

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Договор аренды: понятие, содержание, особенности.

Студент

И.В. Колокольцев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент И.В. Маштаков

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

Тольятти 2020

Аннотация

Актуальность темы дипломной работы. Выбранная мною тема дипломной работы как никогда актуальна в наше время, т.к. процесс аренды неразрывно связан с предпринимательской деятельностью. В контексте современной предпринимательской деятельности значение договора аренды трудно переоценить, поскольку посредством такого типа соглашения определяются реальные потребности сторон при выборе направления предпринимательской деятельности.

Объектом данного исследования являются те отношения, которые возникают в процессе аренды определенного имущества.

Предмет исследования — правовое регулирование аспектов договора аренды, как обязательства по передаче имущества в пользование.

Целью исследования является анализ правовых аспектов договора аренды, его общие положения и особенности договора аренды как договора по передаче имущества в пользование.

Задачи исследования: 1) изучить исторический аспект развития арендного соглашения; 2) выявить основное понятие выбранного мной договора из всех вариантов, предложенных различными авторами во время изучения договора аренды; 3) изучить, какие стороны участвуют в арендном соглашении, кто может в качестве каждой из сторон, в какой форме заключается договор и какие существенные условия обговаривают стороны при заключении соглашения; 4) рассмотреть права и обязанности сторон договора аренды; 5) выявить ответственность каждой стороны по договору; б) проанализировать основания и порядок изменения и расторжения договора аренды.

Дипломная работа состоит из введения, 3 глав, 7 параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников. Объем работы: 46 страниц.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая гражданско-правовая характеристика договора аренды.....	6
1.1 Понятие и развитие договора аренды (имущественного найма) по законодательству Российской Федерации.....	6
1.2 Стороны и предмет договора аренды.....	11
1.3 Заключение договора аренды.....	15
Глава 2 Права и обязанности сторон по договору аренды.....	19
2.1 Права и обязанности арендодателя.....	19
2.2 Права и обязанности арендатора.....	23
Глава 3 Особенности договора аренды.....	32
3.1 Особенности ответственности сторон по договору аренды.....	32
3.2 Особенности изменения и расторжения договора аренды.....	35
Заключение.....	40
Список используемой литературы и используемых источников.....	42

Введение

Арендное соглашение является одним из старейших типов из всех существующих ныне договоров. Это соглашения можно считать таковым, так как первое упоминание о договоре аренды произошло много тысячелетий назад, при этом все его характеристики никак не изменились до сих пор. Данный договор широко используется во всех сферах нашей жизни: быт, бизнес и т.д. Это один из тех договоров, который может в полной мере помочь тем людям, у которых есть проблемы с приобретением в собственность какой-либо вещи или недвижимости. Аренда предоставляет возможность платить фиксированную сумму в обмен на пользование определенной договором вещью или недвижимостью. Это выгодно для обеих сторон. Возникновение института аренды предопределяется готовностью участников гражданских сделок наилучшим и наиболее рациональным образом использовать имущество. Процесс аренды дает возможность всем гражданам и организациям получить выгоду от пользования имуществом, которое предоставляется на некоторое время в том случае, когда нет необходимости брать его на постоянной основе или не хватает достаточных ресурсов для постоянного использования. Собственник имущества получает определенный доход от передачи своего имущества другому лицу, тем самым, реализуя свой финансовый интерес.

Выбранная мною тема дипломной работы как никогда актуальна в наше время, т.к. процесс аренды неразрывно связан с предпринимательской деятельностью. В контексте современной предпринимательской деятельности значение договора аренды трудно переоценить, поскольку посредством такого типа соглашения определяются реальные потребности сторон при выборе направления предпринимательской деятельности.

Договор аренды является предметом внимания и изучения многих ученых. Белов В.А., Мелехина Т.И., Боярская Ю.Н., Кузнецов А.Н., Грушевая Е.П., Корнийчук Г.А. и др. в своих работах рассмотрели разные

стороны договора аренды, специфику предмета и формы, расторжения и восстановления договора, особенности пользования имуществом, передаваемым в аренду, а также различные практические проблемы.

Объектом данного исследования являются те отношения, которые возникают в процессе аренды определенного имущества.

Предмет исследования — правовое регулирование аспектов договора аренды, как обязательства по передаче имущества в пользование.

Целью исследования является анализ правовых аспектов договора аренды, его общие положения и особенности договора аренды как договора по передаче имущества в пользование.

Для достижения поставленной цели сформулированы следующие задачи:

- изучить исторический аспект развития арендного соглашения;
- выявить основное понятие выбранного мной договора из всех вариантов, предложенных различными авторами во время изучения договора аренды.

- изучить, какие стороны участвуют в арендном соглашении, кто может в качестве каждой из сторон, в какой форме заключается договор и какие существенные условия обговаривают стороны при заключении соглашения;

- рассмотреть права и обязанности сторон договора аренды;

- выявить ответственность каждой стороны по договору.

- проанализировать основания и порядок изменения и расторжения договора аренды;

Методологическую основу исследования составляет диалектический материализм. Наряду с этим здесь широко используются такие методы исследования, как: специально-юридический, сравнительно-правовой, статистический, исторический и другие приемы обобщения научного материала и практического опыта.

При работе над темой исследования анализировалась нормативно — правовая база Российской Федерации, которая регулирует арендные

отношения; работы исследователей-правоведов в области гражданского права.

Структура дипломной работы обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

Глава 1 Общая гражданско-правовая характеристика договора аренды

1.1 Понятие и развитие договора аренды (имущественного найма) по законодательству Российской Федерации

Аренда - это общий термин по сравнению с некоторыми другими соглашениями, который является одним из основных типов гражданско-правовых отношений, классических договорных институтов, известных в гражданском праве со времен Древнего Рима.

Копией нынешнего понятия аренды в римском праве была аренда, где одна арендодатель обязуется предоставить возможность арендатору временно пользоваться различными предметами. При всем при этом, арендатор должен был заплатить за это пользование некоторую сумму и обязательно вернуть вещь обратно арендатору по истечении срока использования.

История развития аренды как такового знает время, когда несколько договоров были включены в договор аренды и аренды имущества. Например, по мнению некоторых исследователей, разница между арендой недвижимости и арендной платой существовала в римском праве. Таким образом, аренда недвижимости была нацелена либо на их прямое использование, в этом случае договор считался арендой, либо - в дополнение к прямому использованию - также на использование их плодов. В последнем случае использование труда необходимо для получения выгоды - это аренда. Другие авторы говорили об аренде только в отношении пользования земельным участком. Другие авторы говорили об аренде только в связи с использованием земли. Еще более интересными являются суждения относительно определенных видов аренды: «договор аренды природных ресурсов имеет особенности, которые, как правило, не характерны для

гражданского права аренды недвижимости, что указывает на юридическую природу аренды земли [4,С.12].

Необходимо сказать спасибо существовавшему ранее римскому праву, так как именно оно начало развивать и создало фундамент для дальнейшего развития арендных отношений. Опыт римского права использовался довольно активно как в Российской империи, так и в других странах по всему миру при создании законодательства в области арендных правоотношений. В Своде законов Российской империи имущественным наймом признавалось соглашение, по которому одна сторона обязана временно использовать другую вещь. Основными условиями по этому соглашению был предмет, срок и плата за использование какой-либо вещи.

В нашем законодательстве есть отдельный документ, где подробно расписан процесс аренды имущества. Этим документом является Гражданский Кодекс РФ. Для договора аренды в данном кодексе выделена целая глава и включает в себя около 60 статей. По своей структуре глава ничем не отличается от других глав, касающихся регулирования других договоров.

Многие положения ГК РФ об аренде конкретизированы в специальных законах: Федеральном законе от 29.10.98 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», «Земельном кодексе Российской Федерации», «Водном кодексе Российской Федерации», «Лесном кодексе Российской Федерации» и др.

Определение договора аренды закреплено в статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации. По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью[1,С.241].

На основе данного вышеупомянутого развернутого определения из Гражданского Кодекса необходимо выяснить несколько очень важных характеристик, которые относятся к арендному соглашению. Первая из них позволяет определить, что арендное соглашение представляет из себя договор, распоряжаться имуществом по которому имеет возможность только тот, кто считается собственником этого имущества и делает он это исключительно по своему желанию. Распоряжение подразумевает в себе возможность передачи своего имущества другому лицу на определенное время. Право собственности на это имущество у собственника не пропадает, а арендатор не становится собственником этого имущества. Вторая характеристика – сам процесс аренды является исключительно временным явлением, и как только истекает арендный срок, то собственник незамедлительно должен получить свою вещь или недвижимость обратно. Договор предусматривает исключения, касающиеся этой характеристики. В соглашении может быть прописан возможный выкуп имущества у арендодателя. В таком случае, договор сразу же расторгается и арендные отношения плавно перетекают в отношения сферы купли-продажи. Третья характеристика – это обязательная оплата арендованного имущества.

Пользование имуществом при аренде обязательно сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества [5,С.430]. Это качество отличает договор аренды от договора на оказание возмездных услуг, который может быть сопряжен и с временным пользованием имуществом исполнителя со стороны заказчика, интерес которого, однако, сводится к получению услуги как таковой с исключением возможности присвоения плодов, продукции и доходов, которые дает пользование соответствующим имуществом.

Договор аренды является двусторонним, поскольку каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана

сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать.

Кроме того, арендное соглашение подразумевает два одинаково важных обязательства сторон по отношению друг к другу. Это обязательства, когда собственник имущества передает вещь или недвижимость заинтересованному в этой аренде лицу во временное пользование и обязательство этого лица оплачивать процесс аренды [23,С.124]. Таким образом, можно сделать вывод о том, что арендное соглашение является двусторонне обязывающим соглашением. Можно и говорить о консенсуальности договора, по которому отношения между сторонами устанавливаются с тех пор, как они достигнут соглашения, в отличие, скажем, от договора займа, который является реальным и считается заключенным с момента передачи денег или других вещей заемщику.

По общему правилу, собственность арендодателя передается другому лицу для того, чтобы он владел им и пользовался, но т.к. арендные отношения постоянно развиваются и начинают охватывать области в экономической сфере, появилась возможность передавать имущество арендатору без права на владение этим имуществом, например, при аренде сложных компьютеров арендатор имеет право некоторое время работать с соответствующим оборудованием, не владея им.

Понятия «аренда» и «имущественный наем» используются обычно как тождественные - при любой аренде имеет место наем имущества.

Разница между понятиями «аренда» и «имущественный наем» состоит в том, что второе понятие связано исключительно с недвижимым имуществом. Если арендодатель передает другому лицу в пользование свое недвижимое имущество, то между ними в обязательном порядке будет заключен не договор аренды, а договор имущественного найма. Данный договор по своей природе является самостоятельным видом и также регулируется Гражданским Кодексом РФ. Но если это же недвижимое имущество будет сдаваться арендатору, которое является юридическим

лицом, допустим, для того, чтобы работники организации проживали в нем, то тогда будет заключен не договор имущественного найма, а арендное соглашение[35].

В арендных отношениях используется еще один элемент вещных правоотношений — право следования. Эта идея реализована путем включения в ГК специальной нормы, определяющей судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество — данное обстоятельство не является основанием для изменения или прекращения договора аренды для арендатора [34,С.62].

Как мы уже выяснили ранее, основная цель заключения арендного соглашения заключается в получении арендатором права собственности на арендованное имущество на некоторое время и он не испытывает желания сделать его своей собственностью на постоянной основе, выкупив это имущество у арендодателя. И, конечно же, обе стороны в этом заинтересованы. Арендодателю не нужно это имущество или он хочет получить выгоду от передачи имущества арендатору во временное пользование. При отказе от права пользования любой вещью, арендодатель передает ее арендатору с условием возврата этой вещи через некоторое время.

Цель обеспечения передачи имущества во временное пользование обеспечивается многими правами, закрепленными в гражданском праве, такие как вещные (сервитут), так и обязательственные, например, право пользования вещью которое может принадлежать хранителю или доверительному управляющему.

Основное различие между договором аренды и остальными договорами, такими как например договором купли-продажи, дарения, обмена, заключается в том, что арендатор не получает в собственность определенное имущество, а только для временного владения и использования или только для временного владения, поэтому он не может отчуждать имущество, полученное любым способом. Из вышеизложенного можно

сделать вывод, что аренда - это договор, в силу которого арендодатель предоставляет арендатору имущество за плату во временное владение (пользование). Это соглашение является двусторонним, консенсуальным, взаимным и возмездным.

1.2 Стороны и предмет договора аренды

Субъектами (сторонами) договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендное соглашение предусматривает возможность быть арендодателем любому собственнику имущества, будь он хоть физическое или юридическое лицо. Нормативные акты могут установить ограничения на то, кто может выступать субъектом в арендном соглашении. Например, в договоре проката субъектом может выступать предприниматель, который является собственником имущества, и его основной деятельностью будет сдача этого имущества в пользование другому лицу [7, С.137].

Прежде всего, у владельца есть одно важное право в отношении своего имущества. Это право распоряжения своим имуществом, поскольку это важный элемент содержания прав собственности. Действовать собственник имеет право не только сам, но и с помощью или через других лиц. Последнее возможно, например, если имущество, принадлежащее государству или муниципалитетам, сдано в аренду, а не передано государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям, то есть составляет государственную казну или муниципальную казну. По закону в этом случае участие в арендных отношениях субъектов Российской Федерации как собственников государственного имущества, будет осуществляться не напрямую, а через государственные органы. Участие в арендных отношениях муниципальных образований в качестве владельцев муниципальной собственности осуществляется через органы местного самоуправления.

Указанные органы власти действуют в пределах полномочий, указанных в актах, определяющих их статус.

Иным лицам, которые будут действовать в роли арендодателя, необходимо получение разрешения у собственника имущества или должны иметь разрешение по закону. К таким лицам будут относиться коммерческие организации и муниципалитет [23,С.176].

Что касается субъектов оперативного управления, то государственное предприятие может выступать в качестве арендодателя государственного имущества (как движимого, так и недвижимого) только с согласия собственника, а учреждение ни при каких обстоятельствах не имеет право сдавать в аренду принадлежащее ему имущество, а также имущество, приобретенное им за счет средств, выделенных учреждению согласно смете. В то же время учреждение может выступать в качестве арендодателя имущества, приобретенного им за доходы, полученные в результате предпринимательской деятельности, разрешенной учреждением в соответствии с его учредительными документами.

Что касается арендатора, то любой дееспособный гражданин или организации, являющиеся юридическими лицами, могут действовать в этом качестве. В любом случае Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих права собственников на получение арендуемого имущества.

Статья 607 ГК РФ применительно к предмету договора аренды использует термин «объект».

Объекты аренды представлены имуществом в виде вещей (за исключением денег и ценных бумаг), которые обладают качеством непотребления, то есть возможностью многократно участвовать в производственных и других хозяйственных процессах, не теряя свои потребительские свойства. Также основным качеством арендуемых объектов является их индивидуальная определенность, то есть возможность выделить что-то конкретное в своем роде. Аналогичное требование для объектов

аренды основано на сути арендных отношений, когда имущество передается по праву пользования и после истечения срока действия договора подлежит возврату владельцу.

Потребляемые вещи и деньги могут быть предметом договора займа, основное отличие от которого заключается в том, что заемщик не возвращает кредитору те же предметы, которые он получил от него, но аналогичные в той же сумме. Таким образом, это непотребляемые вещи, определяемые отдельными атрибутами (индивидуально определенными). В то же время, если арендованный объект является сложной вещью или имущественным комплексом, они могут включать в себя потребляемое имущество, определяемое общими характеристиками, как часть или составной элемент. Так, в состав предприятия входят запасы сырья, топлива, готовой продукции, полуфабрикатов.

Пункт 1 ст. 607 ГК РФ содержит примерный перечень объектов аренды: в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) [33,С.266]. Другими словами, существенным условием договора является условие, содержащее информацию о вещи, которую арендодатель обязан передать во временное пользование и которую арендатор обязан вернуть по окончании договора. Поскольку объектом арендных отношений может быть только вещь, определяемая индивидуальными признаками, недостаточно указать ее название в договоре, но и следует охарактеризовать (описать) ее одинаково в зависимости из ее особых характеристик - цвет, размер, форма, модель. При аренде вещи она должна быть передана арендатору со всеми сопутствующими принадлежностями, например, машина сдается в аренду со всеми аксессуарами, входящими в ее комплектацию. Поэтому предметы первой необходимости включаются в арендуемый объект, независимо от

того, упоминается они или нет в договоре. Если стороны намерены решить эту проблему по-другому, они должны сделать специальную оговорку в договоре.

Следует иметь в виду, в том случае, если какая-то часть предмета, не выделяется в качестве самостоятельной, то она ни в коем случае не может предметом арендного соглашения. По той же причине нельзя заключать договор об аренде стены кинотеатра для распространения рекламной информации, даже если эта стена определяется пространственными характеристиками [2, С.20].

Также законодательство может ограничить аренду определенных объектов гражданских прав. Например, природные ресурсы и недвижимое имущество государственных природных заповедников, не могут быть предметом договора аренды.

Законодательство также может установить особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Так, с помощью п. 2 ст. 46 ЗК РФ можно узнать про определенные основания для расторжения договора аренды земельного участка по инициативе арендодателя. К ним можно отнести те случаи, когда произошло явно умышленно правонарушение в отношении земельного участка и оно не было устранено. Это нарушение может быть выражаться в неправильном обращении с химическими или биологическими веществами, которое повлекло за собой вред для природной среды [19].

Следует еще раз подчеркнуть, что договор аренды является соглашением сторон, согласно которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату за временное владение и пользование или за временное пользование.

1.3 Заключение договора аренды

В соответствии с законодательством РФ заключение договора аренды происходит с соблюдением определенных правил и порядка. Основываясь на закон, по данному договору собственник имущества, т.е. арендодатель, обязан передать арендатору определенную вещь, предмет или недвижимость за определенную договором арендную плату во временное владение и (или) временное пользование.

Договор аренды подлежит заключению на различных условиях, а основными моментами являются:

- в договоре в обязательном порядке должны быть характеристики имущество, которые помогут его идентифицировать [27, С.5]

- срок договора аренды также является существенным условием. В том случае, если срок аренды объектов недвижимого имущества будет более года, договор аренды подлежит государственной регистрации;

- если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, договор оформляется в письменной форме;

- если в договоре аренды имущества предусмотрен переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), то необходимо его заключать по форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества (ст. 609 ГК РФ) [5, С.193].

До заключения договора аренды все его условия и нюансы должны быть тщательно изучены. Особо необходимо заострить внимание на тщательную проработку и утверждение существенного условия арендного соглашения - его предмета. Для того чтобы он был составлен правильно и исключал неверное толкование обязанностей сторон, желательно предусмотреть в тексте следующие пункты:

- преамбула, в которой приводится полное наименование участвующих в заключении сторон договора;

- предмет договора. Необходимо четко и подробно описать какое имущество подлежит передачи в аренду, его основные характеристики;
- арендная ставка - обязательно необходимо указать стоимость аренды, сроки и порядок внесения ежемесячных платежей;
- срок аренды;
- права, обязанности и ответственность сторон;
- условия, а также предусмотренный порядок расторжения договора аренды.

Статья 609 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит требования к форме аренды. Предусмотрены как устные, так и письменные формы. Если стороны являются физическими лицами, они имеют право заключить договор в устной форме, если его срок не превышает одного года. Если хотя бы одна договаривающаяся сторона является юридическим лицом, договор должен быть заключен в письменной форме независимо от условий [3].

Для договора аренды недвижимого имущества предусмотрена государственная регистрация, если иное не установлено законом. Как правило, сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии с Законом о регистрации прав на недвижимость [32,С.120].

Исходя из этого правила, законодатель указывает, что закон может предусматривать иное, а именно отсутствие требования о государственной регистрации договора аренды или права аренды (арендного права). Действительно, специальные положения, касающиеся договоров аренды определенных видов недвижимости, содержат такие исключения (например, статьи 633 и 643, пункт 2 статьи 651 Гражданского кодекса). Реализация требований по государственной регистрации договоров аренды вызывает определенные трудности, в том числе и для судов.

В соответствии со статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если срок аренды не указан в договоре, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок [7,С.175]. В этом случае каждая из сторон имеет право в любой момент отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости за три месяца. Законом или соглашением может быть установлен другой срок для предупреждения о расторжении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Если арендатор путем фактических действий, то есть без предварительного предупреждения арендодателя, расторгает договор (покидает арендованные помещения, не использует арендованное им оборудование), то без согласия арендодателя на такое расторжение арендные обязательства арендатора не прекращаются, например, обязательство уплачивать арендную плату в течение месяца или трех месяцев. Если арендодатель заранее не уведомляет арендатора о расторжении им договора аренды, например, забирает назад все оборудование или помещение уходит в аренду другому арендатору то, если арендатор категорически не соглашается на это прекращение, то, арендодатель возмещает в обязательном порядке все убытки, нанесенные арендатору своими действиями, заплатит штраф или неустойку и, по требованию арендатора, дать ему возможность использовать арендованную вещь или предмет в течение месяца или трех месяцев.

Законодатель может указать наибольшие (предельные) условия договора на определенные виды аренды, а также на аренду определенных видов имущества. В таких случаях, если срок аренды не указан в договоре, и ни одна из сторон не отказалась заключить договор до установленного законом срока, договор прекращается после указанного срока. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом срок, считается заключенным на срок, равный максимальному [4,С.188].

Наряду с государственной регистрацией прав собственности на недвижимое имущество, ограничения (обременения) на права подлежат государственной регистрации, в том числе сервитут, ипотека, доверительное

управление, аренда. Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации. Стороны договора аренды должны знать, что срок действия договора аренды нежилого помещения начинается не с даты передачи имущества в пользование, а с даты регистрации договора [23,С.18].

Если сделка, требующая регистрации, заключена в соответствующей форме, но одна из сторон отказывается ее осуществить, суд вправе по просьбе другой стороны принять решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от ее реализации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержками в регистрации.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что арендное соглашение можно заключить как в устной форме, так и в письменной. В письменной форме аренда заключается между организациями или организациями с гражданами. Письменная форма между физическими лицами между собой устанавливается для таких соглашений, которые заключаются на срок свыше 1 года. Что касается срока арендного договора, то он является одним из ключевых условий при составлении соглашения. Аренда может быть заключена абсолютно на любой срок.

Глава 2 Права и обязанности сторон по договору аренды

2.1 Права и обязанности арендодателя

У арендодателя существует множество обязанностей по арендному соглашению, но основной будет являться своевременная передача своей собственности в руки арендатора по обговоренным заранее условиям аренды. Обязательно вместе с имуществом передается вся документация и все аксессуары, относящиеся к объекту аренды. [31,С.46].

Физическое лицо, или же юридическое, являющееся арендодателем, передает свою собственность на определенный сторонами срок, и он обязан быть соблюден. При отсутствии условия о сроке, на которое имущество будет передано в пользование, то применяются правила ст. 314 ГК РФ. При отказе собственника от выполнения такого условия, то у арендатора появляется право требования на:

- либо беспрекословную передачу ему имущества, которое было установлено в договоре, и взыскание понесенных убытков по причине просрочки передачи имущества арендодателем;
- либо расторжение заключенного ранее договора и возмещение убытков, причиненных его неисполнением.

Арендатору нельзя принимать имущество от арендодателя, если он передает его в пользование с некоторым запозданием. Иначе он потеряет возможность расторгнуть договор по причине этой самой задержки, но право на возмещение понесенных убытков у него остается.

Передаваемое имущество арендатору должно иметь всю документацию и аксессуары. Все это передается арендодателем во время исполнения договора. Ко всему вышеперечисленному может относиться технический паспорт, сертификат качества, инструкция по эксплуатации и т. д., если договором не предусмотрено иное [22,С.127]. В противном случае, если арендодатель не выполнил свою обязанность и без этих вещей арендатор не

может в полной мере пользоваться имуществом, договор может быть расторгнут по требованию арендатора, а так же пострадавший может потребовать возмещение убытков или, более того, арендатор имеет право не платить арендную плату [12]. В том случае, если при отсутствии документации арендованное имущество может использоваться в полном объеме, при желании арендатора потребовать у собственника разрыва арендного соглашения арендатор он не сможет этого сделать, дополнительно основываясь на положениях п. 2 ст. 611 ГК РФ. Но вместе с этим он может требовать от собственника имущества предоставления всей документации и аксессуаров по арендованному имуществу и возмещения убытков, если обязательство так и не было исполнено.

«Собственник обязан передать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и его цели. Обязаны соблюдаться все характеристики договорного имущества. Не обязательно, что арендное соглашение будет предусматривать в себе такие характеристики. В таком случае предмет обязательно передается арендатору с теми качествами и характеристиками, которые позволят ему правильно использовать имущество арендодателя. То, как правильно арендатор должен использовать имущество оговаривается в соглашении».

Закон подробно указывает на все последствия передачи имущества со своими недостатками (ст. 612 ГК). Арендодатель не отвечает за недостатки, которые:

- собственник передаваемой в пользование вещи или недвижимости и арендатор, перед тем как заключить арендное соглашение, заранее обговорили;
- были известны собственнику заблаговременно;
- должны быть обнаружены арендатором при осмотре имущества или проверке его состояния при заключении договора или передаче имущества в аренду - так называемые очевидные недостатки.

Собственник не освобождается от ответственности за недостатки в своем имуществе, даже за те, о которых он никак не могу узнать заранее. Все недочеты в имуществе, которые препятствуют полноценно использовать вещь или недвижимость имеют юридическое значение. Чтобы в дальнейшем к арендатору не было претензий по поводу недостатков в полученном имуществе, необходимо заранее зафиксировать все недочеты. [36,С.51].

Если обнаружены дефекты, за которые отвечает владелец, арендатор имеет право по своему выбору использовать следующие средства защиты:

- немедленно и бесплатно исправить все недостатки в имуществе арендодателем или пропорционально снижать арендную плату или возмещать расходы, понесенные для устранения недостатков;

- непосредственно возместить сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы с предварительным уведомлением арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора (п. 1 ст. 612 ГК) [5,С.457].

По закону арендодатель может избежать использование арендатором методов защиты, указанных выше. Арендодатель обязан дать арендатору другое имущество в отличном техническом состоянии.

Арендодатель несет обязанность по предупреждению о правах других лиц на арендуемое имущество. Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на то имущество, которое они имеют в соответствии с законом или договором (статья 613 Гражданского кодекса). «Арендатор может быть существенно ограничен в использовании арендованной вещи или недвижимости из-за прав других лиц на использование этого же имущества. Именно по этой причине законодатель наделяет арендодателя обязанностью предупредить арендатора имущества о таких правах. Невыполнение этого обязательства дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков» (статья 613 Гражданского кодекса). Если

права арендатора на использование имущества каким то образом ограниваются, то допускается пропорциональное снижение арендной платы. Для этого всего лишь достаточно доказать всю стоимость убытков.

Вмешательство арендодателя в процесс использования полученного имущества в аренду арендатором ни в коем случае недопустимо. Его действия не должны пересекаться с планами арендатора на это имущество. Например, это касается электричества, воды, газа в арендуемой квартире или комнате.

Капитальный ремонт также важная обязанность собственника имущества. Он восстанавливает основные части имущества, без которых невозможно использовать имущество правильно и в соответствии с соглашением. При этом невозможно поставить арендатора перед фактом о таком ремонте, все должно быть обговорено заранее. Но есть и случаи когда такой ремонт жизненно необходим [25,С.18]. Если же собственник нарушает договоренность о заранее обговоренном сроке ремонта, то арендатор получает право:

- самостоятельно провести капитальный ремонт, используя свои средства на восстановление имущества, но после потребовать возмещения этих средств и внести их счет арендной платы;
- снизить общую сумму по оплате за аренду имущества;
- вообще разорвать договор и возместить все понесенные расходы.

Если наступил срок проведения капитального ремонта, то арендатор временно остается без возможности использовать объект соглашения. В таком случае, на арендодателя возлагается обязанность о предоставлении арендатору аналогичного имущества и не имеет права требовать оплату аренды во время проведения капитального ремонта.

Таким образом, в обязанности арендодателя входит: предоставить имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами в указанный в договоре аренды срок, а при его отсутствии - в

разумный срок, предупредив арендатора обо всех правах третьих лиц на это имущество, праве залога и т. п.; осуществить капитальный ремонт имущества, если иное не предусмотрено законом или договором; возместить расходы на произведенные арендатором неотделимые от имущества улучшения, если они были произведены с согласия арендодателя.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, допускает его ухудшение, то арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615, ст. 619 ГК).

2.2 Права и обязанности арендатора

У арендатора, как и у арендодателя, существует множество прав и обязанностей, и все они касаются правильности использования имущества

Пожалуй, главной обязанностью арендатора по отношению к арендованному имуществу будет его правильное использование в соответствии с заключенным соглашением. Также имущество должно использоваться в соответствии с теми характеристиками имущества, которые ему свойственны. Например, на автомобиле нельзя перевозить то, что не указано в арендном соглашении.

Арендатор не имеет права передать имущество в пользование кому-то другому, предварительно не спросив об этом арендодателя, соответственно, арендатор должен сам пользоваться этим имуществом. Арендодатель заинтересован только в том, чтобы имущество было возвращено в срок и в отличном техническом состоянии, использовалось правильно и по назначению, указанному в договоре. Так же для арендодателя очень важно, кто будет выступать арендатором в договоре.

«В нормативных актах установлены действия арендатора, на совершение которых необходимо получить согласие собственника имущества. К таким относятся: возможность переложить права и

обязанности на другое третье лицо, временное предоставление кому-либо арендованного имущества для свободного использования, передача прав аренды качестве гарантии»[13]. Все вышеперечисленное является не окончательным списком того, что может делать арендатор с полученным в аренду имуществом, заранее получив согласие на такое действие.

В соответствии со статьей 631 Гражданского кодекса, «имеется возможность как совсем исключить возможную передачу права пользования другим лицам при согласии арендодателя (например, к этому же правилу относится статья 31 Лесного кодекса. Она запрещает субаренду большого количества лесных средств), так и возможность арендатору совершать действия по передаче имущества другим лицам, не спросив об этом собственника имущества» (в частности, согласно статьям 638 и 647 Гражданского кодекса, арендатор транспортного средства имеет право сдавать транспортное средство в субаренду, если иное не предусмотрено договором аренды).

Что касается срока пользования имуществом третьими лицами, то он не может превышать срок, который установлен в основном договоре между собственником имущества и арендатором, т.к. договор считается вторичным по отношению к основному (п. 2 ст. 615 ГК).

Следует иметь в виду, что ответственность арендатора перед арендодателем никуда не исчезает, если он передает в залог свои права на пользование арендованным имуществом

Все действия, перечисленные мной выше, которые имеет право совершать арендатор по отношению к арендованному имуществу, относятся к процессу владения и распоряжения этим имуществом. При процессе перенайма, происходит смена одного арендатора на другого и, соответственно, все права и обязанности предыдущего арендатора переходят к другому лицу.

По мнению О. Г. Алексеевой, «наиболее распространенным способом передачи права на использование имуществом является субаренда. Правовые

отношения субаренды имеют юридическую природу, аналогичную обязательству по аренде, и предназначены для передачи недвижимости во временное пользование другому лицу. Следовательно, правила аренды применяются к отношениям субаренды. Специфика субаренды заключается в том, что это дополнительный договор. Арендатор по основному договору аренды становится арендодателем по договору субаренды» [15,С.244].

Если арендатор не использует имущество в соответствии с условиями договора аренды или целью имущества, нарушает ограничения на управление правами аренды, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (пункт 6 статьи 615). 3 ГК РФ).

Кроме всего прочего, арендатор также обязан:

- не испортить состояние арендованного им имущества для того, чтобы дать себе возможность использовать имущество в полной мере (например, своевременно менять масло в автомобиле);

- нести расходы по содержанию имущества, то есть расходы, необходимые не для поддержания соответствующих технических условий имущества, а для оплаты работы (услуг и т. д.) третьих лиц, необходимых для его договорного использования (например, арендатор здания обязан оплачивать электроэнергию и другие коммунальные услуги);

- провести ремонт имущества на свои средства. Этот ремонт называется текущим. Он подразумевает в себе устранение недостатков и не нужно менять важные части в этом имуществе. Ни в коем случае нельзя путать с капитальным ремонтом.

- в соответствии с пунктом 1 статьи 616 Гражданского Кодекса, «если в нормативных актах предусмотрена обязанность принять участие в капитальном ремонте объекта принимать участие в проведении капитального ремонта имущества, то необходимо придерживаться такой обязанности».

«Общий принцип разделения ответственности по капитальному и текущему ремонту, который поддерживает его в хорошем состоянии, вытекает из юридической природы договора аренды как договора,

направленного на предоставление недвижимости во временное пользование. Закон учитывает тот факт, что обычное содержание имущества и его ремонтные работы отвечают потребностям арендатора, поскольку вещи необходимы для ежедневного использования, а капитальный ремонт является средством восстановления стоимости имущества, сохранить его целостность и, следовательно, служить интересам арендодателя. Поэтому обязанность капитального ремонта, как правило, ложится на арендодателя, а на текущий ремонт и поддержание в хорошем состоянии - на арендатора».

При всем при этом ремонт и содержание имущества в хорошем состоянии являются диспозитивными обязанностями. В нормативных актах возможно указать совсем другое распределение таких обязанностей

Обязанность по внесению платы за пользование имуществом (арендной платы). Как утверждает Н. Д. Эриашвили, «аренда является возмездной, и обязанность своевременно вносить арендную плату является одной из основных обязанностей арендатора» [16;С.143]. «Это правило не может быть понято в том смысле, что неиспользование арендуемой собственности (независимо от причин) дает арендатору право не платить арендную плату. Использование арендованного имущества является правом арендатора, которым он может распоряжаться по своему усмотрению. Поэтому, если арендатор не пользуется имуществом, это не освобождает его от обязанности платить арендную плату» [28]. «С другой стороны, невозможность использования вещи из-за обстоятельств, за которые владелец несет ответственность, дает арендатору право (как правило) не платить арендную плату» [13]. Гражданский кодекс не включает условие об арендной плате как одно из существенных условий договора. Поэтому, если стороны не договорились об оплате, арендатор обязан оплачивать по цене, которая в сопоставимых обстоятельствах обычно взимается за использование аналогичного имущества. Однако для некоторых типов договоров аренды условие, касающееся суммы арендной платы, является существенным. Например, несоответствие этого условия при аренде здания (сооружения)

подразумевает признание его незаключенным (статья 654 Гражданского кодекса).

Порядок, сроки и условия арендной платы, как правило, также определяются в договоре аренды. Если это не оговорено в соглашении, порядок, условия и сроки обычно применяются при аренде аналогичного имущества в сопоставимых обстоятельствах (пункт 1 статьи 614 Гражданского кодекса) [22,С.19]. Гражданский кодекс предусматривает различные формы оплаты аренды: фиксированная сумма; доля продукции, плодов или доходов, полученных от использования арендованного имущества; предоставление арендатором определенных услуг; передача от арендатора арендодателю вещи в аренду; возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества (п. 2 ст. 614). Этот список не является исчерпывающим. Если стороны не договорились о конкретной форме оплаты аренды, арендная плата должна быть оплачена наличными [16,С.360].

«Не обязательно, что арендная плата будет указана за все имущество в целом. Возможно и разделение платы по отдельным частям имущества. Если в договоре установлена безналичная оплата за использование имущества, то договор автоматически будет являться смешанным и появляются различные обязательства». Правила обязательств, элементы которых содержатся в смешанном соглашении (пункт 3 статьи 421 Гражданского кодекса), применяются к настоящему соглашению в соответствующих частях. Например, если договор аренды предусматривает оплату не путем передачи денежных средств, а путем передачи какого-нибудь недвижимого имущества арендодателю, он уже будет являться смешанным. Это соглашение будет регулироваться как правилами аренды, так и правилами купли-продажи Гражданский кодекс подробно регламентирует порядок изменения размера арендной платы. Согласно пункту 3 ст. в соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса, если в договоре не указано иное, размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон в течение договорного

периода, но не чаще одного раза в год (в законе могут быть разные минимальные условия для пересмотра суммы арендной платы).

При составлении арендного соглашения собственник и арендатор может договор очень важное условие, касающееся размера оплаты за пользование имуществом. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды [29]. Стороны могут определить, может ли быть пересмотрена сумма арендной платы или нет. Следовательно, если это не указано в договоре, то она будет неизменна на все время аренды.

Договор может предусматривать односторонние изменения арендной платы. Если условия и порядок изменения арендной платы не указаны в договоре, размер арендной платы может быть изменен только по соглашению сторон. В некоторых случаях цены на аренду устанавливаются уполномоченными государственными органами (например, арендная плата за землепользование). По смыслу статьи 424 ГК РФ стороны в этом случае не имеют права договариваться о других ценах. «Кроме того, каким бы ни был механизм изменения арендной платы, предусмотренный в договоре, новый размер арендной платы, определяемый государственным органом, будет применяться со дня вступления в силу нормативного акта. Условие такого договора о том, что оплата аренды изменяется путем заключения дополнительного соглашения (отправка извещения арендатору), не соответствует закону».

Арендатор имеет право требовать уменьшения арендной платы, если из-за обстоятельств, за которые он не несет ответственности, условия использования, оговоренные в договоре, или условия имущества значительно ухудшаются (пункт 4 статьи 614 Гражданского кодекса). Это правило применяется, если иное не предусмотрено законом. Для того чтобы была возможность снизить цену за оплату имущества должно произойти ухудшение условий, согласованных в договоре аренды, при которых имущество не может использоваться в полной мере [2,С.61].

Снижение арендной платы должно быть пропорционально ухудшению условий использования или состояния имущества. В случае существенного нарушения арендатором условий внесения арендной платы арендодатель имеет право потребовать, чтобы он заплатил арендную плату до срока, установленного арендодателем (пункт 5 статьи 614 Гражданского кодекса). При этом следует руководствоваться п. 2 ст. 450 ГК, согласно которому существенным признается нарушение, которое влечет для другой стороны ущерб, в значительной степени лишаящий ее того, на что она рассчитывала при заключении договора.

По общему правилу п. 5 ст. 614 ГК арендодатель вправе потребовать досрочного внесения арендной платы не более чем за два срока подряд. Например, «при условии, что если договором предусмотрены ежемесячные платежи, то арендодатель может потребовать досрочной оплаты только за 2 месяца вперед. Пункт 5 ст. 614 ГК не является императивной нормой, и поэтому собственник и арендатор имеют право указать в соглашении свои правила, по которым можно указать возможность взыскания досрочных платежей при абсолютно любой просрочке, а не только при существенной, исключить ограничение досрочных платежей двумя сроками и т.д. Если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа не вносит арендную плату, арендодатель вправе также потребовать расторжения договора в судебном порядке» (ст. 619 ГК).

Обязанность возвратить арендованное имущество. Прекращение аренды влечет за собой обязанность вернуть имущество арендодателю. Отказ арендатора от этого обязательства дает арендодателю право требовать его в судебном порядке. Если арендатор не возвратил арендованное имущество или возвратил его несвоевременно, арендодатель имеет право потребовать уплаты арендной платы за всю задержку (статья 622 Гражданского кодекса) [33,С.271]. Но это никак не может относиться к тем случаям, если арендодатель не хочет принимать имущество обратно, другими словами уклоняется от приемки своего же имущества. Арендная плата уплачивается

до тех пор, пока арендатор пользуется арендованной вещью и до сих пор ее не вернул, хотя при этом уже истек арендный срок. Кроме того, «речь идет о выполнении договорного обязательства по оплате аренды, а не о возмещении обогащения без недоговорной причины, полученной арендатором в результате неоплаты фактического использования за пределами области применения договора. Квалификация оплаты за использование сверх срока аренды в качестве договорной арендной платы имеет фундаментальное значение. Это означает, что после истечения срока аренды имущество должно использоваться по арендным ставкам, а не по рыночным ценам, действующим во время этой аренды. Такой подход не затрагивает интересы арендодателя. Если договорная арендная плата ниже средних ставок, установленных в течение периода фактического использования вне периода аренды, арендодатель имеет право взыскать разницу между рыночными и договорными ставками в качестве убытков» (статья 622 Гражданского кодекса).

Законом или договором аренды может быть предусмотрено, что как только истечет срок действия арендного соглашения или арендатор решает заплатить арендодателю всю стоимость, которая указана в договоре в качестве цены выкупа имущества, вещи или недвижимость переходят в собственность арендатора (пункт 1 статьи 624 Гражданского кодекса) [5,С.461].

По мнению Н. Ивановой, если в договоре присутствует право на выкуп имущества, то данный договор уже будет являться смешанным и, следовательно, к арендным отношениям присоединятся отношения купли-продажи. «В арендном соглашении можно указать, будет ли являться выкуп имущества правом арендатора или же его обязанностью. В первом случае он выбирает, приобретать арендованное имущество в собственность или нет. Во втором случае при неисполнении обязанности по выкупу имущества арендатор будет считаться уклоняющимся от своей обязанности и будет нести за это ответственность» [20].

Право выкупа арендованного имущества может быть предусмотрено законом. Например закон предусматривает право выкупа арендованных земельных участков в порядке и на условиях, указанных в Земельном кодексе.

Если условие о выкупе не предусмотрено в самом договоре, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену (п. 2 ст. 624 ГК). Законом может быть установлен запрет на выкуп определенных видов арендованного имущества. Так, ст. 34 Лесного кодекса запрещает выкуп арендованных лесных участков [26].

Таким образом, в обязанности арендатора входит: пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества, проводить его текущий ремонт, если иное не установлено законом или договором, и вернуть по окончании договора в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (например, с разрешенными арендодателем неотделимыми улучшениями), своевременно вносить арендную плату и т.д.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод о правах и обязанностях арендатора. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности другому лицу (перенаем), передавать арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада или пая; не потерять свои права на арендуемое имущество при переходе права собственности к кому-либо еще; улучшать арендуемое имущество за свой счет. Если арендатор имущества исполняет свои обязанности без нарушений, то он без проблем может продлить договор аренды на новый срок.

Глава 3 Особенности договора аренды

3.1 Особенности ответственности сторон по договору аренды

Требование гражданского законодательства о правильном и своевременном соблюдении обязательств подкрепляется правилами ответственности в случае нарушения. Эти стандарты предупреждают, что в случае неисполнения или плохого исполнения обязательства перед должником (в нашем случае для арендодателя или арендатора) могут возникнуть последствия. Гражданская ответственность за нарушение обязательства может быть определена как мера принудительного воздействия на виновного в совершении обязательства, заключающаяся в наступлении материальных последствий, неблагоприятных для него. Как правило, ответственность наступает по определенным причинам [12]. В этом случае должно быть нарушение обязательства, которое само по себе является незаконным; были утечки; именно правонарушение привело к потерям на стороне (то есть наличие причинно-следственной связи между нарушением обязательства и результатом); поведение должника было виновным.

Не следует забывать, что любое нарушение наносит определенный вред. Это могут быть товары (денежное выражение ущерба называется потерей) и моральные (физические страдания, моральные страдания, стресс). Убытки полностью возмещаются. Есть два типа:

- расходы, понесенные арендодателем в связи с неисполнением обязательства, потерей или повреждением его имущества - этот вид ущерба, который закон определяет как фактический ущерб;

- незаработанный доход, который владелец получил бы при нормальном обороте, если бы его права не были нарушены - этот тип убытков называется дефицитом.

Российское законодательство допускает и взыскание морального вреда в случаях, предусмотренных в ст. 151 ГК.

Арендатор несет ответственность за нарушение обязательства в случае возникновения вины, если иное не предусмотрено законом или договором. Вина означает психологическое отношение должника к исполнению обязательства в форме умысла или небрежности. Арендатор признается невиновным, если он докажет, что принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства.

Существуют особенности с точки зрения ответственности в случае задержки исполнения обязательств. Таким образом, арендатор, совершивший задержку, помимо убытков, также несет ответственность перед арендодателем за невозможность исполнения во время задержки (то есть независимо от его вины). Кроме того, если из-за задержки должника исполнение потеряло интерес владельца, последний может отказаться принять исполнение и потребовать возмещения убытков.

Основными формами гражданской ответственности за нарушение обязанностей являются взыскание убытков, конфискация, штрафы, пени. Это также может быть выражено как потеря депозита, отказ принять услугу при определенных условиях и т. д. [30, С.1144].

Часто происходят просроченные арендные платежи, что приводит к увлечению долга и процентов.

В договоре аренды одним из основных пунктов является расчет обязательной периодической оплаты арендованного имущества. Правильно составленный договор предусматривает:

- сумму платежа;
- конкретные сроки его проведения;
- неустойки, связанные с нарушением предыдущих пунктов.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ видами начисляемой неустойки могут быть: штраф или пени. Неустойка, связанная с количеством просроченных дней, подразумевает начисление пени за просрочку платежа аренды. В случае, предусмотренном договором аренды, пени за просрочку

арендной платы составляет определенный процент от суммы обязательного платежа за каждый просроченный день [21; С.211].

Важно, что отсчет идет с календарного дня, который следует за предусмотренным договором аренды.

Поскольку наиболее распространенным способом укрепления финансовой дисциплины арендатора является начисление процентов на просроченные арендные платежи, подготовка договорных обязательств должна обязательно включать эти штрафы.

Защита интересов собственника в случае неправильного составления договора, которая не предусматривает взыскания за несвоевременную выплату арендной платы, может быть осуществлена в суде.

Статья 332 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает проценты за использование задолженности по арендным платежам. Владелец имеет право на выплату неустойки, определенной законом, независимо от наличия этого пункта в договоре аренды.

Решение по процентам за несвоевременную оплату аренды в суде невозможно без письменных претензий. Полный или частичный отказ от долга в письменной форме будет необходимым прецедентом перед обращением в суд.

Договор о неустойке должен быть заключен в письменной форме (часть 1 статьи 331 Гражданского кодекса Российской Федерации). В противном случае условие будет считаться несоответствующим, и стороны не смогут требовать оплаты. Письменная форма соглашения о неустойке будет считаться соблюденной, если стороны напрямую включают ее в аренду.

Условие о неустойке может быть заключено после подписания договора аренды, но должно быть выполнено до расторжения основного договора. В противном случае соглашение сторон может быть признано недействительным, и стороны не могут взыскать неустойку.

Если одна из сторон нарушает предмет договора, он должен заплатить определенную сумму - пению. Чтобы заранее договориться о возможном

42размере штрафа по договору аренды, лучше четко указать условия возможной задержки и сумму возмещения непосредственно в самом договоре.

Пеня по договору аренды нежилого помещения может быть установлена в следующих случаях:

- за нарушение сроков арендных платежей;
- за нарушение сроков передачи или возврата имущества;
- за неисполнение других обязательств в срок.

Существует рекомендация, по которой для каждого вида пени должен иметься свой способ установления ее размера. Но в арендном соглашении возможно указать несколько способов определения общей суммы пени за определенное нарушение. В таком случае, суд признает это условие по сумме пени недействительным.

Стороны договора имеют право устанавливать любую сумму для пени. Однако следует иметь в виду, что суд может уменьшить наказание, если оно явно несоразмерно последствиям нарушения обязательства (статья 1, статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.2 Особенности изменения и расторжения договора аренды

Гражданский кодекс Российской Федерации перечисляет конкретные причины досрочного расторжения договора по требованию как арендодателя, так и арендатора. В целом, причины, указанные для расторжения договора, предназначены для расшифровки понятия «существенное нарушение договора» в отношении арендных отношений. Поэтому арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор: «при использовании имущества арендодателя нарушает условия договора, согласованные при составлении соглашения и не по назначению, нарушает это же правило в течение нескольких раз подряд; ухудшаются качественные

характеристики имущества; делает просрочку оплаты по арендному соглашению несколько раз подряд» [13].

Арендатор имеет право обратиться в суд с просьбой о досрочном расторжении договора в следующих случаях: арендодатель не предоставляет ему арендуемое имущество или препятствует использованию имущества в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет недостатки, препятствующие его использованию, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не несет ответственности, находится в непригодном для использования состоянии. Договор аренды может также предусматривать другие причины его досрочного расторжения по требованию одной из сторон [32,С.122].

Российское законодательство, в частности, Гражданский кодекс, «предоставляет возможность совершения предварительной процедуры разрешения спора между собственником имущества и арендатором, но только в том случае, когда арендодатель заинтересован по своей инициативе расторгнуть арендное соглашение. Для этого собственник обязан заблаговременно и в письменной форме предупредить арендатора о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок» [13].

Что касается арендатора, отсутствие специального правила, которое обязывало бы его предупреждать владельца об обязательстве выполнять свои обязательства, не означает, что он может немедленно обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды.

Обязательным условием внесения изменений или расторжения договора в суде по требованию одной из сторон является соблюдение особой досудебной процедуры для урегулирования спора непосредственно между сторонами договора.

Суть процедуры досудебного урегулирования заключается в том, что заинтересованная сторона должна направить другой стороне свое предложение об изменении или расторжении договора до обращения в суд. Заявление в судебные органы подается только в том случае, если сторонами соблюдаются некоторые условия: после отказа любой из сторон о предложении изменить или расторгнуть арендное или после того, если одна сторона не получила от другой стороны ответ на это предложение в 30-дневный срок [2, С.87].

В случае нарушения установленного досудебного порядка урегулирования спора об изменении или расторжении договора суд, получив исковое заявление арендатора об изменении или расторжении договора без необходимых доказательств обращения к другой стороне с соответствующим предложением в досудебном порядке, обязан возвратить исковое заявление без рассмотрения.

Достаточно редко иски об изменении или расторжении соглашения подаются именно арендаторами. Больше всего такие иски свойственны для собственника имущества, именно они в большинстве случаев первыми проявляют инициативу по этому поводу. Основными причинами обращения в суд арендодателем являются нарушения по соблюдению условий договора со стороны арендатора, касающихся неуплаты в срок оговоренной заранее арендной платы. Как я уже отмечал, возможность досрочного расторжения договора по требованию арендодателя по этому основанию допускается лишь в том случае, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа [34,С.119].

При рассмотрении вопросов, связанных с расторжением или изменением соглашений, необходимо проводить различие между методами и причинами расторжения соглашений, а также процедурой расторжения и изменения соглашений. От того каким способом будет расторгаться соглашение, будет зависеть порядок, по которому и будет расторгнут договор. В нормативных актах в качестве общих и специальных правил

указаны последствия расторжения договора. Они будут зависеть от причин, из-за которых и появилось основание для изменения или расторжения договора.

Основным способом расторжения (изменения) договора является расторжение или изменение договора по соглашению сторон. Однако закон или договор могут предусматривать иное. Например, если речь идет о договоре для третьей стороны, будет применяться специальное правило: с момента, когда третья сторона выражает намерение должника реализовать свое право по договору, стороны не могут расторгнуть или изменить договор, который они заключили без согласия третьего лица, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или договором. В случае расторжения по соглашению сторон основания такого соглашения имеют юридическое значение только для определения последствий расторжения или изменения договора, но не для оценки законности соглашения сторон.

Существует и еще один способ расторжения соглашения. Он состоит в расторжении по инициативе любой из сторон договора в суде.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает два случая, когда договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон в суде. Первый подразумевает в себе такую ситуацию, если одной из сторон существенно нарушаются условия арендного соглашения, при этом совершенное нарушение мешает одной из сторон пользоваться теми возможностями, которые были оговорены в договоре. Это будет считаться основанием для расторжения или изменения договора [4, С.115].

Во-вторых, договор может быть изменен или расторгнут в суде и в других случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором. Этот случай конкретно упоминается в ст. 619 ГК РФ, который предусматривает, что договор аренды может также устанавливать иные основания для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 ст. 450 ГК.

Для применения второго примера, как можно расторгнуть арендное соглашение, необходимо оценить законность расторжения или изменения договора и выяснить, можно ли применять эти основания для совершения действий по договору аренды.

По третьему способу можно сказать следующее, что если в законе или в самом договоре, присутствует право в одностороннем порядке вообще отказаться от договора, то это автоматически означает, что договор возможно изменить или расторгнуть.

Односторонний отказ от договора возможен только в тех случаях, когда это разрешено законом или с согласия сторон. Например, «после того, как срок аренды подходит к концу, соглашение продлевается на неопределенный срок и у сторон появляется возможность расторгнуть соглашение в любой момент, при этом каждая из сторон обязуется предупредить о своем намерении другую сторону за 3 месяца» [15,С.61].

Порядок расторжения (изменения) договора зависит от применяемого способа расторжения или изменения договора. При расторжении (изменении) договора по соглашению сторон должны применяться порядок заключения соответствующего договора, а также требования, предъявляемые к форме такого договора, поскольку суть правила о форме соглашения об изменении и расторжении договора заключается в том, что форма должна быть идентичной той, в которой заключается договор.

В случае расторжения (изменения) договора в связи с односторонним отказом одной из сторон договора требование о процедуре расторжения или изменения договора в этом случае эквивалентно обязательному письменному сообщению контрагенту о расторжении договора. Указанное требование должно быть признано выполненным, если соответствующее уведомление направлено другой стороне договора по почте, телеграфу, телефону, электронной связи или иным способом, что позволяет установить, что документ исходит от стороны, которая отказалась от договора.

Заключение

Арендный договор очень сильно повлиял и влияет в настоящий момент на развитие нашего государства, т.к. занимает лидирующие позиции по сравнению с другими договорами в вопросах регулирования имущественных отношений.

Договор аренды носит диспозитивный характер, в котором стороны соглашения имеют возможность сами выбирать условия аренды. Но при этом собственник имущества и арендатор должны ответственно отнестись к заключению соглашения и соблюдению всех его условий. Все должно быть четко сформулировано и понятно для обеих сторон во избежание возможного двоякого толкования. Для таких случаев в договоре аренды присутствуют некоторые императивные положения (срок договора, обязательная письменная форма договора для юридических лиц).

В написанной мной работе были рассмотрены вопросы правового регулирования договора аренды с участием физических и юридических лиц: - понятие договора аренды, предмет и форма договора, порядок заключения, изменения, расторжения и прекращения договора. Проанализированы нормативное обеспечение договора аренды, обязанности сторон, определение арендной платы и возврат арендованного имущества.

Подводя вывод всему вышеизложенному в данной работе, мы можем прийти к выводу, что основной целью арендного соглашения является возможность обеспечить физическим и юридическим лицам временное пользование чужим имуществом на заранее обговоренных с арендодателем условиях, если оно им не требуется на постоянной основе, при этом не имея необходимых средств для выкупа этого имущества.

Нынешние нормативные акты и, конечно же, Гражданский кодекс РФ со всеми его дополнениями и произведенными изменениями может очень сильно снизить необходимые требования к условиям договора, которые согласовываются арендодателем и арендатором при составлении соглашения.

Договор аренды гарантирует законные права и обязанности его участников, позволяя им реализовать свои экономические интересы. Одна из сторон договора аренды имеет возможность компенсировать оборудование, средства производства или финансирование, которых у нее нет, за счет другого лица - собственника, последнее, в свою очередь, получает определенный доход аренда недвижимости

Выделяются 3 главных особенности договора аренды:

- основой данного соглашения является процесс передачи имущества арендатору на определенный в договоре срок чтобы лично его использовать. Арендатор не становится собственником полученного имущества.

- арендованное имущество переходит к арендатору на определенные арендным соглашением срок и по окончании срока аренды наниматель обязан вернуть имущество обратно собственнику.

- за пользование имуществом арендодателя арендатор обязан по арендному соглашению платить определенную сторонами фиксированную сумму, если иное не указано в договоре.

Как правило, основой содержания арендного соглашения являются права и обязанности сторон, участвующих в договоре, при этом некоторые из них уже заранее были установлены в нормативных актах и их невозможно будет пересмотреть при составлении соглашения между собственником и арендатором.

По моему мнению, на настоящий момент арендное законодательство находится в идеальном состоянии и в нем отсутствуют какие-либо пробелы. Но для поддержания развития арендных отношений в нашей стране всегда должна быть стабильная экономическая ситуация. Создание экономических условий поможет в развитии рыночных отношений, что, как следствие, сопутствует более упрощенной процедуре аренды различного имущества.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамов В. Ю. Полный курс гражданского права России. Ч. II. Особенная часть. Т. 1: учебное пособие / В. Ю. Абрамов, Ю. В. Абрамов. — Москва: Статут, 2019. — 688 с.
2. Аренда: постатейный комментарий главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации / Е. В. Вавилин, Б. М. Гонгало, В. С. Ем [и др.]; под редакцией П. В. Крашенинников. — Москва: Статут, 2011. — 288 с.
3. Афолина А.В. Договор аренды нежилого помещения - общие положения // СПС КонсультантПлюс, 2020.
4. Белов В. А. Договор аренды: научно-познавательный очерк / В. А. Белов. — М.: Статут, 2018. — 160 с.
5. Беспалов Ю. Ф. Договорное право: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / Ю. Ф. Беспалов, О. А. Егорова, П. А. Якушев; под редакцией Ю. Ф. Беспалов. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 551 с.
6. Боткин С. Досрочное расторжение договора аренды: сложные случаи, анализ споров в судах // Жилищное право. 2018. № 9. С.29 – 44.
7. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — Москва: Статут, 2011. — 784 с.
8. Бурняшев Д.В. Все об аренде: недвижимость, транспорт и другое имущество // СПС КонсультантПлюс, 2020.
9. Ворожевич А. Арендатор не обязан платить за аренду, если он не может использовать имущество по назначению по вине самого арендодателя // "ЭЖ-Юрист", 2018, N 9. С. 15.
10. Гатин А. М. Гражданское право: учебное пособие / А. М. Гатин. — Москва: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2010. — 287 с.
11. Голованов Н. М. Гражданское право. Часть 2: учебное пособие / Н. М. Голованов, И. Д. Маркелова. — Санкт-Петербург: Санкт-

Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 305 с.

12. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ// СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ// СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

14. Гражданское право. В 2 частях. Ч. 2: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / А. В. Барков, Е. В. Вавилин, В. В. Голубцов [и др.]; под редакцией В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 751 с.

15. Гражданское право. Том 2: учебник / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо [и др.]; под редакцией Б. М. Гонгалю. — 3-е изд. — Москва: Статут, 2018. — 560 с.

16. Гражданское право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Н. Д. Эриашвили, Т. М. Аникеева, Р. А. Курбанов [и др.]; под редакцией М. М. Рассолов, А. Н. Кузбагаров. — 5-е изд. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 717 с.

17. Договорное право: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» и научной специальности 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Н. Д. Эриашвили, Е. В. Богданов, А. Ж. Саркисян [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 383 с.

18. Захарова Н. А. Гражданское право: учебное пособие для СПО / Н. А. Захарова, А. О. Ерофеева. — Саратов: Профобразование, Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 234 с.

19. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ РФ. 29.10.2001. N 44. Ст. 4147.

20. Иванова Н. Аренда недвижимости с правом выкупа // СПС КонсультантПлюс, 2018

21. Иванчак А. И. Гражданское право Российской Федерации: общая часть / А. И. Иванчак. — 2-е изд. — Москва: Статут, 2018. — 271 с.
22. Иванчак А. И. Гражданское право Российской Федерации: особенная часть / А. И. Иванчак. — 2-е изд. — Москва: Статут, 2018. — 160 с.
23. Корнийчук Г. А. Договоры аренды, найма и лизинга (2-е издание) / Г. А. Корнийчук. — М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2015. — 129 с.
24. Крашенинников П. В. Собрание сочинений. Том 2. Гражданское право: в 10 томах / П. В. Крашенинников. — Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 352 с.
25. Кузнецов А. Н. Гражданское право и гражданский процесс (консультационные материалы для подготовки к экзаменам): учебное пособие / А. Н. Кузнецов; под редакцией Г. В. Алексеев. — Саратов: Вузовское образование, 2013. — 486 с.
26. Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278
27. Мелехина Т. И. Договор аренды помещения. Особенности бухгалтерского и налогового учета в аптечных организациях: учебное пособие / Т. И. Мелехина. — М.: Московский гуманитарный университет, 2016. — 88 с.
28. Определение ВС РФ от 1 сентября 2016 г. по делу № А55-28556/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
29. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12 августа 2016 г. по делу № А53-27604/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
30. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / В. В. Андропов, К. П. Беляев, Б. М. Гонгало [и др.]; под редакцией П. В. Крашенинников. — Москва: Статут, 2012. — 1328 с.
31. Резепова В. Е. Договорное право: учебное пособие / В. Е. Резепова. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2010. — 100 с.

32. Удалова Н. М. Гражданское право: шпаргалки / Н. М. Удалова. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2016. — 155 с.
33. Чаусская О. А. Гражданское право для ССУЗов: учебник / О. А. Чаусская. — Москва: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2010. — 480 с.
34. Чашкова С. Ю. Поставка, аренда, подряд: особенности современного правоприменения: учебное пособие / С. Ю. Чашкова. — М.: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), 2014. - 193 с.
35. Чем договор аренды жилья отличается от договора найма? // "Электронный журнал "Азбука права", 2020
36. Чумакова О. В. Аренда недвижимости в структурно-правовом аспекте: монография / О. В. Чумакова. — Саратов: Вузовское образование, 2019. – 216 с.