

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско - правовой

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Договор аренды с условием выкупа арендованного имущества»

Студентка

О.В.Гусева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.Ю.Смагина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н. О.Е.Репетева

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
 гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись) (И.О.Фамилия)

« » 201 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение бакалаврской работы

Студент Гусева Ольга Владимировна

1. Тема «Договор аренды с условием выкупа арендованного имущества»
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы 23.05.2016
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Гражданский процессуальный кодекс; Федеральные законы РФ; Решения и определения АС РФ.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Общая характеристика договора аренды с условием выкупа арендованного имущества 2. Правовой статус сторон договора аренды с условием выкупа арендованного имущества 3. Изменение и расторжение арендных правоотношений .
5. Дата выдачи задания « 2 » ноября 2015 г.

Руководитель выпускной
 квалификационной работы

_____ (подпись)

А.Ю.Смагина
 (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

О.В.Гусева
 (И.О. Фамилия)

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись) (И.О.Фамилия)

«___» _____ 201__ г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы**

Студента Гусевой Ольги Владимировны

по теме «Договор аренды с условием выкупа арендованного имущества»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	16.11.2015	16.11.2015	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	31.01.2016	31.01.2016	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	26.02.2016	26.02.2016	Выполнено	
Обсуждение III главы работы	25.03.2016	25.03.2016	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	10.04.2016	10.04.2016	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»				
Предзащита	20.05.2016	20.05.2016		
Корректировка ВКР				
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	15.06.2016			

Руководитель выпускной квалификационной работы

(подпись)

А.Ю.Смагина

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

О.В.Гусева

(И.О. Фамилия)

Аннотация

к бакалаврской работе

«Договор аренды с условием выкупа арендованного имущества»

студента группы ЮРбз- 1135Д Гусевой Ольги Владимировны

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена тем, что на сегодняшний день заключение договоров аренды с последующим выкупом арендуемого имущества является выгодным как для собственников имущества, так и для лиц, желающих его приобрести. Особенно это актуально, когда продавец долгое время не может найти покупателя неиспользуемого имущества, а покупатель в свою очередь готов имущество приобрести, но не может этого сделать одновременно. В таких условиях собственник получает стабильную прибыль, а покупатель получает возможность использовать необходимое имущество для предпринимательской деятельности.

Объектом исследования выступают правовые отношения, возникающие в связи с возникновением, исполнением и прекращением арендных отношений с правом выкупа арендованного имущества.

Предметом изучения данной бакалаврской работы являются нормы гражданско - правового регулирования договора аренды с последующим выкупом.

Цель работы - исследовать комплексный анализ гражданско-правового регулирования договора аренды с последующим выкупом арендованного имущества.

Задачами для достижения указанной цели являются:

- охарактеризовать юридическую природу договора аренды с последующим выкупом арендуемого имущества;
- проанализировать существенные условия в договоре аренды;
- изучить права и обязанности арендодателя и арендатора;
- исследовать существующие положения об изменении и расторжении арендных правоотношений.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной практики.

Бакалаврская работа состоит из введения, 3 глав, четырех параграфов, заключения и списка использованной литературы. Количество источников: 50.

Объем работы: 47 страниц.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ С УСЛОВИЕМ ВЫКУПА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	9
1.1 Юридическая природа договора аренды с условием выкупа арендуемого имущества	9
1.2 Существенные условия договора аренды с условием выкупа арендуемого имущества.....	13
ГЛАВА 2 ПРАВОВОЙ СТАТУС СТОРОН ДОГОВОРА АРЕНДЫ С УСЛОВИЕМ ВЫКУПА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА	21
2.1 Права и обязанности арендодателя.....	21
2.2 Права и обязанности арендатора.....	25
ГЛАВА 3 ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ АРЕНДНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ.....	37
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	43

ВВЕДЕНИЕ

Договоры аренды охватывают широчайший спектр экономических отношений, на одной стороне которого аренда крупных производственных комплексов для их хозяйственной эксплуатации, а на другом – бытовой прокат домашней утвари.

Предоставление имущества в аренду с последующим правом выкупа - достаточно распространенное явление.

Актуальность темы исследования заключается в том, что на сегодняшний день заключение договоров аренды с последующим выкупом арендуемого имущества является выгодным как для собственников имущества, так и для лиц, желающих его приобрести. Особенно это актуально, когда продавец долгое время не может найти покупателя неиспользуемого имущества, а покупатель в свою очередь готов имущество приобрести, но не может этого сделать одновременно. В таких условиях собственник получает стабильную прибыль, а покупатель получает возможность использовать необходимое имущество для предпринимательской деятельности.

Степень научной разработанности проблемы. Понятие договора аренды с правом выкупа арендованного имущества часто применяется в юридической науке и правоприменении, что вызвано популярностью данного вида договоров в гражданском обороте.

Целью исследования является комплексный анализ гражданско-правового регулирования договора аренды с последующим выкупом арендованного имущества.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- 1) охарактеризовать юридическую природу договора аренды с последующим выкупом арендуемого имущества;
- 2) проанализировать существенные условия в договоре аренды;
- 3) изучить права и обязанности арендодателя и арендатора;

4) исследовать существующие положения об изменении и расторжении арендных правоотношений.

Объектом исследования выступают правовые отношения, возникающие в связи с возникновением, исполнением и прекращением арендных отношений с правом выкупа арендованного имущества.

Предметом исследования являются нормы гражданско - правового регулирования договора аренды с последующим выкупом.

Структурно бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы.

Во введении обосновывается актуальность избранной темы, определяются цели и задачи, в первой главе рассмотрена общая характеристика договора аренды с последующим выкупом, во второй главе правовой статус сторон, в третьей главе положения об изменении расторжении арендных отношений, в заключении сделаны выводы в рамках проведенного исследования.

При написании бакалаврской работы были использованы следующие нормативные акты: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»; Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Теоритическую основу составляют работы следующих авторов: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.В. Васильева, А.М. Гатин, А.А.Иванов, О.Н.Садикова и др.

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ С УСЛОВИЕМ ВЫКУПА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Юридическая природа договора аренды с условием выкупа арендуемого имущества

Стороны договора аренды представлены арендодателем и арендатором. В соответствии с общим правилом, и арендодателем, и арендатором может быть любой субъект гражданского права, как физическое, так и юридическое лицо.

Последние могут быть коммерческими и некоммерческими организациями, а также государством, национально – государственными, административно – территориальными и муниципальными образованиями.

Арендодатель является собственником имущества, передаваемого в пользование, или лицом, уполномоченным собственником или законом сдать имущество в аренду¹.

Государство в лице РФ, а также её субъекты и муниципальные образования выступают в качестве арендодателей через комитеты по управлению имуществом.

Сдача имущества в аренду является одним из способов осуществлять, принадлежащее арендодателю право собственности.

Обязательства аренды, предусматривающие выкуп в счет суммы арендных платежей арендованного имущества, имеют внешнее сходство с договорами купли-продажи с рассрочкой платежа.

Тем не менее, договор купли-продажи, в том числе и с рассрочкой платежей, направлен на передачу имущества в собственность, условия оплаты имеют вторичное значение.

¹Ст.608 Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – С.196.

Соответственно договору аренды, напротив, основная обязанность собственника - передача имущества во временное владение и пользование арендатору.

Наличие в арендном правоотношении условий, предусматривающих выкуп имущества посредством внесения арендной платы, не изменяет правовой сути договора аренды.

Отличие договора аренды с правами выкупа от договора аренды, не который предусматривает выкуп объекта аренды, состоит в переходе права собственности на арендованное имущество от арендодателя к арендатору.

Путем прекращения договора аренды арендатор превращается в собственника имущества и, не возвращая его арендодателю, учитывает имущество на своем балансе, в условиях уплаты арендодателю всей обусловленной договором цены выкупа. В силу того, что сторонами предусмотрен в договоре выкуп имущества, арендатор помимо платы за пользование имуществом платит арендодателю и платежи по выкупу.

Таким образом, договор аренды с правами выкупа выступает смешанным договором, поскольку включает компоненты в качестве договора аренды имущества, так и договора его купли-продажи.

В аренду могут быть переданы земельные участки и иные обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и иные вещи, которые не утрачивают своих натуральных свойств в процессе их использования².

Требуется заметить, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего

² П.1.ст.607 Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – С.195.

Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается³.

Государственные научные организации, учрежденные Российской Федерацией, имеют право сдавать в аренду с согласия собственника без права выкупа временно не используемое ими, находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимое. Размер арендной платы определяется договором и не должен быть ниже средних размеров арендной платы, обычно взимаемой за аренду имущества в местах расположения таких организаций, в условиях, когда другое не установлено Правительством Российской Федерации⁴.

В арендном правоотношении передача имущества во временное пользование всегда выступает возмездной. В силу этого правовое регулирование аренды вызвано также платным характером временного пользования.

Арендатору, обычно, передается не только право пользования (т.е. извлечения из вещи ее полезных свойств), но и право владения (фактического обладания) арендованным имуществом.

Вопрос о юридической природе договора аренды, который предусматривает право арендатора на выкуп арендованного имущества, выступает дискуссионным.

³ Ст.10.Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.

⁴ Ст.5. Федеральный закон от 23.08.1996 № 127-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О науке и государственной научно-технической политике» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.

Есть точка зрения, что этот договор требуется считать смешанным, в силу того, что в нем сочетаются компоненты договора аренды и договора купли-продажи.

Соответственно иной позиции, условие о переходе права собственности на имущество по окончании договора аренды, а также при досрочном выкупе не порождает отношений по купле-продаже.

Термин «выкуп», который используется законодателем, в данном случае обозначает не куплю-продажу, а переход прав собственности от арендодателя к арендатору в силу условий самого договора аренды.

Более оправданным представляется иной подход. Действительно, в силу принципа свободы договора стороны имеют право заключения договора, в котором содержатся компоненты разных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (ст. 421 ГК РФ). данные договоры принято называть смешанными. К отношениям сторон по смешанному договору применяются в которые соответствуют частям правила о договорах, компоненты которых включает смешанный договор, в условиях, когда другое не вытекает из соглашения сторон или существа договора.

Для рассматриваемого случая ГК РФ (ст. 624) прямо предусматривает возможность включения в договор аренды условия о выкупе имущества арендатором, в тех случаях, когда это не запрещает закон. А для данный разновидности аренды, как лизинг, выкуп имущества лизингополучателем выступает хотя и не конститутивным, но характерным признаком. Реализуя это право, арендатор не выходит за рамки арендных отношений, которые при осуществлении им выкупа имущества прекращаются. В том числе, ему не требуется заключать отдельный договор купли-продажи имущества, в условиях, когда соответствующие условия согласованы в договоре аренды.

Следовательно, договор аренды, которым арендатору предоставлена возможность выкупить арендованное имущество, по действующему законодательству должен оцениваться в качестве самостоятельного основания перехода права собственности по договору, отличного от купли-продажи.

Данный способ получения права собственности выступает производным и вполне согласуется с общими правилами приобретения данного права, которое, в том числе, может быть приобретено лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (п. 2 ст. 218 ГК РФ).

1.2 Существенные условия договора аренды с условием выкупа арендуемого имущества

Общеизвестно, что существенные, т.е. необходимые и достаточные условия любого договора сводятся к:

- 1) условию о предмете (во всех случаях);
- 2) условиям, названным в законах или иных правовых актах существенными или необходимыми для договоров подобного вида;
- 3) условиям, относительно которых должно быть достигнуто соглашение по заявлению одной из сторон⁵.

Принципиально важным условием для аренды является предмет договора.

Например, в случае аренды с правом выкупа объекта недвижимости стороны указывают в договоре расположение объекта на соответствующих земельных участках, либо в составе иной недвижимости.

В случае, если арендатор, по независящим от него причинам, не имел возможности пользоваться переданным ему по договору аренды объектом недвижимости, у него отсутствует обязанность по уплате арендной платы за указанное имущество. Рассмотрим пример из практики.

Учреждение (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по арендной

⁵ Ст. 432 Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – С.146.

плате и пени по договору аренды нежилого помещения. Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

Суд сделал вывод о незаключенности договора, поскольку предмет в договоре аренды не определен, а незаключенный договор не может порождать обязательств для его сторон. Постановлением апелляционного суда решение суда отменено, исковые требования удовлетворены.

При этом апелляционный суд с учетом положений п. 15 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 указал, что в случаях, когда арендуемые вещи в договорах аренды не индивидуализированы должным образом, тем не менее, договоры фактически исполнялись сторонами (например, вещи были переданы арендаторам и при этом споры о ненадлежащем исполнении обязанностей арендодателя по передаче объектов аренды между сторонами отсутствовали), стороны не имеют права оспаривать данные договоры по основанию, связанным с ненадлежащим описанием объектов аренды, в том числе, ссылаясь на их незаключенность или недействительность.

Также апелляционным судом установлено, что ответчик принял помещение, споры о ненадлежащем исполнении арендодателем обязанностей по передаче объектов аренды между сторонами отсутствуют. При этом, общая площадь здания, соответствует общей арендуемой по договору площади объекта аренды.

Суд кассационной инстанции признал выводы апелляционного суда относительно действительности договора аренды верными, однако, судебные акты отменил. При этом кассационный суд указал следующее. Судами нижестоящих инстанций не учтено то, что часть спорного помещения фактически находится во владении и пользовании третьего лица. Данное обстоятельство подтверждено в судебном заседании представителем третьего лица. Отклоняя указанные выводы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что между истцом и третьим лицом отсутствуют договорные отношения, имущество по акту приема-передачи третьему лицу не передано. Между тем, в соответствии с ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор вносит арендную плату за

помещение, которое находится в фактическом пользовании. Факт нахождения части спорных помещений во владении и пользовании третьего лица признан и истцом. При таких обстоятельствах, ответчик не мог пользоваться частью помещений, в связи с чем у него отсутствует обязанность по уплате арендной платы за помещения, используемые третьим лицом⁶.

Предмет - не единственное существенное условие договора аренды с правом выкупа. Стороны должны согласовать еще и выкупную цену имущества.

Выкупная цена является существенным условием договора аренды с правом выкупа не только применительно к объектам недвижимости.

Дело в том, что в пункте 1 статьи 624 Гражданского кодекса говорится о том, что предмет аренды становится собственностью арендатора в условиях внесения им «обусловленной договором выкупной цены».

Представляется, что данную норму необходимо признать специальной по отношению к пункту 3 статьи 424 Гражданского кодекса (когда цена не может быть определена исходя из условий договора, его исполнение оплачивается по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги).

Следовательно, если выкупной цены в договоре нет, суд не вправе ее установить. Таким образом, если стороны договора не согласовали выкупную цену, договор аренды с выкупом является незаключенным. Соответственно при отсутствии в договоре выкупной цены возникшие между сторонами отношения нужно рассматривать как обычную аренду.

Арендатор не должен вносить выкупной цены по договорам аренды. Внесение цены выкупа по договорам аренды и последующего выкупа выступает не обязанностью, но правом арендатора⁷.

Рассмотрим пример из практики.

⁶ Постановление ФАС Поволжского округа от 16.01.2014 по делу № А06-158/2013.[электронный ресурс]/СПС «Консультант-Плюс»,2016.

⁷ Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2014. – С.315.

Между ООО (арендодателем) и ОАО (арендатором) был заключен договор, который определен сторонами в качестве договора найма-продажи. Предметом договора выступало предоставление истцом ответчику за плату во временное владение и пользование принадлежащего истцу на праве собственности имущества. По истечении сроков действия аренды в условиях отсутствия задолженности ответчика по арендной плате и выполнении определенных условий договора, ответчик приобретает в собственность имущество по выкупной стоимости в определенном в договоре размере. Погашение выкупной стоимости объекта производится ответчиком в виде авансового платежа на расчетный счет истца не позже, чем за 5 банковских дней до даты окончания сроков действия аренды. Позже ОАО сообщило ООО о расторжении договора найма-продажи и об отказе от приобретения в собственность арендованного имущества. Считая этот отказ незаконным и нарушающим права и законные интересы ООО, последнее обратилось в арбитражный суд.

Суды, отказывая в удовлетворении исковых требований, исходили из буквального толкования спорного договора и пришли к выводу о том, что между сторонами был заключен договор аренды с правами выкупа. Из анализа норм ГК РФ следует, что внесение цены выкупа как платы за приобретение имущества в собственность выступает не обязанностью арендатора, а его правом, реализация которого влечет возникновение у него права собственности на арендуемое имущество. Невзирая на немногочисленность таких споров, ответ на вопрос, должен ли арендатор выкупить арендуемое по договору имущество или это его право, заслуживает внимания. В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество становится собственностью арендатора по истечении срока аренды или до его истечения в условиях внесения арендатором всей обусловленной договором цены выкупа (п. 1 ст. 624 ГК РФ).

В указанном выше деле суды пришли к выводу о том, что между сторонами был заключен договор аренды с правами выкупа. Договор аренды

имущества, который предусматривает переход в последующем права собственности на данное имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), состоит в форме, которая предусмотрена для договора купли-продажи такого имущества (п. 3 ст. 609 ГК РФ).

При этом к договору аренды имущества, предусматривающему переход в последующем права собственности на данное имущество к арендатору, применяются только те правила о договоре купли-продажи, которые регламентируют форму данного договора. Другие положения, которые регламентируют куплю-продажу, в том числе с условием о рассрочке платежа (ст. 489 ГК РФ), к правоотношениям сторон, связанным с выкупом арендованного имущества, неприменимы.

К подобному выводу суд кассационной инстанции пришел в процессе установления природы рассматриваемого договора, оценивая доводы ответчика, которому были предъявлены требования о взыскании долга и возврате имущества.

Ответчик утверждал, что истец не имеет права требовать возврата имущества в силу ст. 489 ГК РФ, в силу того, что сумма платежей (выкупных и арендных), которая уплачена к данному моменту, превысила половину цены имущества. Появляется обоснованный вопрос, каким могло бы быть решение по делу, в условиях, когда бы в договоре аренды имущества было написано, что «арендатор должен выкупить имущество» в который определен договором срок по согласованной сторонами цене.

По одному из аналогичных дел суд указал, что понуждение ответчика к оплате стоимости оборудования выступает неправомерным в связи с тем, что выкуп предмета аренды спорного имущества выступает правом, а не обязанностью арендатора. По предписаниям ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, и понуждение к заключению договора запрещено, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусматривается ГК РФ, законом или добровольно принятым на себя обязательством.

Таким образом, договор аренды с правами выкупа по своей правовой природе предполагает право, а не обязанность по выкупу арендованного имущества арендатором. При этом должна быть выражена воля покупателя (арендатора) по приобретению имущества в виде оферты, которая может быть акцептована продавцом (арендодателем)⁸.

Выкупную цену в договоре аренды с правом выкупа указать необходимо. Однако часто встречаются договоры аренды с выкупом, которые не выделяют выкупную составляющую. Вместо этого договор устанавливает общую выкупную цену имущества и указывает на то, что после выплаты этой цены имущество переходит в собственность арендатора. Одновременно в договоре указывается, что сумма арендных платежей включается в состав выкупной цены. Имущество переходит в собственность арендатора после полной оплаты выкупной цены.

Такая договорная конструкция, конечно, имеет право на существование. Но при его досрочном расторжении арендатор может оказаться в очень невыгодном положении.

Допустим, арендатор заключил договор аренды с правом выкупа с условием, что арендные платежи включаются в выкупную цену.

Причем в расчете на будущий выкуп имущества стороны установили гораздо большую арендную плату по сравнению с той, что устанавливается по обычным договорам аренды такого же имущества. Тогда при досрочном расторжении договора возникнет вопрос: должен ли арендодатель вернуть арендатору часть арендных платежей. Ведь из договора нельзя понять, какая часть арендного платежа является платой за аренду, а какая – за выкуп имущества. В данном случае шансы арендатора на возврат части арендных платежей сомнительны. Поэтому приведенный способ выгоден в большей степени арендодателю.

⁸ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.09.2011 по делу № А58-8158/10 [электронный ресурс]/ СПС «Консультант-Плюс», 2016.

Арендные и выкупные платежи лучше разделить. Для арендатора более предпочтительным является другой способ определения выкупной цены. Он заключается в том, что в платеже, который арендатор обязуется периодически перечислять арендодателю, стороны выделяют арендную и выкупную составляющие.

В таком случае арендованное имущество также переходит в собственность арендатора с момента полной оплаты выкупной цены. Этот момент может совпадать с окончанием срока действия аренды.

Например, стороны заключают договор аренды на два года с условием о ежемесячном перечислении арендной платы. При использовании такого способа установления выкупной цены стороны могут включить в договор следующее условие: «При досрочном расторжении договора арендатору возвращаются все выкупные платежи, полученные арендодателем за все время действия договора».

Перечисленные арендные платежи, разумеется, сохраняются за арендодателем. Впрочем, даже при отсутствии в договоре условия о возврате выкупных платежей арендатор сможет предъявить соответствующее требование на основании положений о неосновательном обогащении (глава 60 ГК РФ).

А если арендодатель не выполнит данную обязанность, арендатор получает право удержания переданного ему имущества (ст. 359, 360 ГК РФ).

Разделение периодических платежей на арендные и выкупные может быть выгодно и арендодателю. Например, он может оговорить различные последствия неисполнения обязательств, связанных с арендой и куплей-продажей. Можно, в частности, установить различные размеры пеней за просрочку арендных и выкупных платежей.

Чтобы защитить интересы арендатора, в договоре можно установить для него право внести выкупную цену в любой момент в течение срока действия аренды. В таком случае арендатор будет периодически вносить только

арендную плату. Тогда при досрочном расторжении договора у него не возникнет переплаты по выкупным платежам.

Рассмотрим пример из юридической практики.

Арендодатель потребовал расторгнуть договор аренды с правом выкупа в связи с тем, что арендатор не выполнил условие по оплате выкупной цены. В договоре была названа общая выкупная цена и срок внесения первого выкупного платежа. Так как арендатор нарушил этот срок, арендодатель решил, что было допущено существенное нарушение договора, и потребовал его досрочного расторжения.

Суд с арендодателем не согласился. Неуплата арендатором первого платежа в счет выкупа здания не может рассматриваться как существенное нарушение исполнения договора аренды. Истец не доказал, что он в немалой степени теряет то, на что имел право рассчитывать во время заключения договора. В то же время обязательства, касающиеся арендных отношений, исполнялись арендатором надлежащим образом. Поэтому оснований для расторжения договора аренды с правом выкупа не имеется⁹.

Особенным образом закон регулирует форму того договора аренды, который предусматривает переход к арендатору прав собственности на арендуемое имущество.

Ст. 624 ГК РФ предусматривает выкуп в качестве одного из условий подобной сделки.

Таким образом можно сделать определенные выводы.

При оформлении договора аренды, предусматривающего последующий выкуп имущества, в его тексте необходимо прямо сказать, что арендатор обладает правом приобретения в собственность объекта аренды.

Первый - имущество становится собственностью арендатора, когда истекает срок аренды в условиях уплаты стоимости выкупа.

⁹ Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.06.12 № А74-34/12-Ф02-2505/12-С2. [электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс», 2016.

Второй вариант - арендатор превращается в собственника арендуемого имущества ещё до того, как истечет срок аренды, но в условиях внесения арендатором всей цены выкупа.

ГЛАВА 2 ПРАВОВОЙ СТАТУС СТОРОН ДОГОВОРА АРЕНДЫ С УСЛОВИЕМ ВЫКУПА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1 Права и обязанности арендодателя

Арендодатель обязан передать арендатору арендованное имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества¹⁰.

Состояние имущества, которое должно быть передано в аренду, необходимо оговаривать в договоре аренды¹¹.

Обычно в ГК РФ регулируются вопросы прав собственности на улучшения арендованного имущества, которые производит арендатор, для гражданского законодательства РФ.

Любое улучшение (отделимое или нет), произведенное арендатором за счет отчислений от амортизации арендованного имущества, представляют собой собственность арендодателя.

Однако в применении данной нормы необходимо учитывать, что в соответствии с правилами бухгалтерского учета, амортизацию отчисляет арендодатель, и потому арендатор их не получает.

В силу этого, для получения права на любые улучшения, арендодателю следует специально передать данные отчисления арендатору. Тем не менее, данные отчисления в любом случае существуют в обезличенных формах.

По поводу использования средств третьих лиц, его можно считать законным тогда, когда данные средства предоставляются в собственность арендатора.

¹⁰ п. 1 ст. 611 ГК Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – С.196.

¹¹ Симонова М.Н. Аренда. Лизинг. Прокат. - М.: Статус-Кво 97, 2013. – С.109.

Так, собственность арендатора представляют отдельные улучшения арендованного имущества. Тем не менее, договор аренды может предусматривать, что собственник отдельных улучшений, которые производит арендатор – это арендодатель.

Отделимыми улучшениями называются те улучшения вещи, которые можно отделить без того, чтобы повредить её (ухудшить её состояние). С окончанием договора аренды, данные улучшения может отделить арендатор и оставить их за собою¹².

Неотделимыми улучшениями арендованного имущества в любом случае владеет арендодатель. Впрочем, арендатор обладает правом требовать возместить ему стоимость данных улучшений лишь в тех случаях, когда произвёл их за счёт своих собственных средств и с согласия арендодателя, в условиях, когда другое не предусматривает договор аренды.

Не возмещается стоимость неотделимых улучшений в арендованном имуществе, которые арендатор произвел без санкции арендодателя. Также не возмещается стоимость неотделимых улучшений в арендованном имуществе, которые арендатор произвел с санкции арендодателя, но не за свои средства.¹³

Арендодатель отвечает за недостатки имущества, которое сдано в аренду (даже в условиях, когда в момент заключения договора ему было неизвестно об их наличии) лишь в тех условиях, когда данные недостатки целиком или отчасти мешают арендатору воспользоваться данным имуществом.

Арендодатель не несет ответственности за те недостатки имущества, которые не препятствуют его использованию согласно договору или назначению.

Также арендодатель не несет ответственности за те недостатки имущества, которое сдано в аренду, которые, пусть даже мешают использовать его (целиком или отчасти), но были оговорены в момент заключения договора или же были ранее (до того момента, когда был заключен договор аренды)

¹² Симонова М.Н. Аренда. Лизинг. Прокат. - М.: Статус-Кво 97, 2013. – С.89.

¹³ Гражданское право: Учебник. Том II / Под ред. О.Н. Садикова. - М.: Проспект, 2013. – С.507.

известны арендаторам либо арендатор должен был обнаружить их при осмотре имущества или его проверке в ходе заключения договора или передачи имущества в аренду.

При обнаружении арендатором во время использования арендованного имущества недостатков, за которые арендодатель несет ответственность, он по своему выбору вправе:

1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов по устранению недостатков имущества;

2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

3) потребовать досрочного расторжения договора аренды¹⁴.

За недостатки, полностью или частично препятствующие использованию арендованного имущества, которые обнаружены арендатором до заключения или во время заключения договора аренды, арендодатель ответственности не несет. В подобном случае арендатор может отказаться от заключения договора аренды.

Арендодатель вправе сдавать в аренду имущество, обремененное правами третьих лиц (сервитут, залог, ипотека и др.). В подобном случае арендодатель должен до заключения договора аренды надлежащим образом предупредить арендатора обо всех имеющихся правах третьих лиц на арендованное имущество.

В случае неисполнения этой обязанности арендатор обладает правом потребовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков, связанных с таким расторжением, вне зависимости от

¹⁴ П.1 ст.612Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва:Проспект, КноРус, 2013. – С.196.

того, воспользовались либо собираются воспользоваться третьи лица своими правами на арендованное имущество или нет¹⁵.

Рассмотрим пример из практики.

Общество с ограниченной ответственностью (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю (далее - ответчик) о признании договора аренды земельного участка, здания и оборудования с последующим выкупом от 01.10.2014 недействительным и применении последствий его недействительности.

В обоснование исковых требований указал, что недвижимое имущество, ставшее предметом договора аренды от 01.10.2014, также являлось предметом договоров залога, заключенных ответчиком с ОАО АБК в обеспечение обязательств по кредитному договору.

Таким образом, арендодатель не поставил истца в известность о правах третьих лиц на данное имущество.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области решил расторгнуть договор аренды земельного участка, здания и оборудования с последующим выкупом от 01.10.2014, заключенный между истцом и ответчиком¹⁶.

Распределение обязанностей по содержанию арендованного имущества между арендодателем и арендатором осуществляется в диспозитивной форме с учетом срочного характера арендных отношений.

Так, на арендодателе лежит обязанность по осуществлению за свой счет капитального ремонта переданного в аренду имущества, в условиях, когда другое не предусматривается законом, иными нормативными правовыми актами либо договором.

¹⁵Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. - 2013. - №4. - С.46.

¹⁶Решение от 23 декабря 2015 г. по делу № А13-12058/2015 .Арбитражный суд Вологодской области (АС Вологодской области) [электронный ресурс] / СПС «Консультант-Плюс», 2016.

Капитальный ремонт должен быть проведен в срок, установленный в договоре, а при его отсутствии в договоре или неотложной требуется - в разумные сроки.

2.2 Права и обязанности арендатора

Рассмотрим права и обязанности арендатора. В обязанности арендатора входят следующее

Во-первых, пользоваться арендованным имуществом согласно условиям договора аренды, а в условиях, когда данные условия в договоре аренды не определены, то согласно назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК).

В условиях, когда арендатор пользуется имуществом не согласно условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель обладает правом потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК).

Ответственность за нарушение условий пользования или назначения имущества наступает в форме возмещения убытков, причем только при наличии вины арендатора, в силу того, что в условиях, когда условия пользования нарушаются случайно, применению подлежит п. 4 ст. 614 ГК. В этой ситуации договор аренды не способен быть досрочно расторгнут.

Во-вторых, обязанностью арендатора выступает своевременное внесение платы за пользование имуществом (п. 1 ст. 614 ГК). Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. В условиях, когда размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы установлены каким-либо нормативным актом, договор аренды обязательно должен содержать ссылку на него.

Иначе эти характеристики арендной платы считаются не установленными договором. В таком случае применяется правило, согласно которым размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются такими

же, какие обычно применялись бы при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендную плату можно устанавливать как на всю совокупность арендуемого имущества целиком или отдельно на каждую его составную часть в зависимости от того, что об этом пишет договор.

Арендную плату можно вносить в следующих формах:

1) определенные в твердой сумме платежи, вносимые единовременно или периодически;

2) установленная доля доходов, продукции или плодов, которые получены в результате применения арендованного имущества;

3) предоставление арендатором определенных услуг;

4) передача арендатором арендодателю обусловленных договором вещей в аренду или в собственность;

5) возложение на арендатора затрат, которые обусловлены договором, на улучшение арендованного имущества¹⁷.

При использовании некоторых форм арендной платы, договор аренды, фактически, становится смешанным договором (п. 3 ст. 421 ГК), соединяющим черты договоров аренды и других, в частности, договора об оказании услуг или договора купли-продажи.

В условиях, когда конкретную форму арендной платы договор не предусматривает, арендную плату необходимо определять в твердой сумме, которая уплачивается однократно или же периодически - в зависимости от того, каков срок договора аренды.

В условиях, когда другое не предусматривает договор аренды, возможно изменение размера арендной платы по соглашению сторон. Сроки для этого устанавливает договор, но изменения, согласно п. 3 ст. 614 ГК, не должны быть чаще одного раза в год.

¹⁷Мозгунова А. В. Договор аренды: сложности квалификации // ЭЖ-Юрист. - 2014. - № 23. - С. 10.

В договоре аренды могут содержаться правила о том, что у любой стороны договора есть право в одностороннем порядке требовать изменений арендной платы; при этом в случае отказа другой стороны от изменений, договор будет досрочно расторгнут. В условиях же, когда аналогичных правил договором не предусматривается, арендную плату можно изменить только в результате соглашения сторон.

При отказе какой-либо стороны от пересмотра платы, другая сторона не получает прав ни понуждения к подобному пересмотру в суде, ни досрочного расторжения договора аренды, в силу того, что подобные меры ГК не предусматривает.

Арендатор обладает правом требовать снижения платы, в условиях, когда в силу обстоятельств, за которые он не способен нести ответственности, предусмотренные договором аренды условия пользования, само состояние имущества значительно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК).

Предоставление арендаторам данного права обусловлено тем, что арендодатель, являясь собственником переданного в аренду имущества, несёт на себе риски его случайной гибели или же повреждения.

Что же касается ухудшения условий пользования, которые выступают как внешние по отношению к предмету договора аренды обстоятельства, то применительно к ним следует вести речь уже о риске случайной невозможности исполнения договора. Возложение на арендодателя еще и этого риска вполне логично, в условиях, когда помнить о его главной обязанности - предоставить имущество в пользование и обеспечить спокойное пользование им в течение всего срока договора¹⁸.

Законом может быть установлено правило, отличное от того, которое предусмотрено п. 4 ст. 614 ГК. Тем не менее, соответственно п. 1 ст. 614 ГК порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, последний может установить, что размер арендной платы не

¹⁸ Иванов А.А. Аренда // Учебник гражданского права (2-е изд.). Том 2 / Под общ. ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2014. - С.207.

пересматривается и при существенном ухудшении условий пользования или состояния имущества.

Арендная плата может выплачиваться в любые сроки, установленные договором: один раз в год, квартал, месяц, неделю, день и т.д.

В условиях, когда арендатор существенно нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок (п. 5 ст. 614 ГК). Можно требовать досрочного внесения арендной платы не более чем за два срока подряд¹⁹.

Договором аренды могут быть установлены и другие правила, в частности о запрете требовать досрочного внесения арендной платы, или, напротив, о возможности требовать такого внесения не только при существенном нарушении сроков или более чем за два срока подряд и т.п.

Следует заметить, что арендная плата должна быть уплачена арендатором и в случае досрочного освобождения арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды), т.к. досрочное освобождение арендуемого помещения не выступает основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Акционерное общество (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о взыскании арендной платы.

Решением суда первой инстанции в иске отказано со ссылкой на то обстоятельство, что истребуемая истцом арендная плата начислена за период после фактического освобождения ответчиком арендуемого помещения.

В апелляционной жалобе на решение суда истец просил удовлетворить его требование о взыскании арендной платы, т.к. она начислена до момента прекращения в установленном порядке действия договора аренды.

¹⁹Мозгунова А.В. Договор аренды: сложности квалификации // ЭЖ-Юрист. - 2014. - № 23. - С. 10.

В ходе рассмотрения апелляционной жалобы установлено, что в свое время спорный договор аренды был возобновлен на некоторый определен срок.

Данный договор может быть прекращен в любое время по инициативе каждой из сторон с обязательным предупреждением другой стороны за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суд апелляционной инстанции отметил, что в течение трех месяцев с момента подобного предупреждения договор сохраняет свою силу для обеих сторон.

В силу этого отказ арендатора вносить арендную плату за указанный период не обоснован даже в том случае, когда помещение освобождено им досрочно, т.е. до истечения трех месяцев²⁰.

Путем прекращения договора аренды, арендатор должен вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (абз. 1 ст. 622 ГК).

Договор субаренды не способен быть заключен на сроки, превышающие сроки договора аренды. Иначе он будет недействителен в соответствующей части, основываясь на ст. 168 ГК .

Данное правило происходит из общеправового принципа, соответственно с которым никто не способен передать больший объем прав, нежели владеет им сам. В этих обстоятельствах отнюдь не требуется, чтобы субарендатор нес такой же или больший объем обязанностей, как арендатор – как пример, можно привести то, что арендатор, может принимать на себя большую часть платы, которая подлежит уплате арендодателю.

Субаренда следует за арендой. В условиях, когда договор аренды является ничтожным по предусмотренным ГК основаниям, то ничтожество приобретают и договоры аренды заключенные согласно им (п. 2 ст. 618 ГК). В

²⁰ Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.07.14 № А74-34/14-Ф02-2505/14-С2. [электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс», 2016.

случае досрочного прекращения договора аренды прекращаются и заключенные согласно ему договоры субаренды (п. 1 ст. 618 ГК).

Приведем пример из судебной практики. Компания обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу о взыскании задолженности по арендной плате по договору субаренды.

Решением суда первой инстанции заявленные требования в части суммы основного долга, пени удовлетворены полностью.

Постановлением апелляционного суда, оставленным без изменения судебной коллегией суда кассационной инстанции, решение отменено. В удовлетворении исковых требований в указанной части отказано. Судами установлено, что между Компанией (арендатор) и Обществом (субарендатор) заключен договор субаренды нежилых помещений. Компанией помещения получены по договору аренды от Банка, являющегося собственником имущества. Общество направило Компании уведомление о расторжении договора субаренды, соглашение о расторжении договора и акт приемки-передачи арендованного имущества, однако, со стороны последнего указанные соглашение и акт не были подписаны и возвращены ответчику. Удовлетворяя заявленные исковые требования, суд первой инстанции исходил из наличия между сторонами в спорный период субарендных отношений, подтвержденных вступившим в законную силу судебным актом по другому делу. Отменяя судебный акт первой инстанции, арбитражный апелляционный суд исходил из того, что решение по названному делу вынесено судом первой инстанции по неполно исследованным материалам дела, в котором установлены обстоятельства, отличные от обстоятельств, установленных по настоящему делу, в том числе в части объема представленных доказательств. При этом судом апелляционной инстанции отмечено, что по настоящему делу обстоятельством, подлежащим установлению, являются период, в который сохранялись договорные отношения между истцом и ответчиком и доказанность факта возврата имущества. Из представленных суду апелляционной инстанции дополнительных доказательств следует, что договор

аренды, заключенный между Компанией и Банком, прекратил своё действие в связи с истечением срока, указанного в договоре. Согласно пункту 1 статьи 618 ГК РФ, в условиях, когда другое не предусматривает договор аренды, досрочное прекращение договоров аренды влечет за собою прекращение заключенных согласно им договоров субаренды.

Таким образом, прекращение договора аренды между Банком и Компанией повлекло прекращение договора субаренды в части спорных помещений. Поскольку договором аренды между Банком и истцом иные условия по сохранению субарендных отношений предусмотрены не были, в силу вышеуказанной нормы права договор субаренды полностью прекратил свое действие с момента прекращения действия договора аренды. Установив, что на день прекращения договора субаренды (дата расторжения договора аренды) помещения были освобождены ответчиком, а также отсутствие доказательств владения и пользования Обществом спорными помещениями после прекращения в силу закона договора субаренды, апелляционный суд обоснованно в иске отказал²¹.

Субарендатор в подобном случае обладает правом на то, чтобы с ним был заключён договор аренды на то имущество, что находится в его пользовании согласно договору субаренды, в пределах оставшихся сроков субаренды на условиях, которые соответствуют условиям прекращенного договора аренды.

В условиях, когда арендодатель согласился на заключение арендатором договоров субаренды, он, таким образом, связал себя. При досрочном прекращении договоров субаренды из-за расторжения договоров аренды, права субарендаторов могут быть серьезно нарушены без их вины. В силу этого законодатель предоставил субарендаторам права заключать договоры аренды, но лишь на имущество, находящееся у них в пользовании и на не истекшие сроки субаренды.

²¹ Постановление ФАС Поволжского округа от 26.05.2014г. по делу № А12- 5317/2013[электронный ресурс]//СПС «Консультант Плюс», 2016.

По поводу условий, на которых следует заключать новые договоры, то вполне логично отсылать к условиям договоров аренды, а не субаренды, поскольку в последнем могут содержаться более выгодные условия, чем в старом договоре аренды. В силу этого могло бы быть несправедливым вынуждать арендодателя на принятие тех условий, которых он не определял.

Порядок заключения субарендаторами договоров аренды на указанных в п. 1 ст. 618 ГК условиях, регламентирован ст. 445 и ст. 446 ГК.

Однако, договор аренды может устанавливать другие правила, нежели указанные в п. 1 ст. 618 ГК.

В том числе, в случае досрочного расторжения договора аренды, договор субаренды может быть прекращен как без заключения договора аренды с арендодателем, так и с заключением данного договора, при этом на условиях прекращенного договора субаренды, а не аренды.

Арендаторы имеют право требования досрочного расторжения договоров аренды, в условиях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущества в пользование арендаторам либо создает препятствия для пользования имуществом согласно условиям договора или назначению имущества;

2) имущество, которое передано арендаторам, обладает препятствующими пользованию им недостатками, не оговоренными арендодателями во время заключения договоров, не известными арендаторам заранее и не должны быть обнаруженными ими в ходе осмотра имущества или проверки его исправности во время заключения договора;

3) арендодатели не производят являющийся их обязанностью капитальный ремонт имущества в сроки, которые установлены договорами аренды, а в случае, когда эти сроки не прописаны в договоре - в разумные сроки;

4) в силу обстоятельств, за которые арендаторы не несут ответственности, оказывается в состоянии, которое не пригодно для использования²².

Перечисленные основания не исчерпывающие.

В договоре сторонами могут быть установлены и иные основания, позволяющие досрочно расторгнуть договоры аренды по требованию арендаторов или арендодателей.

ГК РФ устанавливает, обязательный досудебный порядок урегулирования споров, называемый претензионным порядком в тех случаях, когда есть основания расторгнуть договор по желанию арендодателя.

В этом случае арендодатель должен послать арендатору письменное предупреждение о том, что должен устранить допущенные нарушения по обязательствам. Устранение должно быть осуществлено в разумные сроки (арендодатель должен указать конкретный срок).

В условиях, когда эти нарушения не устранены в установленный срок, арендодатель имеет право обратиться в суд с иском о досрочном расторжении договора, приложив к иску документы, которые подтверждают факт соблюдения им претензионного порядка.

В числе подобных документов могут выступать копии письменных предупреждений и почтовые квитанции об их направлениях с уведомлением о вручении арендатору либо иные документы, доказывающие факты получения арендаторами письменных предупреждений.

Когда арендодатель не соблюдает процедуру досудебного урегулирования, суды возвращают исковые заявления, не рассматривая их. Однако при этом арендодатель может устранить допущенные нарушения и обратиться в суд повторно.

Если инициатива расторжения договора принадлежит арендатору, соблюдения претензионного (досудебного) порядка не требуется.

²²Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. - М.: Статут, 2013. – С.134.

Обычно в ГК РФ регулируются вопросы прав собственности на улучшения арендованного имущества, которые производит арендатор, для гражданского законодательства РФ.

Так, собственность арендатора представляют отдельные улучшения арендованного имущества. Тем не менее, договор аренды может предусматривать, что собственник отдельных улучшений, которые производит арендатор – это арендодатель.

Неотделимыми улучшениями арендованного имущества в любом случае владеет арендодатель. Впрочем, арендатор обладает правом требовать возместить ему стоимость данных улучшений лишь в тех случаях, когда произвёл их за счёт своих собственных средств и с согласия арендодателя, в условиях, когда другое не предусматривает договор аренды.

Не возмещается стоимость неотделимых улучшений в арендованном имуществе, которые арендатор произвел без санкции арендодателя. Также не возмещается стоимость неотделимых улучшений в арендованном имуществе, которые арендатор произвел с санкции арендодателя, но не за свои средства.

Любое улучшение (отделимое или нет), произведенное арендатором за счет отчислений от амортизации арендованного имущества, представляют собой собственность арендодателя.

В заключение скажем, что досрочное прекращение использования арендуемого имущества не выступает, как основание прекращения обязательств арендаторов по внесению платы.

Приведем пример из практики.

Арендодатель (акционерное общество) обратился в арбитраж с иском к арендатору (общество с ограниченной ответственностью) по поводу взыскания арендной платы.

Суд первой инстанции отказал в иске по той причине, что истребуемую истцом арендную плату начислили за тот период, когда ответчик фактически освободил арендуемое помещение.

В апелляции истец просил удовлетворения требований о взыскании арендной платы, поскольку её начислили ещё до того, как договор был прекращен в установленном порядке.

При рассмотрении апелляции было установлено, что в некоторый момент спорный договор аренды возобновили на некоторый срок согласно пункту 2 статьи 621 ГК РФ.

Данный договор можно прекратить в любой момент вследствие инициативы любой стороны, с условием обязательного предупреждения другой стороны заблаговременно (за 3 месяца), в соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ.

Учитывая вышеизложенное, судом апелляционной инстанции отмечено, что три месяца после предупреждения такого рода сохраняется сила договора для обеих сторон. В силу этого отказ арендатора вносить плату за данный период является необоснованным даже тогда, когда он досрочно освободил помещение.

Возможно было иное прекращение спорного договора аренды и взаимных обязательств сторон, нежели вытекающее из правил пункта 2 статьи 610 ГК РФ, в условиях, когда стороны договорились бы об этом. Тем не менее, такое соглашение сторон не было достигнуто, а материалы не содержат доказательств подобного обращения арендатора к арендодателю.

Нет и доказательств того, что арендатор передал помещения арендодателю до того момента, как было прекращено действие договора, которое было определено согласно правилам пункта 2 статьи 610 ГК РФ. Акт о приеме-передаче спорных помещений составлял арендодатель, при участии представителя незаинтересованного лица, поскольку в акте зафиксирован отказ арендатора от того, чтобы подписать акт.

С учётом изложенного, суд апелляционной инстанции решил, что арендодатель выдвигает справедливое требование, и удовлетворил иск²³.

²³Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.06.13 № А74-34/13-Ф02-2505/13-С2. [электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс», 2016.

Еще одним положением, нуждающимся в учете, является то, что договор, который заключен согласно пункту 1 статьи 621 ГК РФ в новый срок, выступает, как новый договор аренды.

Таким образом, договор может включать принципиально новые существенные условия, которые не входили в ранее действующий договор.

Рассмотрим пример из практики.

Акционерное общество и собственник здания заключили договор об аренде нежилого помещения.

В ходе заключения договора на новый срок, стороны не согласились по поводу размера платы.

Арендодатель, исходя из точки зрения, что спор является изменением договора, обратился в арбитражный суд.

Суд первой инстанции отказал в иске, основываясь на абзаце втором пункта 1 статьи 621 ГК РФ, соответственно которому, в ходе заключения договора на новые сроки, можно изменить условия по соглашению сторон. Апелляционная инстанция оставила это решение без изменений.

Кассационная инстанция отменила решение, основываясь на том, что соответственно статье 610 ГК РФ, договоры аренды заключаются на сроки, которые определены договорами.

Арендодатель дал знать арендатору про истечение сроков договора аренды и о том, что если арендатор хочет продолжать использовать имущество, нужно заключить договор аренды на новый срок. Это означает прекращение договора аренды, действовавшего ранее. В соответствии со смыслом статьи 621 ГК РФ, заключение на новый срок договора аренды выступает, как заключение нового договора. Причиной иска стал отказ ответчика подписать на новый срок договор аренды в силу изменений, которые внес арендодатель в части размера платы. Следовательно, у сторон возник преддоговорный спор.

Статья 22 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации устанавливает, что в число разрешаемых арбитражными судами

споров входят споры по поводу разногласий по договорам, заключение которых предусматривает закон.

Учитывая сказанное выше, кассационная инстанция вернула дело в суд первой инстанции, отметив, что требуется выяснить вопрос о наличии соглашения сторон²⁴.

²⁴ Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (дело № Ф10-1216/2012)[электронный ресурс]СПС «Консультант-Плюс»,2016.

ГЛАВА 3 ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ АРЕНДНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Рассмотрим порядок прекращения договора аренды. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, прекратить договор аренды возможно:

- 1) в силу соглашения сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ);
- 2) в силу требования одной из сторон (ст. 619, 620 ГК РФ);
- 3) методом одностороннего отказа от договора (ст. 621 ГК РФ).

Еще одно основание для досрочного прекращения договора аренды составляет выкуп арендованного имущества в тех случаях, когда это предусматривает закон или договор (см. п. 1 ст. 624 ГК РФ). Возможен выкуп имущества как до, так и после истечения срока аренды, в условиях, когда арендатор внёс всю сумму, предусмотренную договором.

Изменения и расторжения договоров возможны, в первую очередь, в результате взаимного соглашения сторон. Наделение сторон настолько широкими возможностями определения судьбы договора являет собой одно из прямых выражений свободы договора: субъекты, обладающие правом заключать договор по собственной воле, должны в принципе быть настолько же свободными в вопросах его расторжения или перемены отдельных условий договора. В случаях изменения и расторжения договоров возможна речь лишь о свободе заключения соответствующих соглашений сторон.

С точки зрения О.Н. Садикова, если одна сторона отказывается исполнять договор, в условиях, когда он это разрешают закон или условия договора, это выступает, как мера оперативного воздействия на противоположную сторону договора²⁵.

²⁵ Под редакцией доктора юридических наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации О.Н. Садикова Юридическая фирма Издательский Дом «КОНТРАКТ» «ИНФРА-М» Москва 2012.С.78.

В частности, в случае просрочки исполнения (согласно пункту 2 статьи 405 ГК РФ) это не требует обращений в суд и производится по одностороннему заявлению заинтересованной стороны в случае нарушения контрагентом договорных обязательств, а в случаях некоторых, в частности, доверительных договоров - по заявлениям любого участника (статьи 977, 958 ГК РФ).

В случае отсутствия согласия обеих сторон включить в договор условие о том, что стороны имеют право на одностороннее расторжение указанного соглашения в случаях, которые не предусмотрены законодательством, суд не имеет права по статье 446 ГК добавлять подобное условие в спорные договоры.

Споры о признании односторонних расторжений договоров недействительными подведомственны арбитражным судам.

Как быть, в условиях, когда участник соглашения хочет выйти из договора, но не имеет права на отказ? С одной стороны, важно обеспечение стабильности договорных отношений как основы гражданского оборота, с другой же - продолжение договора способно ухудшить материальное положение лица, неосновательно обогатить одну сторону соглашения за счет другой.

Чтобы соблюсти баланс имущественных интересов сторон, законодателем предусмотрено еще одно важное отступление от принципов стабильности договора. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон, в тех случаях, которые строго устанавливает закон или сам договор.

Те основания, на которых договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке, определяет закон:

- 1) в случае существенного нарушения договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, которые предусматривает Гражданский кодекс РФ, другие законы или договоры²⁶.

²⁶ П.2 ст. 450 Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – С.150.

Пример последнего – это нормы, изложенные в пунктах 2-4 статьи 451 ГК.

В ходе рассмотрения спора суду требуется выяснить, можно ли рассматривать лиц, участвующих в деле, как надлежащего истца и ответчика. Право о заявлении требования на расторжение договора есть только у стороны в обязательстве либо лица, способного потребовать перевода на себя прав и обязанностей по нему.

Существенным или несущественным требуется относить нарушения к соответствующим видам обязательств, учитывая положения договора.

Если ответчик не выполняет условия договора в силу нарушения истцом его обязательств, это не основание расторгнуть соглашение по пункту 2 статьи 451 ГК.

По статье 450 ГК доказывать существенное нарушение договора должна сторона, которая на него ссылается.

Другим обстоятельством, дающим одной из сторон право обращения в суд, согласно закону, является существенное изменение обстоятельств.

Принято признавать изменение обстоятельств существенным, в условиях, когда они изменились настолько, что, в условиях, когда стороны могли бы разумно это предвидеть, договор либо не был бы заключён вовсе, либо заключен на совсем иных условиях²⁷.

Изменившееся обстоятельство должно наличествовать к моменту заключения договора и представлять собою ту основу, на которой созданы договорные отношения сторон. Договор нельзя расторгнуть по инициативе должника по существенному изменению обстоятельств, в условиях, когда за должником числится просрочка.

Порядок изменения и расторжения договора является следующим.

Соответственно п. 1 ст. 451 ГК РФ, в качестве основания для расторжения договора выступает существенное изменение обстоятельств, на которых

²⁷ П.1.ст.451 Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва:Проспект, КноРус, 2013. – С.151.

основывались стороны, заключая договор, в условиях, когда самим договором не предусматривается другое.

Предложение расторгнуть соглашение, равно как и уведомление о том, что сторона отказывается договора, должно иметь определенный характер. В частности, предложение к исполнению обязательства с замечанием, что иначе последует расторжение договора, не способен выступать в качестве подобного сообщения²⁸.

При урегулировании спора досудебный порядок не считается соблюденным, в условиях, когда предложения о расторжении (изменении) договоров основаны на одних обстоятельствах и правовых нормах, а исковые требования - на иных²⁹.

Законодатель устанавливает главное отличие изменения и расторжения договора по последствиям, которые наступили за указанными действиями.

В случае изменения договора, стороны продолжают нести обязательства, пускай даже и в изменённом виде. Если договор расторгнут, обязательства сторон заканчиваются. Это относится как к основным, так и к дополнительным обязательствам. Договорную неустойку не должно применять за период, прошедший после того, как договор был расторгнут.

Стороны не имеют права требовать возвращения того, что они исполнили по обязательству до того момента, как договор был расторгнут, в условиях, когда закон или соглашение не устанавливают иного³⁰.

²⁸ Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. - М.: Статут, 2013. –С.139.

²⁹ Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (дело N Ф08-1919/2014). [Электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс», 2016.

³⁰ Ст.453 Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – С.151.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы. Различие договора аренды с правами выкупа и договора, который не предусматривает выкуп объекта аренды, состоит в том, что право собственности на арендованное имущество переходит к арендатору от арендодателя.

Условие о выкупе арендованного имущества необходимо указывать в договоре между арендодателем и арендатором или в дополнительном соглашении к договору.

В договоре аренды с последующим выкупом необходимо выделять выкупную стоимость арендуемого имущества и стоимость арендной платы.

Если арендуемое имущество нельзя использоваться по обстоятельствам, ответственность за которые лежит на арендодателе, арендную плату можно не вносить.

Подобные ситуации могут быть обусловлены:

- 1) ненадлежащим состоянием арендуемого имущества;
- 2) отсутствием принадлежностей, юридической или технической документации на арендуемое имущество, затрудняющее или препятствующее его использование, уменьшающее хозяйственный эффект от его планируемого использования;
- 3) несвоевременной передачей имущества.

В том числе, арендодатель, не исполнивший обязанности по передаче сдаваемого в аренду имущества в установленные договором сроки, получает право требования с арендатора платы лишь после того, как фактически передаст последнему арендованное имущество.

Оплачивая аренду и внося выкупные платежи, арендатор не становится владельцем арендованного имущества до тех пор, пока в полном объеме не произведет оплату за арендованное имущество.

Договор аренды с выкупом арендованного имущества сочетает в себе условия купли-продажи и условия аренды, следовательно чем подробнее будут описаны правовые взаимоотношения между арендатором и арендодателем, тем меньше рисков и споров возникнет.

Подводя итог сказанному выше, можно сказать, что договор аренды с последующим выкупом арендованного имущества играет важную роль в системе регулирования гражданско-правовых договорных отношений, и, следовательно, должен изучаться и дальше.

Таким образом цель исследования которая заключалась в комплексном анализе гражданско-правового регулирования договора аренды с последующим выкупом арендованного имущества достигнута.

Задачи, поставленные в исследования выполнены, а именно:

- 1) охарактеризована юридическая природа договора аренды с последующим выкупом арендуемого имущества;
- 2) проанализированы существенные условия в договоре аренды;
- 3) изучены права и обязанности арендодателя и арендатора;
- 4) исследованы существующие положения об изменении и расторжении арендных правоотношений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. [электронный ресурс] / СПС «Консультант-Плюс», 2016.
2. Гражданский Кодекс РФ (в четырех частях) по состоянию на 25 сентября 2013г. Москва: Проспект, КноРус, 2013. – 544с.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [электронный ресурс] от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)/ СПС «Консультант-Плюс», 2016.
4. Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.
5. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.
6. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.
8. Федеральный закон от 23.08.1996 № 127-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О науке и государственной научно-технической политике» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.

9.Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (в ред. от 25.01.2013 № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.

10.Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» [электронный ресурс]// СПС «Консультант-Плюс», 2016.

11.Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»/[электронный ресурс] //СПС «Консультант-Плюс», 2016.

12.Информационное письмо от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [электронный ресурс] //СПС «Консультант-Плюс», 2016.

Специальная литература

13.Батяев А.А., Бобкова О.В. и др. 1001 договор на все случаи бизнеса. - М.: ООО «ИД РАВНОВЕСИЕ», 2014. - 267 с.

14.Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Книга 1. - М.: Статут, 2015. – 564 с.

15.Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. - М.: Статут, 2014. - 780 с.

16.Васильева В.В. Договор аренды: юридические аспекты. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2015. - 311 с.

17.Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М., 2012.-160с.

18. Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского Университета. Юридические науки. - 2014. - № 1. - С. 68 - 73.

19.Гатин А.М. Гражданское право: Учебное пособие. - М.: Дашков и К, 2015. - 488 с.

20. Гунин А.В. Договор субаренды: понятие и признаки // «Юрист», 2013, № 6.
21. Гражданское право: Учебник. Том II / Под ред. О.Н. Садикова. - М.: Проспект, 2013. - 928 с.
22. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями // Вестник Арбитражного суда города Москвы. - 2013. - №5. - С.67-72.
23. Договор аренды и проблемы его дальнейшего развития. Сборник статей. М., 2013.- 147с.
24. Иванов А.А. Аренда // Учебник гражданского права (2-е изд.). Том 2 / Под общ. ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2014. - 834 с.
25. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. - М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательский Дом «ИНФРА-М», 2014. - 976 с.
26. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2013. - 345 с.
27. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. - 2014. - № 3. - С. 26 - 29.
28. Мозгунова А. Договор аренды: сложности квалификации // ЭЖ-Юрист. - 2014. - № 23. - С. 10.
29. Мозолин В.П. Гражданское право. Учебник. Т.2.-2-е изд.- М.: Проспект, 2015. 250с.
30. Москалева О. Отказ в продлении договора аренды // Жилищное право. - 2014. - № 6. - С. 29 - 40.
31. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. - М.: Статут, 2013. - 423с.
32. Пискунова Е.А. Особенности правового регулирования государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений // «Правовые вопросы недвижимости», 2012, № 2.

33. Под редакцией доктора юридических наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации О.Н. Садикова Юридическая фирма Издательский Дом «КОНТРАКТ» «ИНФРА-М» Москва 2012.260с.

34.Романец Ю.В. Договоры, направленные на передачу имущества во временное пользование. Законодательство №12, 2012.С.57-65.

35. Симонова М.Н. Аренда. Лизинг. Прокат. - М.: Статус-Кво 97, 2013. - 342 с.

36.Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2014. - 453 с.

37. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. - 2013. - №4. - С.45-57.

38.Сергеев А.П, Терещенко Т. В. Договор аренды имущества с правом выкупа // Корпоративный юрист. - 2014. - №1. - С.44-45.

39.Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. М., 2013.- 230с.

40. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. - Тула: Автограф, 2013. - 511 с.

41.Эдрелевский А.М Постатейный научно-практический комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации - М., 2012.-230с.

Материалы юридической практики

42.Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.09.2011 по делу № А58-8158/10 [электронный ресурс]/ СПС «Консультант-Плюс»,2016.

43.Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.06.13 № А74-34/13-Ф02-2505/13-С2// [электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс»,2016.

44.Постановление ФАС Поволжского округа от 26.05.2014г. по делу № А12- 5317/2013[электронный ресурс]//СПС «Консультант Плюс», 2016.

45.Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.06.12 № А74-34/12-Ф02-2505/12-С2// [электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс»,2016.

46. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.07.14 № А74-34/14-Ф02-2505/14-С2// [электронный ресурс] СПС «Консультант-Плюс», 2016.

47. Решение от 23 декабря 2015 г. по делу № А13-12058/2015. Арбитражный суд Вологодской области (АС Вологодской области) [электронный ресурс] / СПС «Консультант-Плюс», 2016.

48. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (дело N Ф08-2280/2013)//[электронный ресурс]СПС «Консультант-Плюс», 2016.

49. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (дело N Ф08-1919/2014)//[электронный ресурс]СПС «Консультант-Плюс», 2016.

50. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (дело № Ф10-1216/2012)//[электронный ресурс]СПС «Консультант-Плюс», 2016.

