатор реализуют свои гражданские права, заключая договор аренды.

«Одним из оснований для признания договора недействительным является порок воли, вызванным виновным поведением контрагента либо иных лиц. В ст. 179 ГК РФ говорится о недействительных сделках с пороками воли, вызванными виновным поведением контрагента либо иных лиц, то есть о сделках, совершенных под влиянием обмана, насилия, угроз, злонамеренного соглашения, а также кабальные сделки»⁶².

Интересна позиция А.В. Ленец, отмечающая, что «обман представляет собой речевое действие или поведение, которое при своеобразной подаче вводят партнера в заблуждение, а ложь это речевое действие говорящего, которое намеренно искажает факты действительности. Между обманом и ложью существует разница. Ложь имеет место, когда не удалось убедить адресата лжи, обман, в том случае, где удалось убедить получателя»⁶³.

Обман – это, прежде всего, умышленное искажение действительного положения вещей, сознательная дезинформация контрагента, преднамеренное введение его в заблуждение относительно определенных фактов, обстоятельств,

⁶² Потапенко С.В., Зарубин А.В. Недействительность сделок с пороками воли, вызванными виновным поведением контрагента либо иных лиц // Известия БГУ. 2016. № 3. С. 123 – 127.

⁶³ Ленец А.В. Отечественные и зарубежные теории лжи и речевого обмана // Вестник ЧелГУ. 2008. № 26. С. 79 – 86.

событий в целях побудить его по собственной воле, фальсифицированной, однако, ложными сведениями или умолчанием об истине, совершить или нет определенные действия, либо бездействовать⁶⁴.

Насилием является причинение участнику сделки физических или душевных страданий с целью принудить к совершению сделки⁶⁵.

Угроза представляет собой психическое воздействие на волю лица посредством заявлений о причинении ему какого-либо зла в будущем, если оно не совершит сделку. Как и насилие, угроза может быть направлена и против лиц, близких участнику сделки.

Злонамеренное соглашение означает, что «обе стороны достигнувшие такого соглашения действовали злонамеренно, то есть вопреки интересам представляемой стороны сделки»⁶⁶. Например, представитель арендодателя или арендатора не имеет права своими действиями причинять вред интересам представляемого.

Под кабальной сделкой следует понимать заключение сделки с лицом, которое вынуждено соглашаться на крайне невыгодные для себя условия вследствие стечения тяжелых жизненных обстоятельств. Такая сделка, как правило, приносит большую прибыль злоупотребляющей стороне, при этом понимающей, что согласие получено под влиянием обстоятельств, граничащих с форс – мажором. Например, когда жителям сгоревшего поселка предлагают для восстановления жилищ взять в аренду оборудование, технику с уплатой арендных платежей, превышающих в несколько раз суммы, которые

⁶⁴ См.: Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. Изд. 3 – е, изм. и доп. Под общей редакцией Генерального прокурора Российской Федерации, профессора Ю.И. Скуратова и Председателя Верховного Суда Российской Федерации В.М. Лебедева – М.: Издательская группа НОРМА ИНФРА М, 1999 – 896 с.

⁶⁵ См.: Гражданское право России. Особенная часть: учебник / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. – Москва: Юрайт, 2015. – 703 с.

⁶⁶ Владимирова И.А. Юридика – технические трудности разграничения злоупотреблений правом и порочных сделок: пропедевтический аспект // Юридическая техника. 2015. №3. С.131 – 133.

арендодатели могли получить в нормальных условиях, если бы пожар не случился.

В условиях экономического кризиса, неустойчивой конъюнктуры рынка, нестабильности национальной валюты, возможны ситуации, когда предприниматели берут на себя риски и заключают сделки на явно невыгодных для себя условиях, из – за опасения негативных экономических перемен в стране⁶⁷.

Также нужно учитывать, что предприниматели осуществляют свою деятельность самостоятельно и на свой риск. Поэтому при заключении сделки может иметь место коммерческий просчет. Такие сделки не могут быть признаны кабальными.

Предусмотренные в п. 2 ст. 179 ГК РФ последствия недействительности рассматриваемых сделок именуется односторонней реституцией и носят конфискационный характер для контрагента потерпевшей стороны. Помимо этого, это лицо обязано возместить потерпевшему причиненный реальный ущерб, который должен быть доказан⁶⁸.

В предпринимательской деятельности не редкостью становится и такое явление как принуждение к совершению сделки или к отказу от её совершения, за такие действия в Уголовном кодексе Российской Федерации устанавливается уголовная ответственность в статье 179.

В данном случае имеет место воздействие на волю контрагента путем угроз в целях принудить его к совершению сделки или отказаться от её совершения.

Целью статьи 179 Уголовного кодекса Российской Федерации «Принуждение к совершению сделки или к отказу от её совершения» является

⁶⁷ Salmond G. Jurisprudence. 10th ed. by Glanville L. Williams. - L.: a.o. Sweet and Maxwell, 1947. - 548 p. Schoenhaus R. M. Forcible entry and detainer: Requisite right, title or possession of plaintiff // American Jurisprudence. Proof of facts. 2nd Series, vol. 21. — 1980.-P. 575

⁶⁸ См.: Гражданский кодекс РФ с комментариями/[Электронный ресурс] URL: <http://stgkrf.ru/658>(дата обращения 21.04.2019).

защита правового оборота от незаконного вмешательства и, в частности, права участников правового оборота на свободу и автономность волеизъявления при совершении сделок.

Можно сказать, что в российском законодательстве есть достаточно надежные правовые средства защиты участников гражданского оборота, физических и юридических лиц, предпринимателей и коммерсантов.

Как было отмечено выше, субъективная сторона договора аренды представляет собой психическую деятельность лиц, в данном случае арендодателя и арендатора, направленную на достижение консенсуса, согласование обязательных условий договора аренды.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду⁶⁹.

Арендодатель и арендатор, как субъекты договора аренды, в соответствии с российским законодательством имеют права и обязанности.

По договору аренды основная обязанность арендодателя заключается в предоставлении арендатору имущества, в состоянии соответствующим условиям договора, то есть, в данном случае, имеются в виду, качество и целевое предназначение имущества, кроме того, имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями, если иное не предусмотрено договором.

Вместе с имуществом, арендодатель должен передать арендатору соответствующую документацию, например, инструкцию, сертификат качества, техническую документацию.

В случае если, принадлежности и необходимые документы не переданы одновременно с имуществом, а без них нельзя пользоваться им так, как следует из условий договора, арендатор имеет право потребовать их предоставления, либо расторжение договора. В обоих случаях арендатор вправе требовать

⁶⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. - № 5. – Ст. 410.

возмещения убытков, причиненных арендодателем в результате исполнения обязательства ненадлежащим образом.

Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии в разумный срок. При невыполнении данной обязанности арендатор имеет право истребовать имущество у арендодателя в судебном порядке (ст. 398 ГК РФ).

В том случае, если в результате задержки в передаче имущества арендодателем арендатор потерял интерес к исполнению договора, то он вправе заявить требования о расторжении договора и о возмещении убытков, причиненных арендодателем в результате неисполнения договорных обязательств.

К убыткам могут быть отнесены дополнительные затраты, которые вынужден нести арендатор, например, в связи с наймом аналогичного имущества у другого лица; упущенная выгода вызванная бездействием, из – за неполучения предмета аренды в срок.

Во всех случаях, ответственность за недостатки имущества сданного в аренду возлагается на арендодателя.

Арендодатель не отвечает за те недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора.

Обязанности арендатора. Можно выделить три основные обязанности арендатора:

1) арендатор должен пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, если такие условия не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ);

2) арендатор обязан вносить своевременно арендную плату за пользование арендованным имуществом;

3) арендатор обязан осуществить возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям.

В заключение отметим, что объективная сторона договора аренды, есть объективная деятельность, то есть то, что воспринимается органами чувств, участников арендных отношений, направленная на достижение желаемого результата – заключение договора аренды.

Объективная сторона договора аренды состоит из совокупности действий арендодателя, арендатора, их представителей, и других лиц, не являющихся сторонами договора аренды, но оказывающие техническую, экспертную, юридическую и иные виды квалифицированной помощи в процессе подготовки и заключения договора аренды, основанном на принципе свободы договора.

В объективной стороне договора аренды реализуются права и обязанности арендодателя и арендатора, как до, так и после заключения договора аренды. Непосредственно своими действиями, самостоятельно и по своей воле арендодатель и арендатор реализуют комплекс прав, предусмотренных российским законодательством.

Субъективная сторона договора аренды представляет собой психическую деятельность лиц, в данном случае арендодателя и арендатора, направленную на достижение консенсуса, согласование обязательных условий договора аренды, приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Одним из оснований для признания договора недействительным является порок воли, вызванным виновным поведением контрагента либо иных лиц.

За принуждение к совершению сделки или к отказу от её совершения в статье 179 Уголовного кодекса Российской Федерации устанавливается уголовная ответственность.

Глава 3. Актуальные проблемы договора аренды недвижимости

3.1 Проблемы, возникающие в процессе исполнения договоров аренды недвижимости и пути их решения

Гражданское законодательство Российской Федерации основывается на принципе неукоснительного исполнения сторонами обязательств, которые они приняли на себя в соответствии с договором.

Стороны договора аренды – арендодатель и арендатор должны соблюдать все положения Гражданского кодекса о понятиях и условиях договора, о заключении договора, порядке изменения и расторжения договора⁷⁰.

Понятие «отказ от договора» впервые появилось в ГК РСФСР 1922 года. По мнению правоведов того времени, основанием для отказа от договора могло являться обстоятельство в виде утраты интереса к договору⁷¹.

По поводу одностороннего отказа от договора, в свое время, высказал свою позицию К.П. Победоносцев, суть которой заключалась в том, что действие договора может быть бессрочным, может зависеть от исполнения действия, составляющего предмет и цель договора, также нет договоров, которые стороны не могли бы прекратить стороны по своему усмотрению. Нет договоров, которые связывали на целую жизнь⁷².

Современное гражданское законодательство при регулировании одностороннего отказа от договора употребляет следующие понятия: «односторонний отказ от исполнения договора» и «односторонний отказ от договора». В данном случае возникает неопределенность в терминологии.

⁷⁰ См.: Попондопуло В.Ф. Ответственность за нарушение обязательств: общая характеристика и проблемы // Ленинградский юридический журнал. 2010. № 1. С. 79 – 101.

⁷¹ Гражданское право: Том 1. Учебник. Издание второе, перераб. и доп. / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов – М.: Издательство БЕК, 2000. – 816 с.

⁷² См.: Актуальные проблемы гражданского права. – М.: Юнити – Дана, Закон и право, 2014. – 544 с.

Проблемы, возникающие в процессе исполнения договоров аренды, могут быть, следующие, например, когда арендатор использует имущество не по назначению, нарушает существенные условия договора, совершает действия, существенно ухудшающие имущество, не вносит арендную плату, не производит капитального ремонта имущества (в тех случаях, когда он должен его производить)⁷³.

Целевое назначение использования арендуемого имущества следует указать непосредственно в договоре аренды, для того, чтобы не возникало конфликтных ситуаций в процессе исполнения договора аренды.

В том случае, если договором аренды не определено назначение имущества, передаваемое арендатору, то следует исходить из общих условий эксплуатации объекта.

Гражданский кодекс определяет ряд случаев, когда непосредственно устанавливается целевое назначение объекта аренды, например, по договору проката имущество (телевизор, холодильник, стиральная машина, предметы мебели и т.д.) передается арендатору для использования в потребительских целях, для удовлетворения бытовых нужд.

Примером нарушения исполнения договора аренды может быть такая ситуация, когда по договору аренды передано в пользование нежилое помещение для торговли продовольственными товарами, а арендатор стал использовать помещение не по указанному назначению, и организовал в нем производственный цех. В данном случае арендодатель вправе потребовать расторжение договора и возмещения убытков.

Нарушение существенных условий договора может выражаться в несвоевременности внесения арендных платежей. Арендодатель имеет право требовать от арендатора уплаты денег или в натуре плодами, продукцией, полученных от использования имущества.

⁷³ Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12 (228). С.112 – 119.

Арендатор вправе потребовать соразмерного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

В ст. 619 ГК РФ устанавливается, что арендодатель может потребовать расторжения договора аренды в случае, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. На практике, арендатор может платить арендные платежи, но не полностью, а частями, с задержками или регулярно нарушать сроки внесения арендной платы. Такие действия арендатора, в большинстве случаев, причиняют вред арендодателю, но, тем не менее, указанные действия не являются основанием для расторжения договора. В юридической литературе есть позиция, суть которой в том, что необходимо максимально поддерживать стабильность гражданского оборота и предпочтительнее оставлять такие договоры в силе. Сторонники такого воззрения считают, что хотя со стороны арендатора и имеет место ненадлежащее исполнение своих обязательств, но арендодатель может восстановить свои права путем взыскания задолженности по арендной плате и неустойку за просрочку платежа. Несмотря на то, что платежи осуществлялись не в полном объеме или несвоевременно ст. 619 ГК РФ не подлежит применению.

М.Е. Мещерякова пишет: «В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор, может быть, расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Таким образом, если арендодатель, заявляя иск о расторжении договора аренды в связи с внесением арендной платы не в полном объеме, докажет, что такое нарушение договора является существенным, договор подлежит расторжению судом на основании пункта 2 статьи 450 ГК РФ»⁷⁴.

⁷⁴ Мещерякова М.Е. Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя // Имущественные отношения в РФ. 2016. №3. С. 72 – 74.

Кроме того, к существенным нарушениям относятся случаи, когда арендатор, например, допускает на арендуемые площади сторонние организации, осуществляет перепланировку помещений без согласия собственника, нарушает санитарно – гигиенические, технологические, технические нормы и регламенты.

Если арендатор не делает текущий ремонт, что существенно ухудшает состояние арендованного имущества, то в судебном порядке арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора в соответствии с п. 2 ч.1 ст. 619 ГК РФ⁷⁵.

К проблемам, возникающим в процессе исполнения договора аренды можно отнести факты нарушения арендатором требований Земельного кодекса. Например, когда арендатор использует земельный участок не в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель, причиняет вред земельному объекту. Арендатор земельного участка обязан осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности, не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель. Кроме перечисленного, на арендатора земельного участка, в соответствии с Земельным кодексом, возлагаются иные обязанности. Соответствующие требования по использованию земли закреплены в ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации⁷⁶.

Если арендатор при исполнении договора аренды осуществляет данные действия, то в соответствии с Гражданским кодексом (ст. 619), арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора. Это право может быть реализовано через суд, который при рассмотрении соответствующего иска проверяет наличие одного или нескольких обстоятельств, дающих право

⁷⁵ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14 – ФЗ (ред. от 29.06.2015) // Собрание законодательства РФ. – 2015.- № 5.– Ст. 410.

⁷⁶ См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4378.

арендодателю право на расторжение договора, а при установлении данных обстоятельств, иск удовлетворяет.

Перечень оснований, позволяющий арендодателю требовать досрочного расторжения договора, установленный в ст. 619 ГК РФ, не может быть сокращен по усмотрению сторон. В договоре аренды могут быть указаны и иные основания дающие право на досрочное расторжение договора, но они обязательно должны быть связаны с существенными нарушениями обязательств.

Отметим, что существенным признается нарушение обязательства одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Однако в законе не конкретизируется, что понимается под существенным нарушением договора одной из сторон. Получается, что в случае обращения с иском в суд арендодателя или арендатора о расторжении договора аренды, сторонам придется доказывать, что указанные нарушения являются существенными.

О.М. Свириденко отмечает, что в Гражданский кодекс РФ включена статья 450.1, «положениями которой предусмотрена сама возможность и установлен механизм реализации права на отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору. С 1 июня 2015 года признан утратившим силу п. 3 ст. 450 ГК РФ, предусматривавший следующее: в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Анализ проекта изменений ГК РФ свидетельствует о существенном реформировании института отказа от исполнения договора, что требует более

пристального дальнейшего научного осмысления и детальной регламентации практики применения указанных норм судами»⁷⁷.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок⁷⁸.

Законодательного определения «разумный срок» на сегодняшний день не существует. «Разумный срок» – оценочное понятие. Отсутствие в законе определения данного понятия негативно влияет на правоприменительную практику. Легальное определение «разумный срок» должно соответствовать международным критериям и не должно выражаться в конкретной цифре или установлении определенных сроков, в пределах которых, должно быть принято то или иное решение. «Разумный срок» должен учитывать интересы всех участников судопроизводства, приводить их к определенному балансу⁷⁹.

Арендатор аналогично, как и арендодатель, может потребовать досрочного расторжения договора аренды. Например, когда арендодатель не предоставляет в пользование арендатору имущество, создает препятствования пользования имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

В случае не предоставления арендодателем арендатору имущества (строительная техника, оборудование, производственные линии) в соответствии с договором, арендатор может потребовать возмещения понесенных им убытков.

⁷⁷ Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12 (228). С.112 – 119.

⁷⁸ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015.- № 5.– Ст. 410.

⁷⁹ См.: Чечеткина Т.В. Определение понятия «Разумный срок» в гражданском судопроизводстве // Вестник ЧелГУ. 2017. №19 (348). С. 29 – 31.

Проблема с исполнением договора аренды может возникнуть в том случае, если имущество переданное арендатору имеет недостатки, препятствующие его пользованию, и которые не были оговорены арендодателем при заключении договора и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора. В этом случае арендатор в соответствии с положениями ст. 620 ГК РФ может требовать досрочного расторжения договора судом.

Ещё одним основанием для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора, если арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки (ст. 620 ГК РФ). Основной критерий, по которому можно определить капитальность ремонта – это то, что в результате такого ремонта происходит существенное изменение или улучшение технических характеристик объекта аренды⁸⁰.

В процессе исполнения договора аренды возможна ситуация, когда арендатором обнаруживается непригодность имущества для использования в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает. В этом случае предполагается непригодность, наступившая либо случайно, либо в силу обстоятельств непреодолимой силы.

«Термин «случайность» охватывает все ситуации наступления вредных последствий, не связанные с волей лица, вызванные непостоянными, не определяющими друг друга зависимостями, в том числе вследствие обстоятельств непреодолимой силы и невиновного поведения должника»⁸¹.

⁸⁰ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 08.04.2008 № Ф09-757/08-С6 по делу № А07-16779/2006.

⁸¹ Кузнецова О.А. Случай и случайность в гражданском праве//Сибирский юридический вестник. 2015. № 2. С. 39 – 44.

Под непреодолимой силой в юридической литературе понимают «явления природы стихийного характера: землетрясения, пожары, наводнения, цунами и т.д. Экстремальные ситуации: война, эпидемии, забастовки и т.д.»⁸².

Арендатор несет ответственность за ухудшение имущества лишь в случаях, когда это произошло по его вине.

Очевидно, что для арендатора получающего имущество по договору аренды является важным знание того, что имущество свободно от прав третьих лиц или обременений.

Чтобы не возникали проблемы в процессе исполнения договора аренды, при его заключении арендодатель должен предупредить арендатора о правах третьих лиц, на передаваемое имущество. Такая обязанность арендодателя носит императивный характер.

Если арендатор получил информацию от арендодателя, что имущество, находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении третьих лиц, имеют место иные обременения имущества, арендатор, проанализировав ситуацию, оценив последствия, которые могут наступить для его хозяйственной деятельности, в результате пользования обременённым имуществом, принимает осознанное решение о том, заключать ли договор аренды или нет.

Чтобы не возникли проблемы при исполнении договора аренды, арендатору ещё в преддоговорном процессе следует выяснить, является ли арендодатель, фактически обладающий имуществом, его собственностью или находится у него на основе иного вещного права.

Если имущество находится у арендодателя не в собственности, а на основе иного вещного права, то, возможно, понадобится необходимость получить согласие собственника, которым может выступать, например, государственный орган. Такое согласие собственника должно быть отражено в договоре аренды.

⁸² Иванова С. Н. Классификации обстоятельств непреодолимой силы в современном гражданском праве // Бизнес в законе. 2013. № 2. С. 197 – 198.

Следует отметить, что в случае сдачи имущества в субаренду арендодателем, который является арендатором по основному договору, то необходимо получить согласие соответственно основного арендодателя.

В Гражданском кодексе предусмотрены ограничение на передачу имущества в субаренду, например, имущество по договору проката не подлежит передаче в субаренду, предприятия как единый имущественный комплекс не подлежит субаренде.

Арендатор не вправе сдавать имущество в субаренду, если в договоре аренды на данное действие установлен запрет.

Для того чтобы договор аренды был исполнен и не имел негативных последствий для арендодателя и арендатора, многие предприниматели, коммерсанты, юристы, экономисты рекомендуют детально проанализировать, верифицировать всю имеющуюся информацию о контрагенте.

Следует уделить особое внимание свидетельству о внесении записи в государственный реестр индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. Рекомендуется собрать информацию о финансовой благонадежности и состоятельности контрагента, деловой репутации на соответствующем рынке, методах и способах хозяйствования, масштабах деятельности.

Немаловажной будет и собранная информация, которая характеризует руководство фирмы. Например, наличие у руководителей высшего образования соответствующего профиля, опыта работы на аналогичных должностях, общий трудовой стаж, наличие или отсутствие судимостей, сведений об административных наказаниях.

В условиях развитой рыночной экономики, некоторые психологии специалисты смежных наук, считают важными критериями оценки руководителя: его личностные качества, стиль руководства, умение общаться с подчиненными, уровень креативности, способности принимать верные и обоснованные решения в нестандартных или чрезвычайных ситуациях, личностные компетенции.

В заключение отметим, что стороны договора аренды – арендодатель и арендатор должны неукоснительно исполнять принятые на себя обязательства в соответствии с договором. Тем не менее, так происходит не всегда и в процессе исполнения договора аренды могут возникнуть определенные проблемы.

На практике, к основным проблемам, возникающим в процессе исполнения договора аренды можно отнести следующие ситуации. Арендодатель не предоставляет в пользование арендатору имущество, препятствует его использованию, не проводит капитальный ремонт имущества, если это входит в обязанности арендодателя, в установленные договором сроки. Арендатор использует имущество не по его целевому назначению, совершает действия существенно ухудшающее имущество, не вносит или регулярно задерживает арендные платежи. Кроме выше перечисленного, стороны договора аренды могут совершать иные нарушения в процессе исполнения договора аренды, касающиеся объекта (предмета) договора, сроков договора, арендной платы.

Чтобы минимизировать возможность возникновения проблем в процессе исполнения договора аренды, стороны должны грамотно и ответственно подходить к преддоговорному процессу. Стороны должны собрать друг о друге максимум информации, касающейся финансовой благонадежности, деловой репутации, руководства фирмы. Кроме того, в интересах арендатора знать о наличии или отсутствии обременений имущества, которое ему передается по договору. В интересах арендодателя проанализировать благонадежность арендатора, в том числе, будет ли арендатор своевременно вносить арендные платежи, использовать передаваемое имущество по назначению, не будет ли совершать умышленные действия по существенному ухудшению имущества. При заключении договора аренды необходимо привлекать соответствующих экспертов и специалистов. Договор должен быть безупречен с юридической точки зрения.

Арендодатель, как и арендатор, могут потребовать досрочного расторжения договора. Порядок досрочного расторжения договора аренды по

требованию арендодателя предусмотрен ст. 619 ГК РФ, а по требованию арендатора ст. 620 ГК РФ. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В настоящее время, в действующем российском законодательстве отсутствует определение термина «разумный срок».

3.2 Внесение изменений в существенные условия договора аренды недвижимости

Заклученный договор аренды не всегда может быть безупречно юридически сформулирован, не все специфические моменты могут быть учтены сторонами, поэтому может возникнуть необходимость в изменении существенных условий договора.

Необходимость в изменении существенных условий договора может быть связана с изменениями в экономике страны, законодательстве, предпринимательской, коммерческой, хозяйственной среде, когда арендодатель и арендатор в новых условиях находят для себя целесообразным, взаимовыгодным пойти на изменение условий договора.

Можно привести следующие ситуации, когда требуется изменение условий договора аренды. Резкое обесценение денег, увеличение налогов, стоимости коммунальных платежей может стать основанием для пересмотра арендной платы. Увеличение площади арендуемого помещения требует пересмотра предмета договора. Кроме того, стороны могут прийти к консенсусу о новых сроках договора.

В арендный договор возможно внести изменения о предмете (ст. 607 ГК РФ); сроке (ст. 610 ГК РФ), арендной плате (ст. 614 ГК РФ); сторонах, изначально его подписавших (ст. 617 ГК РФ).

Изменения могут затрагивать сроки внесения арендной платы, проведения капитального ремонта и текущего ремонта и т.д.

Если договор аренды подлежал государственной регистрации, то и любые изменения условий договора должны быть зарегистрированы подобным образом.

Если стороны договора аренды приняли решение о внесении изменений в существенные условия договора, то любые изменения вносятся только по обоюдному желанию сторон. Например, «согласно пункту 9 статьи 22 Земельного Кодекса Российской Федерации, изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются»⁸³.

Переход в частную собственность из публичной собственности земельного участка, который являлся предметом действующего договора аренды с регулируемой арендной платой, также не означает изменения условия этого договора об арендной плате. Стороны вправе в общем порядке изменить договор и установить иной размер или порядок определения арендной платы⁸⁴.

Арендодатель и арендатор могут прийти к соглашению и внести изменения в предмет договора аренды, например, в случае увеличения арендуемой площади помещения, в данном случае такое соглашение подлежит государственной регистрации.

В связи с тем, что договор аренды, как правило, заключается на длительный срок, то в Гражданском кодексе РФ в п. 3 ст. 614 предусмотрена возможность изменения арендной платы по соглашению сторон. Хотя законом и предусматривается возможность пересмотра размера арендной платы по соглашению сторон, но вводит ограничение – не чаще одного раза в год.

⁸³ Бериев Т.В. Основания и порядок изменения и прекращения договора аренды земельных участков с участием субъектов малого и среднего предпринимательства // Бизнес в законе. 2015. № 5. С. 54 – 58.

⁸⁴ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» / [Электронный ресурс] Информационно – правовой портал «Гарант.ру».

В специальном законе могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера платежей для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества (п.3 ст.614 ГК РФ)⁸⁵.

В юридической литературе, в среде юристов теоретиков и практиков, правоприменителей, предпринимателей долгое время оставался дискуссионным вопрос о том, является ли п.3 ст. 614 ГК РФ императивным или диспозитивным.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 25 января 2013 года № 13 указал, что данная норма является диспозитивной, поэтому можно прийти к выводу, что допустимо изменение условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза по соглашению сторон.

Законодатель предоставляет дополнительные возможности для снижения риска издержек арендатора по эксплуатации арендованного имущества, который вправе требовать в одностороннем порядке уменьшения арендной платы, если иное не предусмотрено законом. Такое право возникает у арендатора при наличии двух оснований. Первое основание, когда условия пользования имуществом, предусмотренные договором аренды или состояние имущества существенно ухудшилось. Второе основание заключается в том, что данные негативные изменения возникли в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает⁸⁶.

Изменение размера арендной платы может потребоваться при наличии различных неблагоприятных рыночных факторов, таких как значительное повышение уровня инфляции, снижение показателей прибыльности, убытки и т.д.

В сфере ЖКХ, где часто происходит изменение, обычно в сторону увеличения, тарифов на электроэнергию, водоснабжение, отопление и другие коммунальные услуги следует предусматривать возможность и механизм

⁸⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015.- № 5.– Ст. 410.

⁸⁶ См.: Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1 (23). С. 68 – 73.

изменения стоимости аренды, чтобы в дальнейшем не возникали конфликтные ситуации между арендодателем и арендатором.

Т.Г. Философова отмечает: «Пересмотру подлежат условия договора лизинга, в том случае, если финансовое положение лизингодателя ухудшилось, в результате изменения конъюнктуры рынка, повлекшие изменения условий хозяйствования лизингодателя. В соответствии с этим, при почти ежегодном пересмотре стоимости основных фондов, в договоре лизинга должны быть оговорены конкретные условия пересмотра общей суммы лизинговых платежей и оставшихся периодических платежей»⁸⁷.

Многие практикующие юристы придерживаются мнения, что при заключении договора аренды, особенно тех, которые являются длительными, то есть, больше года, или бессрочными, следует детально в договоре прорабатывать все положения об арендной плате.

Все изменения существенных условий договора оформляются только в том виде, в котором исполнен сам договор. Изменения существенных условий договора не должны противоречить законодательству России и должны быть утверждены и подписаны сторонами договора, либо их уполномоченными представителями.

Если договор аренды допускает изменение его условий по соглашению сторон, то при недостижении согласия стороны могут в судебном порядке требовать изменения его условий, только если это прямо предусмотрено договором⁸⁸.

Таким образом, изменение существенных условий договора может осуществляться в результате достижения согласия арендодателя и арендатора, в котором выражается их обоюдное волеизъявление, а также в судебном порядке.

В заключение отметим, что стороны договора аренды своим волевым решением могут изменить существенные условия договора, целью данного

⁸⁷ Философова Т.Г. Лизинг: 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2012. - 191 с.

⁸⁸ Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10/ [Электронный ресурс] Информационно – правовой портал «Гарант.ру».

изменения является изменение арендных обязательств, к которым относятся определённые условия исполнения договора, права и обязанности арендодателя и арендатора. В возможности самостоятельно изменять условия договора достиганием сторонами консенсуса, отражается один из фундаментальных принципов гражданского права – принцип свободы договора.

Итак, внесение изменений в договор аренды недвижимости производится по нескольким основным причинам. Среди них можно выделить:

1. арендную плату;
2. сроки договора.

Для начала необходимо помнить, что в одностороннем порядке аннулировать договоренность или что-то менять нельзя. Это закреплено статьей 310 ГК РФ. Все вопросы должны решаться с обоюдного согласия (статья 450 пункт 1 ГК РФ). Чтобы впоследствии не было лишних разногласий и недоразумений, изначально необходимо тщательно продумать все обстоятельства первоначальной договоренности. Если дело касается арендной платы, то, как правило, со временем возникают вопросы ее увеличения.

Существует два варианта:

1. При заключении договора можно отдельным пунктом заранее оговорить возможность изменения установленной расценки не чаще, например, одного раза в год в случае, если налицо будут присутствовать определенные обстоятельства (инфляция или рост цен). Это исключит возможность для второй стороны выражать свое недовольство.

2. Стороны согласны производить изменения арендной платы по соглашению сторон. По срокам все более или менее понятно. Желая продолжить сотрудничество, арендатор может направить арендодателю письмо с подобным предложением. Получив согласие, он может продолжать свою деятельность. В противном случае договор будет расторгнут на первоначальных условиях. В случае когда стороны не пришли к соглашению, одна из них может подать на другую в суд для разрешения спора.

Заключение

Договор аренды как средство регулирования предпринимательской деятельности является в настоящее время очень актуальным. Предприниматели, которые занимаются производством товаров, выполнением работ, оказанием услуг, далеко не всегда имеют возможность, или просто это не является для них целесообразным, приобретать в собственность движимое и недвижимое имущество, более экономичным является их аренда. Аренда решает не только экономические вопросы, но и социальные, обеспечивая более свободный доступ к имуществу разных категорий населения.

Аренда – это договор, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору в срочное владение и пользование имущество, необходимое для самостоятельного ведения хозяйственной деятельности за соответствующую (арендную) плату. Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. По общему правилу договор аренды считается заключенным, если между сторонами, в требуемой форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При заключении договора аренды, стороны, в праве, оговорить любые условия его расторжения, не противоречащие действующему законодательству.

Правовое регулирование договора аренды осуществляется, прежде всего, главой 34 ГК РФ. В указанной главе содержатся как общие положения об аренде, так и нормы, посвященные отдельным видам договора аренды. В российском законодательстве имеется ряд кодексов, специальных законов и подзаконных актов, которые регламентируют отдельные виды аренды или частные вопросы, касающиеся договора аренды. Общие положения об аренде применяются в случае, «если специальных норм, регулирующих конкретный вид договора аренды, недостаточно. Общие положения могут быть применены и к договору аренды, который не может быть отнесен ни к одному из видов, урегулированных ГК РФ.

Аренда является одним из видов предпринимательской деятельности и выполняет ряд функций: возможность использовать чужое имущество в своей хозяйственной деятельности различным категориям граждан, в расширении зоны предпринимательства, развитии конкуренции, способствует возмещению и увеличению стоимости имущества, увеличение неналоговых доходов в бюджет.

В соответствии с действующим российским законодательством сделки должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

- 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в простой письменной форме.

Есть договоры, для которых письменная форма является обязательной независимо от срока их действия, в частности договор проката, договоры аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, предприятий.

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается.

Государственная регистрация сделок с недвижимостью осуществляется путем произведения государственной регистрации соответствующего договора.

Государственная регистрация договоров аренды недвижимости осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Единственным существенным условием договора аренды является его предмет (объект). Отметим, что в юридической литературе нет общего понимания, что есть предмет и объект договора аренды. Ряд специалистов в области юриспруденции, проанализировав нормы Гражданского кодекса, считают, что если в законодательстве предмет и объект отождествляются, являются синонимами, подлежат смешению, то фактически не имеет смысла разворачивать дискуссии по этому поводу. Некоторые правоведы, как и законодатель, не делают различия между объектом и предметом аренды.

Другие считают неправильным отождествление объекта и предмета аренды и предлагают понимать под объектом, то, что является целью его заключения, то есть вещь, благо, которое имеет материальную оценку, а также право, а под предметом договора – совокупность права и обязанностей сторон договора (субъектов договора).

Предмет договора аренды есть результат соглашения сторон.

В этом соглашении выявляется их общая направленность на объект (движимое и недвижимое имущество), по поводу которого в последующем возникнут корреспондирующие права и обязанности, а также действия, которые необходимо совершить для достижения правовой цели. По сути, определенное имущество из «объекта» превращается в «предмет», если в отношении него достигнуто соглашение, консенсус, возникает совокупность права и обязанностей сторон договора аренды.

Проанализировав сущность договора аренды, представляется целесообразным отнести, к его существенным условиям – срок аренды и размер арендной платы.

Объективная сторона договора аренды, есть объективная деятельность, то есть то, что воспринимается органами чувств, участников арендных отношений, направленная на достижение желаемого результата – заключение договора аренды.

Объективная сторона договора аренды состоит из совокупности действий арендодателя, арендатора, их представителей, и других лиц, не являющихся

сторонами договора аренды, но оказывающие техническую, экспертную, юридическую и иные виды квалифицированной помощи в процессе подготовки и заключения договора аренды, основанном на принципе свободы договора.

В объективной стороне договора аренды реализуются права и обязанности арендодателя и арендатора, как до, так и после заключения договора аренды. Непосредственно своими действиями, самостоятельно и по своей воле арендодатель и арендатор реализуют комплекс прав, предусмотренных российским законодательством.

Субъективная сторона договора аренды представляет собой психическую деятельность лиц, в данном случае арендодателя и арендатора, направленную на достижение консенсуса, согласование обязательных условий договора аренды, приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Одним из оснований для признания договора недействительным является порок воли, вызванным виновным поведением контрагента либо иных лиц.

За принуждение к совершению сделки или к отказу от её совершения в статье 179 Уголовного кодекса Российской Федерации устанавливается уголовная ответственность.

Стороны договора аренды должны неукоснительно исполнять принятые на себя обязательства в соответствии с договором. Тем не менее, так происходит не всегда и в процессе исполнения договора аренды могут возникнуть определенные проблемы.

На практике, к основным проблемам, возникающим в процессе исполнения договора аренды можно отнести следующие ситуации. Арендодатель не предоставляет в пользование арендатору имущество, препятствует его использованию, не проводит капитальный ремонт имущества, если это входит в обязанности арендодателя, в установленные договором сроки. Арендатор использует имущество не по его целевому назначению, совершает действия существенно ухудшающее имущество, не вносит или регулярно задерживает арендные платежи. Кроме выше перечисленного, стороны

договора аренды могут совершать иные нарушения в процессе исполнения договора аренды, касающиеся объекта (предмета) договора, сроков договора, арендной платы.

Чтобы минимизировать возможность возникновения проблем в процессе исполнения договора аренды, стороны должны грамотно и ответственно подходить к преддоговорному процессу. Стороны должны собрать друг о друге максимум информации, касающейся финансовой благонадежности, деловой репутации, руководства фирмы. Кроме того, в интересах арендатора знать о наличии или отсутствии обременений имущества, которое ему передается по договору.

Арендодатель, как и арендатор, могут потребовать досрочного расторжения договора. Порядок досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя предусмотрен ст. 619 ГК РФ, а по требованию арендатора ст. 620 ГК РФ. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В настоящее время, в действующем российском законодательстве отсутствует определение термина «разумный срок».

Стороны договора аренды своим волевым решением могут изменить существенные условия договора, целью данного изменения является изменение арендных обязательств, к которым относятся определённые условия исполнения договора, права и обязанности арендодателя и арендатора. В возможности самостоятельно изменять условия договора достижением сторонами консенсуса, отражается один из фундаментальных принципов гражданского права – принцип свободы договора.

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

1. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (заключена в Оттаве 28.05.1988) // Бюллетень международных договоров. 1999. N 9.
2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. - N 31. - Ст. 4398.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание Законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32.- Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14–ФЗ (в ред. от 29.06.2015) // Собрание законодательства РФ.– 2015.- № 5.– Ст. 410.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (в ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4378.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (в ред.от 28.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 30. Ст. 3012.
7. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ (в ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1999. N 18. Ст. 2207.
8. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. N 11. Ст. 1001.

9. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (в ред. от 16.10.2017) // Собрание законодательства РФ. 1998. N 44.
10. Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10.
11. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. N 10.
12. Федеральный закон от 27.05.2014 №136-ФЗ «О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. от 03.02.2015) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10
13. Федеральный закон от 29.01.2002 N 10-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге»» (в ред. от 04.11.2014) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 30.
14. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 43. Ст. 2429 (утратил силу).

Специальная литература

15. Абесалашвили М.З. Расторжение договора аренды: соотношение общих и специальных норм // Пробелы в российском законодательстве. 2015. № 3. С. 82 – 84.

16. Абесалашвили М.З. Существенные условия и срок договора аренды // Бизнес в законе. 2015. № 2. С. 58 – 61.
17. Абесалашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве. 2018. № 2. С. 82 – 85.
18. Агибалов А.В., Запорожцева Л.А., Бугаева И.А., Камалян М.А. Оценка степени финансовой благонадежности контрагента // Финансы: Теория и Практика. 2015. № 5. С. 54 – 61.
19. Актуальные проблемы гражданского права. – М.: Юнити – Дана, Закон и право, 2014. – 544 с.
20. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чикильдина А.Ю. Объекты гражданских прав: новые векторы правового регулирования // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2015.
21. Анчишина Е.А. Форма гражданско – правового договора как его конститутивный элемент // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2015. № 4. С. 69 – 74.
22. Апиш Ф.Н. Соотношение мотивов и потребностей: теоретический анализ научных подходов // Вестник Адыгейского государственного университета. 2005. № 4. С. 190 – 192.
23. Бабичева М.А, Сысо Т.Н. Арендная плата как инструмент регулирования арендных отношений в современном предпринимательстве // Вестник ОмГУ. Серия: Экономика. 2015. № 3. С. 23 – 27.
24. Батыршина А.Р. Психофизиологический аспект проблемы воли в отечественной психологии // СНВ. 2014. № 4 (9). С. 34 – 35.
25. Бериев Т.В. Основания и порядок изменения и прекращения договора аренды земельных участков с участием субъектов малого и среднего предпринимательства // Бизнес в законе. 2015. № 5. С. 54 – 58.
26. Борисова Л.В. О проблеме законодательного регулирования оборотоспособности объектов гражданских прав в контексте реформы гражданского кодекса Российской Федерации // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 1 (74). С. 126 – 131.

27. Бумажникова О.В. Взаимодействие правовых институтов: право собственности и обременение // Юридическая наука. 2015. № 2. С. 44 – 47.
28. Быкова А.В. Разработка характеристики понятия субъекта как носителя причинности для обеспечения развития личности в образовательном процессе // Вестн. Том. гос. ун-та. 2013. № 376. С. 142 – 148.
29. Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1 (23). С. 68 – 73.
30. Василишин И.И. Отдельные вопросы правового регулирования договора аренды // Вестник МГЛУ. 2011. № 629. С. 30 – 39.
31. Васильев Г.С. Ограничения оборота вещей // Правоведение. 2017. № 1. С. 117 – 128.
32. Владимирова И.А. Юрико – технические трудности разграничения злоупотреблений правом и порочных сделок: пропедевтический аспект // Юридическая техника. 2015. № 3. С. 131 – 133.
33. Выборнова Е.С. Экономическое содержание гражданско – правового договора // Вестник СГЮА. 2012. №3 (86). С. 145 – 149.
34. Глызина А. А. Момент заключения гражданско – правового договора // Развитие общественных наук российскими студентами. 2017. № 6. С. 104 – 107.
35. Гражданское право России. Особенная часть: учебник / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. – Москва: Юрайт, 2015. – 703 с.
36. Гражданское право. Том 2. Учебник. Издание третье, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПБОЮЛ Л.В. Рожников», 2000. – 736 с.
37. Гражданское право: Том 1. Учебник. Издание второе, перераб. и доп. / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов – М.: Издательство БЕК, 2000. – 816 с.

- 38.Грунский А.С. К проблеме понятия предмета гражданско – правового договора // Актуальные проблемы российского права. 2015. № 2. С. 205 – 212.
- 39.Ершов О.Г. О предмете гражданско – правового договора // Современная наука. 2017. № 4. С. 18 – 20.
- 40.Жигулина Т.Н., Мерецкий В.А., Кострицина М.Н. Трансформация систем технического и кадастрового учета объектов капитального строительства в системе управления городским землепользованием // Вестник АГАУ. 2017. № 3 (149). С. 55 – 60.
- 41.Захаров Р.А. Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 2. С. 28.
- 42.Зейналова Р.А. О правовых последствиях отсутствия государственной регистрации договора // Сибирский юридический вестник. 2016. № 4.С. 73 – 78.
- 43.Иванников В.А. Воля // Национальный психологический журнал. 2017. № 2. С. 97 – 102.
- 44.Иванова С. Н. Классификации обстоятельств непреодолимой силы в современном гражданском праве // Бизнес в законе. 2013. № 2. С. 197 – 198.
- 45.Иншакова А.О., Козлова М.Ю. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 2. С. 85 – 90.
- 46.Климова А.Н. Особенности реализации принципа свободы договора в предпринимательских договорах // Юридическая наука. 2016. № 1. С. 57 – 63.
- 47.Коровинский А.И. Внутренний контроль, за использованием арендованного имущества // Интернет – журнал Науковедение. 2014. № 4 (23). С. 119 – 121.

48. Кузнецова О.А. Случай и случайность в гражданском праве // Сибирский юридический вестник. 2015. № 2. С. 39 – 44.
49. Ленец А.В. Отечественные и зарубежные теории лжи и речевого обмана // Вестник ЧелГУ. 2008. № 26. С. 79 – 86.
50. Лушникова Т.Ю. Аренда: этапы и направление развития // Вестник ЧелГУ. 2016. № 2 (331). С. 117 – 120.
51. Максютова А.М., Ахтямова Е.В. Гражданско – правовая характеристика института договора аренды // Инновационная наука. 2016. № 4 – 4 (16). С. 154 – 155.
52. Малеина М.Н. Переговоры о заключении договора (понятие, правовое регулирование, правила) // Журнал российского права. 2016. № 10 (238). С. 36 – 46.
53. Малова А.А. Понимание аренды (лизинга) как комбинации отношений прав собственности // Экономика образования. 2009. № 3 – 2. С. 67 – 72.
54. Мартемьянова А.М. Проблемы толкования гражданско – правового договора // Пробелы в российском законодательстве. 2013. № 2. С. 120 – 125.
55. Менис Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник СГЮА. 2016. № 5 (112). С. 73 – 77.
56. Мещерякова М.Е. Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 3. С. 72 – 74.
57. Минеев О.А. Реализации принципа надлежащего исполнения обязательств в современном гражданском обороте // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2017. № 1. С. 35 – 39.
58. Невзгодина Е.Л. Аренда недвижимости по законодательству Российской Федерации // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2017. № 4 (41). С. 156 – 162.
59. Овчинников В. Н. Методология исследования отношений присвоения в рыночной экономике // Пространство экономики. 2015. № 4. С. 9 – 14.
60. Петров А.Ю. Гражданско – правовое значение воли и волеизъявления в сделке // Известия РГПУ им. А.И. Герцена. 2015. № 45. С. 56 – 65.

61. Побегайлов О.А., Погорелов В.А., Чиназиров Ю.А., Ашинов Ю.К. Аренда недвижимости: хозяйственно – правовые аспекты // Новые технологии. 2012. № 4. С. 129 – 131.
62. Попондопуло В.Ф. Договор – средство частноправового регулирования // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2009. № 3. С. 5 – 20.
63. Попондопуло В.Ф. Ответственность за нарушение обязательств: общая характеристика и проблемы // Ленинградский юридический журнал. 2010. № 1. С. 79 – 101.
64. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Недействительность сделок с пороками воли, вызванными виновным поведением контрагента либо иных лиц // Известия БГУ. 2016. № 3. С. 123 – 127.
65. Пустовалова Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2016. № 5. С. 67 – 69.
66. Рогова Ю.В. Односторонний отказ от договора: теория и практика применения // Вестник Санкт – Петербургского университета МВД России. 2013. № 4 (60). С. 72 – 82.
67. Рыжих И.В., Рогачев Е.С. Подготовка к заключению договора как этап договорной работы // Вестник Московского университета МВД России. 2015. № 12. С. 205 – 207.
68. Савченко Е.Я. Методика заключения гражданско – правового договора // Правопорядок: история, теория, практика. 2014. № 2 (3). С. 31 – 34.
69. Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12 (228). С. 112 – 119.
70. Семенова Т.С. Изучение воли и произвольности у старших дошкольников // Известия ПГУ им. В.Г. Белинского. 2012. № 28. С. 1042 – 1046.
71. Соломин С.К., Соломина Н.Г. Реализация требований, предъявляемых к форме совершения сделок, в договорной сфере // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2015. №2 (43). 123 – 128.

- 72.Стариков И.Ю. Сущность и значение государственной регистрации в Российской Федерации // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. 2017. № 9 (81).С. 112 – 113.
- 73.Судапин Р.А. Понятие и базовые составляющие правового института аренды // Интернет – журнал Науковедение. 2016. №1 (6). С. 10.
- 74.Татаркина К.П. Некоторые вопросы правового регулирования простой письменной формы договоров по российскому и зарубежному законодательству // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2017. № 1 (15). С. 46 – 53.
- 75.Труханов А.Э. Анализ современного состояния государственного кадастрового учета объектов недвижимости // Интерэкспо Гео – Сибирь. 2017. № 3. С.124 – 129.
- 76.Философова Т.Г. Лизинг: 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити – Дана, 2012 .- 191 с.
- 77.Фомин Е.М. Основные теоретические подходы в исследовании арендных отношений саратовской цивилистической школы // Вестник СГЮА. 2017. № 3 (116). С. 164 – 171.
- 78.Черенева Е.А. Проблема воли и произвольности в психологии // Вестник БГУ. Образование. Личность. Общество. 2016. № 5. С. 39 – 43.
- 79.Чечеткина Т.В. Определение понятия «Разумный срок» в гражданском судопроизводстве // Вестник ЧелГУ. 2017. № 19 (348). С. 29 – 31.
- 80.Яруллин Р.Р. Водные ресурсы России и плата за их использование // Известия ОГАУ. 2015. № 25 – 1. С.117 – 120.
- 81.Bingham «The nature and importance of legal possession», 13 Mich. Rev. 535, 549(1915).
- 82.Diosdi G. Ownership in ancient and preclassical .Roman law. Budapest, 1970.- P. 253.
- 83.Keeton G. W. The law of the trusts. A statement of the rules of law and equity applicable to trusts of real and personal property. 5th ed. - L.: Pitman, 1950. - 475 p.

- 84.Salmond G. Jurisprudence. 10th ed. by Glanville L. Williams. - L.: a.o. Sweet and Maxwell, 1947. - 548 p.
- 85.Schoenhaus R. M. Forcible entry and detainer: Requisite right, title or possession of plaintiff // American Jurisprudence. Proof of facts. 2nd Series, vol. 21. — 1980.-P. 575

Судебная практика

- 86.Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. М., 1999. С. 323.
- 87.Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» / [Электронный ресурс] Информационно – правовой портал «Гарант.ру».
- 88.Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 / [Электронный ресурс] Информационно – правовой портал «Гарант.ру».
- 89.Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 08.04.2008 № Ф09-757/08-С6 по делу № А07-16779/2006
- 90.Определение Верховного Суда РФ от 05.11.2013 N 48-КГ13-5. Требование: О признании недействительным договора возвратного лизинга, применении последствий недействительности сделки // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.
- 91.Определение ВС РФ от 19 декабря 2014 г. N 310-ЭС14-2411 по делу N А08-7982/2013 // СПС КонсультантПлюс.

92. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 N 1729/10 по делу N А41-243/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 8.
93. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 N 17389/10 по делу N А28-732/2010-31/18 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11.
94. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // БВС РФ. 1995. N 1; 2001. N 2, 12.
95. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС Консультант Плюс.
96. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.1996 N 7965/95 // Вестник ВАС РФ. 1996. N 10.
97. Постановление Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2010 г. N 13057/09 по делу N А40-87811/08-147-655 // СПС Консультант Плюс.
98. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.
99. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.
100. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

101. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.
102. Постановление ФАС СКО от 30 апреля 2010 г. по делу N А53-11498/2009// СПС КонсультантПлюс.
103. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.10.2014 по делу N А27-13785/2013 // СПС КонсультантПлюс.
104. Постановление ФАС ЗСО от 20 августа 2009 г. N Ф04-4263/2009 (10662-А67-11) по делу N А67-4601/2008 // СПС КонсультантПлюс.
105. Постановление ФАС ВВО от 13.03.2006 по делу N А28-11166/2005-187/20 // СПС КонсультантПлюс.
106. Постановление ФАС ЗСО от 26.06.2014 по делу N А75-6230/2013 // СПС КонсультантПлюс.
107. Постановление ФАС ВВО от 11.01.2010 по делу N А79-156/2009 // СПС КонсультантПлюс.
108. Постановление АС МО от 08.05.2015 по делу N А40-145830/13 // СПС КонсультантПлюс.
109. Постановление АС ВВО от 25.11.2014 по делу N А79-904/2014 // СПС КонсультантПлюс.
110. Постановление ФАС ВСО от 10.11.2008 N А19-291/08-58-Ф02-5437/08 // СПС КонсультантПлюс.
111. Постановление ФАС ЗСО от 06.12.2013 по делу N А45-7739/2013 // СПС КонсультантПлюс.
112. Постановление ФАС СЗО от 07.06.2012 по делу N А13-8929/2011// СПС КонсультантПлюс.