

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Расторжение и изменение договора аренды»

Студент

Д.А. Якушкина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент И.В. Маштаков

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

Тольятти 2022

Аннотация

Тема бакалаврской работы: «Расторжение и изменение договора аренды»

Исследование посвящено актуальным вопросам, поскольку ежедневно как в деловой практике, так и в бытовой сфере заключаются множество договоров аренды. Каждый человек в своей жизни встречается с данным договором. С темой расторжения и изменения договора аренды, в последние годы, люди встречаются всё чаще, так как возникает множество ситуаций, когда приходится прибегать к данным мерам.

Цель данной работы заключается в том, что мы чуть шире раскроем понятие расторжения и изменения договора аренды. Так же более детально рассмотрим такие аспекты как, общие положения об аренде, порядок и основания изменения и расторжения договора аренды, особенности изменения и расторжения отдельных видов договора, таких как договора аренды транспортных средств, договор проката, договора аренды зданий и сооружений, договора аренды предприятий.

Задачи исследования: изучить общие положения становления и развития арендных отношений, чтобы было четкое понимание, как это все развивалось; раскрыть понятие и источники правового регулирования договора аренды; рассмотреть различные стороны и содержание договора аренды, выявить порядок и основания изменения и расторжения договора аренды, а также раскрыть такие положения, как ответственность сторон при изменении и расторжении договора аренды.

Выпускная квалификационная работа структурно состоит из введения, трех глав, пяти пунктов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Объём выполненной работы составляет 63 страницы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	6
1.1 Понятие и источники правового регулирования договора аренды ...	6
1.2 Стороны и содержание договора аренды	14
Глава 2. Основания и порядок изменения и расторжения договора аренды ..	22
2.1 Основания и порядок изменения договора аренды.....	22
2.2 Основания и порядок расторжения договора аренды	31
2.3 Ответственность сторон при изменении и расторжении договора .	36
Глава 3 Особенности изменения и расторжения отдельных видов договора аренды.....	51
Заключение	58
Список используемой литературы и используемых источников.....	61

Введение

Данная тема выпускной квалификационной работы посвящена расторжению и изменению договора аренды. На мой взгляд, это довольно актуальная тема в наше время, потому что каждый человек в течение всей жизни, хоть раз, но заключает договор аренды, изменяет его по неким причинам или расторгает полностью. Пусть это будет хоть квартира, помещение под работу или даже студия для дня рождения.

На данном этапе действующее гражданское законодательство значительно увеличило количество правил аренды. С развитием предпринимательской деятельности в России многим коммерческим и некоммерческим организациям стало удобнее не приобретать недвижимость, а сдавать ее в аренду. В первую очередь это выгоднее в материальном плане, так как покупка недвижимости очень затруднительный момент для многих предпринимателей.

Договор аренды в гражданском обороте является одним из наиболее распространенных договоров. С точки зрения использования он может быть только ниже, чем договор купли-продажи. Большинство предприятий либо передают свое оборудование и имущество во временное пользование третьим лицам, либо, наоборот, сдают необходимое имущество в аренду. Таким образом, аренда имеет важное значение среди тех, которые регулируются гражданским правом, организациями, гражданами и договорными соглашениями, используемыми государством.

Соответственно, право пользования арендатором не вытекало, не пользовалось имущественной защитой. В дальнейшем в Европе были изменены лишь некоторые детали правового регулирования аренды, в частности схемы заимствования из реального права, но средства остались неизменными.

Цель данного исследования заключается в том, что мы чуть шире раскроем понятие расторжения и изменения договора аренды, разберем

основные моменты и чуть глубже изучим все детали этой довольно актуально темы. Для достижения данной цели были поставлены некоторые задачи.

Во-первых, мы раскроем понятие и источники договора аренды, а также стороны и содержание договора аренды.

Во-вторых, исследуем такие основные вопросы как, порядок и основания изменения и расторжения договора аренды, ответственность сторон после таких действий.

В-третьих, выявим особенности изменения и расторжения отдельных видов договора аренды.

Объектом исследования выступают гражданские правоотношения, возникающие в процессе изменения и расторжения договора аренды.

Предмет исследования – гражданско-правовые нормы, которые регулируют основания и порядок изменения и расторжения договора аренды в Российской Федерации и их особенности на сегодняшний день.

Теоретической основой исследования послужили научные работы таких учёных как Суханова Е.А., Ульянова А.Е., Толстого Ю.К., Пискуновой М.Г., Маловой А.А., Долгоровой А.Г., Исаева И.А. и многих других.

Нормативно-правовой основой исследования являются нормативно-правовые акты, содержащие нормы гражданского законодательства, регулирующие вопросы предмета нашего исследования.

Методологической основой исследования выступает общенаучный метод в совокупности с частно-научными методами исследования правовых явлений.

Выпускная квалификационная работа структурно состоит из введения, трех глав, пяти пунктов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды

1.1 Понятие и источники правового регулирования договора аренды

Для того чтобы понять, что же включает в себя договор аренды, нужно разобрать отдельно, что такое договор и аренда.

Договор – соглашение между двумя или более лицами об осуществлении определенных мер и об установлении взаимных прав и обязанностей, регулирующих такие меры, осуществление которых обеспечивается ограничением, организованным государством. Договор является важнейшим инструментом регулирования человеческой деятельности и издания законов и других актов. Заключение договора приведет к установлению правоотношений между участниками.

Аренда – передача во временное пользование или владение какого-то вида собственности за определенную плату. Само слово происходит от латинского *attendare*, что означает «отдавать внаем». Лизинг – это форма имущественного договора: арендодатель передает права на определенный вид имущества арендатору.

Договор аренды – один из основных договоров, история которого насчитывает тысячи лет. Первые, хотя и фрагментарные упоминания были сделаны действиями древнего Вавилона и Египта. Но уже римское право придало современной форму аренде вещей. Специфика Римского подхода заключалась в том, что смена собственника вещи приводила к расторжению договора аренды. Римское право признавало три вида найма:

- наем вещей (*locatio-conductio rei*);
- наем услуг (*locatio-conductio operarum*);
- наем работ, или подряд (*locatio-conductio operis*) [6, с.128].

Соответственно, право пользования арендатором не вытекало, не пользовалось имущественной защитой. В дальнейшем в Европе были

изменены лишь некоторые детали правового регулирования аренды, в частности схемы заимствования из реального права, но средства остались неизменными.

«Целый ряд субъектов общественных отношений строят свою деятельность, а в некоторых случаях и прямо создаются (применительно к вопросу об основных и дополнительных видах деятельности юридического лица) для организации процесса по передаче имеющегося у лица имущества третьим лицам на временной возвратной основе» [5, с.39].

Так, например, Общероссийский классификатор видов экономической деятельности содержит следующие виды: аренда грузового автомобильного транспорта с водителем (49.41.3), аренда морских судов заграничного и каботажного плавания для перевозки пассажиров с экипажем (50.10.3), аренда воздушного судна с экипажем для перевозки пассажиров (51.10.3), аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (68.2), аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом (68.20.1), аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2), предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (68.31.2), аренда и лизинг автотранспортных средств (77.1), прокат и аренда предметов личного пользования и хозяйственно-бытового назначения (77.2), аренда и лизинг строительных машин и оборудования (77.32), аренда и лизинг офисных машин и оборудования, включая вычислительную технику (77.33), и т.п.[13].

В приведенных видах деятельности наглядно усматривается экономический аспект понятия «аренда», а его популярность и актуальность подчеркиваются статистическими показателями: так, по состоянию на 1 января 2017 г. на территории г. Москвы насчитывается 77 182 индивидуальных предпринимателя, которые осуществляют на постоянной основе операции с недвижимым имуществом, в том числе связанные с арендой, что составляет 29,3% от общего количества зарегистрированных

индивидуальных предпринимателей, при этом аналогичную деятельность осуществляют 22,1% предприятий и организаций от общего количества хозяйствующих субъектов зарегистрированных предприятий и организаций [18].

«С правовой точки зрения под арендой понимается договорная конструкция, правовое регулирование которой осуществляется гл. 34 ГК РФ. В настоящее время наиболее распространена аренда земельных участков, жилой и коммерческой недвижимости, транспортных средств и оборудования. Договор аренды будет заключен только в соответствии с договором (устным или письменным). Доходы, продукты и выгоды от использования арендованного имущества, полученные арендатором, являются собственностью» [2, с. 67].

«Договор аренды – это договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором от использования имущества, являются его собственностью» [16, с.245].

Глава 34 ГК РФ основана на том же принципе, что и другие главы ГК РФ, регулирующие договорные отношения, которые в свою очередь подразделяются на различные виды. Прежде всего, существуют общие правила лизинга, применимые к конкретному виду договора (аренда, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, передача финансовых услуг). Специальные правила имеют приоритет над общими правилами.

Договор аренды – это в первую очередь сделка, которая позволяет расширить возможности хозяйственного пользования имуществом. Таким образом, собственник имущества предоставляет его в аренду, тем самым получая от этого доход. Тогда как пользователь этого имущества получает собственные блага от использования данного имущества. В связи с этим

формы арендных отношений весьма разнообразны. К ним относятся: прокат; аренда транспортных средств; аренда зданий и сооружений; аренда предприятий; финансовая аренда (лизинг).

Договор аренды – это очень специфичный договор, потому что в его формировании складывается множество нюансов. Прежде всего, эти нюансы касаются того, что арендатор и арендодатель не всегда быстро приходят к заключению, на это нужно какое-то время. Так как множество арендаторов очень бережно относятся к выбору арендного помещения, транспортного средства или чего-то другого. Множество людей заключают договор аренды не на один день и подходить к выбору нужно более серьезно. Так же включается такой момент, что арендодатель не будет сдавать свое имущество без уверенности в арендаторе. Так что к заключению договора аренды нужно прийти сложнейшим путем, но и к изменению или расторжению договора аренды, нужно пройти немало трудностей и процедур.

Традиционно договор аренды относят к категории договоров, направленных на передачу имущества в пользование. «При этом существует точка зрения о потенциально возможном разделении договора аренды по направленности на владельческо-пользовательскую и пользовательскую аренду. Ряд представителей ученого сообщества придерживаются указанной дифференциации как законодательно установленной. Пользование без владения характерно для ситуаций, когда эффект состоит в получении плодов, но если требуется, то лицо, приобретшее право пользования, вправе требовать от собственника, чтобы он предоставил ему и владение вещью» [10, с. 315].

Поддерживает описанную дифференциацию Ю.К. Толстой, который указывает, что «по договору аренды помещение может быть предоставлено арендатору либо во владение и пользование, либо только в пользование» [21, с. 46]. Похожей позиции придерживается Е.А. Киндеева, утверждая, что «в случае, если по договору аренды имущество передается только во временное пользование и не передается во владение, в отношении этого имущества

может быть заключен не один договор аренды» [16, с. 318]. Е.А. Суханов вносит уточнение, что «такие случаи возможны на практике, когда арендуемое имущество в процессе его использования остается на территории арендодателя» [20, с. 326].

Основываясь на ст. 607 ГК РФ можно понять, что объектами аренды являются:

– 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). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается;

– законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов;

– в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным [3].

В связи с тем, что предметом арендных отношений могут быть только те вещи, которые определяются индивидуальными характеристиками, недостаточно вписать в договор только название, но его необходимо описать (описать) таким же образом, исходя из его специфических характеристик – цвета, размера, формы, модели.

«Предметом договора аренды может быть как движимое, так и недвижимое имущество. Недвижимое имущество как предмет аренды обладает известными особенностями, обусловленными как самой природой этого имущества, так и необходимостью государственной регистрации сделок с ним и прав на него. Но недвижимое имущество, которое может

сдаваться в аренду по правилам гл. 34 ГК, не должно быть предназначено для проживания людей. Наем жилой недвижимости регулируется специальными нормами гл. 35 ГК РФ» [3].

Арендатор передает имущество арендатору во временное владение и пользование либо только в пользование, то есть передаются два правомочия из триады правомочий собственника. «В исключительных случаях арендатору предоставляется правомочие распоряжения имуществом. Но оно не такое широкое, как у собственника. Кроме того, это правомочие всегда осуществляется только с согласия собственника (выраженного заранее в договоре или конкретно перед актом распоряжения). Имеются в виду сдача имущества в субаренду (поднаем), передача своих прав как арендатора другому лицу (перенаем), предоставление имущества в безвозмездное пользование, в залог, в качестве вклада в уставный капитал. Субаренда подчиняется правилам аренды. Ее срок не может превышать срока аренды. Если договор аренды прекращается досрочно, то эта же участь постигает договор субаренды, если другое не указано в договоре аренды. Тогда субарендатор вправе требовать заключения с ним договора аренды (условия по имуществу и сроку – как в договоре субаренды, иные условия – как в прекращенном договоре аренды). Ничтожность договора аренды приводит к ничтожности договоров субаренды. Важно, что арендатор часто наделяется правомочием владения, т.е. становится титульным владельцем имущества. Значит, он может использовать вещно-правовые способы защиты» [1, с. 71].

Законодатель использует вещно-правовой признак при построении договора аренды – право следования: арендная плата будет сохранена, если сменится собственник (права арендатора следуют за вещью, а не за собственником). Законодательством или соглашениями сторон может быть предусмотрена возможность приобретения имущества арендодателем.

«Источники правового регулирования аренды объектов недвижимости – это нормативно-правовые акты, регулирующие договор аренды

недвижимости и его разновидности: аренды зданий и сооружений, аренды земельных участков и т.п.» [3].

Первым и основным источником нашего предмета исследования является Конституция Российской Федерации [8]. Она обладает высшей юридической силой по отношению к другим источникам (п.1 ст.15).

Следующим источником правового регулирования отношений аренды недвижимости является Гражданский кодекс РФ. Он является кодифицированным актом для Российской Федерации.

В главе 34 ГК РФ закреплены общие положения о договоре аренды. Так, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (п.1 ст.606 ГК РФ).

В то же время общие нормы об аренде, содержащиеся в § 1 гл.34, применяются к регулированию всех видов аренды, поскольку иное не предусмотрено специальными нормами, содержащимися в § 2-6 гл.34 ГК РФ.

Кроме ГК РФ правила об отдельных видах договоров аренды или об аренде отдельных видов имущества содержатся в иных законах.

Так, к договору аренды имущества, предусматривающему в последующем переход права собственности на это имущество к арендатору, применяются правила о купле-продаже, но только те из них, которые регламентируют форму договора (п.3 ст.609 ГК РФ).

«Статья 22 Земельного кодекса РФ регулирует особенности аренды земельных участков. Однако нормы ГК РФ преобладают над ЗК РФ так как при разрешении споров, касающихся правомочности сдачи в аренду земельных участков, приоритетными должны считаться нормы гражданского законодательства. В последнее время принят ряд концептуальных актов в сфере аренды объектов недвижимости. Так, следует назвать Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Федеральный закон

Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и другие» [7, с. 85].

Эти акты сопровождаются обширными комментариями, в результате чего появилось большое количество новаций в законодательстве о недвижимости.

«Среди федеральных законов об аренде недвижимости следует назвать Закон о недрах, Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и др. В систему источников правового регулирования аренды недвижимости входят и подзаконные акты. Среди них следует назвать нормативные указы Президента Российской Федерации, например Указ Президента РФ «О распределении средств, поступающих от продажи гражданам и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной собственности, или права из аренды» [16, с. 328].

Среди нормативных актов, регулирующих арендные отношения в области недвижимости, «важное место занимают постановления Правительства РФ, например Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения об аренде участков лесного фонда». Источниками регулирования отношений, возникающих из сделок, следует признать также общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации, которые являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ и применяются приоритетно (ст.7 ГК РФ)» [11].

Если нормы гражданского законодательства об аренде не устанавливают определенного поведения, стороны могут руководствоваться в своей деятельности обычаями делового оборота (ст.5 ГК РФ).

Кроме того, применяются нормы закона по аналогии или (при отсутствии аналогичных норм) должны исходить из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости (ст.6 ГК РФ).

1.2 Стороны и содержание договора аренды

Основными элементами договора аренды являются, в первую очередь, стороны, предмет, форма и содержание договора.

Стороны договора:

– арендодатель (наймодатель). Арендодателем (наймодателем) имущества может быть его собственник или иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (например, субъекты права хозяйственного ведения, права оперативного управления);

– арендатор (наниматель). Им может выступать любой субъект гражданского права.

Следует отметить, что ст. 608 ГК РФ посвящена одной из сторон договора аренды – арендодателю. В ней сказано, что: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду» [3].

В соответствии с п. ст. 295 ГК РФ предприятие, за которым закреплено имущество на праве хозяйственного ведения могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями; по объектам недвижимости – только с согласие собственника; по объектам, относящимся к движимому имуществу, – самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными нормативными актами [3].

Арендатором может быть любое юридическое или физическое лицо. Это может быть как лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, так и иное лицо (граждане и юридические лица) использующее арендуемое имущество для других целей (проживания, для удовлетворения потребительских нужд и т.п.).

Существенным условием договора аренды является условие о предмете договора (суть договора – обязанность предоставления имущества во временное владение и пользование или только в пользование и условие об

объекте аренды). Объект аренды должен быть четко описан и персонифицирован в договоре, в противном случае договор не может считаться заключенным. В аренду сдается только индивидуально-определенная не потребляемая вещь.

Сумма арендной платы является лишь основным условием для сдачи объекта в аренду.

Отсутствие срока действия договора заключается на неопределенный срок, что позволяет обеим сторонам расторгнуть договор в любое время, уведомив об этом другую сторону на месяц раньше, а в случае аренды недвижимости – за три месяца до расторжения.

Форма и государственная регистрация договора аренды указана в ст.609 ГК РФ:

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

- договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом;

- договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества [3].

Несоблюдение простой письменной формы договора аренды не влечет его недействительности, если иное прямо не предусмотрено законом или соглашением сторон. Однако это несоблюдение усложняет положение сторон в случае возникновения между ними спора.

Содержание договора – это совокупность всех условий. Однако условия договора определяют или конкретизируют права и обязанности сторон.

Из договора аренды как консенсуальной сделки вытекает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество, оговоренное

в договоре. Имущество должно быть предоставлено арендодателем арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК). Это происходит в том случае, если объект недвижимости пригоден для использования указанным в договоре пользователем или данным видом имущества.

Во-первых, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Во-вторых, имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

В-третьих, Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

«Имущество, переданное арендатору, считается не соответствующим условиям и цели аренды, если отсутствуют нормальные или договорные характеристики или если имеются определенные характеристики, препятствующие его нормальному использованию. К ним относятся не только материальные дефекты, но и невозможность использования предмета

аренды по назначению (например, недостаточная мощность трактора для буксировки объекта и т.д.), но и юридические ошибки: наличие прав третьих лиц на арендуемое имущество, препятствующих использованию арендодателем (помещения, залоги и т. д.)» [9, с. 267].

Поэтому при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о правах всех третьих лиц на арендуемое имущество. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ).

Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, наступает независимо от того, знал он или не знал об этих недостатках во время заключения договора аренды. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду. Исходя из принципа солидарности интересов, закон предоставляет арендодателю, извещенному о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, право без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Имущество должно предоставляться арендатору своевременно, в срок, указанный в договоре, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок [16, ст.327].

Обязанность арендодателя передать предмет аренды корреспондирует с правом арендатора требовать такой передачи. Если арендодатель не предоставил арендатору сданную внаем вещь в указанный в договоре аренды срок, арендатор вправе потребовать

отобрания этой вещи от арендодателя и ее передачи ему на условиях договора аренды, а также возмещение убытков, вызванных просрочкой исполнения или расторжением договора, а также убытков, вызванных неисполнением.

Закон предписывает арендатору использовать арендованное имущество в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества.

Арендатор должен проявлять такую же заботу об использовании арендованного имущества, какую он проявляет к своему собственному имуществу.

Согласно п. 2 ст. 616 ГК РФ: «Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды».

Также ст. 614 ГК РФ, которая посвящена арендной плате, раскрывает следующее.

Во-первых, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Во-вторых, арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;

– передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

– возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В-третьих, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В-четвертых, если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Так же если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (ст.614 ГК РФ).

Заключение договора аренды требует внимательности и юридической грамотности. В договоре аренды должны быть условия, по которым у арендодателя и арендатора достигнута договоренность, преамбула, а также адрес, реквизиты, подписи участников.

Есть три разных условия договора аренды, они разбиваются по своей важности:

– существенные условия;

– обычные условия;

– случайные условия.

Существенными, считаются такие условия, по предмету соглашения которые, существенно, необходимы по закону для подобных документов, и по которым арендатор и арендодатель должны достичь соглашения.

То есть условия об арендуемом объекте. Должна быть указана полная информация для установления арендуемого имущества и подтверждения сохранения его естественных свойств при эксплуатации.

Вторым существенным условием является предмет договора аренды. Движимое или недвижимое имущество. Аренда недвижимости обладает своей спецификой, в частности с необходимостью государственной регистрации. Не арендуется недвижимость, которая предназначена для проживания, наем жилья регулируется другими актами и документами. На сегодняшний день не арендуются водные объекты, кроме, являющихся обособленными и могущими переходить от субъекта к субъекту на законных основаниях.

К дополнительным относятся такие условия по предмету договора, которые предусматриваются нормативными актами, начинают действовать с момента заключения соглашения и не требуют урегулирования сторон. Стоимость, график платежей, на какой срок заключается договор определенный или же не определенный. Целью данных ограничений является предотвращение отчуждения арендуемого, дать возможность арендатору или арендодателю изменить договор аренды. Условия использования и права и обязанности арендатора и арендодателя. Но если же данные условия не выполняются и стороны не приходят к желаемому компромиссу, то договор может быть расторгнут.

Также в соглашении может быть факт перехода в собственность арендуемого имущества по или до завершения аренды, в случае внесения арендующим выкупной стоимости. Это условие может быть зафиксировано дополнительным соглашением.

К случайным относятся такие условия по предмету соглашения, которые могут быть внесены только по соглашению арендатора и арендодателя. Такие условия как дополняют обычные, так и изменяют их. Наличие или отсутствие таких условий в договоре не оказывает влияния на сам договор.

Таким образом, мы делаем вывод, что договор аренды – это договор, сделка, благодаря которой, арендатор арендует, получает выгоду в использовании арендного помещения или чего-то другого, тогда как арендодатель, сдающий помещение, транспортное средство и т.д., получает выгоду в денежном эквиваленте.

Можно сказать, что договор аренды, это взаимовыгодное сотрудничество двух сторон, которые получают выгоду, как в денежном эквиваленте, так и в моральном удовлетворении от использования данным имуществом, пусть то помещение, машина или велосипед.

Также из этой главы мы выявили, что сторонами договора аренды, являются:

– арендодатель – лицо, которое передаёт своё имущество в аренду, получая за это денежные средства.

– арендатор – лицо, которое арендует имущество, выплачивая за это арендную плату. И в дальнейшем получает выгоду от пользования этим имуществом.

Глава 2. Основания и порядок изменения и расторжения договора аренды

2.1 Основания и порядок изменения договора аренды

Изменение договора аренды влечет за собой некие последствия, которые возникают из обстоятельств, закрепленных в законодательстве. Оснований для изменения договора аренды можно выявить достаточно, потому что каждый арендатор сталкивается с различными проблемами, касающимися арендуемого помещения, будь то офис или гараж и т.д.

Гражданский Кодекс РФ регулирует такие способы изменения договора:

- по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ);
- в судебном порядке по требованию одной стороны (на основании п. 2 ст. 450, ст. 451 ГК РФ);
- в одностороннем порядке, если такое условие предусмотрено самим договором аренды (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Аспекты, которые могут повлиять на изменения договора аренды, это те моменты, когда арендатор нарушает данный договор. Например, пользование имуществом не в тех целях, при которых был заключен договор; не поддержание имущества в исправном состоянии, не ухаживание за ним; не вносит арендную плату в оговоренный договором период. Но не только арендатор может нарушить договор, в свою очередь арендодатель не должен забывать о таких моментах как: предоставить все необходимые документы на имущество; предоставить арендное имущество в том виде, о котором говорится в договоре; выполнять все обязательства по капитальному ремонту, или же выделении средств на него.

Согласно п. 3 ст. 614 ГК РФ стороны договора аренды вправе изменять размер арендной платы, но не чаще одного раза в год. Если размер

фиксированный (а также в иных случаях), обычно заключается дополнительное соглашение к договору об изменении арендной платы.

«Под изменением договора понимается изменение одного или нескольких условий, которые были приняты сторонами. Ни одно условие не может быть изменено стороной договора в одностороннем порядке, если такое право прямо не предусмотрено законом. Принцип свободы договора включает в себя свободное усмотрение сторон в определении условий договора. Но также это означает, что кроме прочего, стороны свободны в определении оснований, по которым изменение условий или расторжение договора может инициироваться. Правомочие субъектов на свободу договора позволяет изменить договор в особом порядке путем совершения совместных согласованных активных действий» [4, с. 240]. «Необходимо отметить, что соглашение сторон об изменении условий договора является основным способом изменения договора. Изменение договора по соглашению сторон может совершаться как подписанием единого документа, так и путем обмена офертой и ее акцептом, а также совершением конклюдентных действий по принятию оферты об изменении договора. В том случае, когда стороны составляют единый документ об изменении договора, оно должно быть совершено в той же форме, что и сам договор» [2, с. 69].

«Другими словами, объем обязательств каждой из сторон может быть как увеличен, так и уменьшен. Кроме того, стороны договора могут прийти к соглашению о том, что договор в измененной редакции действует, как с даты подписания соглашения об изменении договора, так и с иной даты, ранее или позднее даты подписания соглашения. В то время как изменяющиеся в судебном порядке обязательства считаются измененными с момента вступления в законную силу решения суда» [2, с. 67].

Самое распространенное изменение договора аренды касается арендной платы.

Жизнь предпринимателя непредсказуема. Бывает, плату за помещение тянуть становится невыносимо. Место терять не хочется, так как подбор

места составляет важный аспект в договоре аренды. Но как вариант — можно договориться о скидке на помещение или же отказаться от неиспользованных метров, которые не включены в работу, так же можно предложить замену на более выгодное по стоимости имущество, будь то машина, помещение, склад или лодка. Без согласия арендодателя снизить расходы можно, если польза от помещения снизилась, и это нельзя было просчитать. Арендатору придётся объяснять причины или идти судиться.

Размер платы за помещение записан в договор аренды. Часто при долгосрочной аренде сразу прописывают повышение из года в год. Арендатор не может по своему желанию снизить ставку. Даже когда бизнес в помещении идёт плохо и платить нечем.

Однако у арендатора есть право потребовать скидку, если условия в помещении стали хуже, и он не виноват. И только если обещанные арендодателем условия попали в договор. Правило – из ч. 1 ст. 612 и ч. 4 ст. 614 ГК РФ.

Например, предприниматель арендовал место под СТО, заблаговременно узнал о наличии воды в помещении. В договоре это прописали, что вода будет, но арендодатель своих обещаний не выполнил и интерес к данному месту у арендатора пропал. Тем самым арендатор добился снижения арендной платы.

Но есть и такой момент, что если условия изменились, но арендодатель не обещал за них скидку, то арендатор не имеет требовать снижения. К примеру, проходимость стала меньше, началась стройка под офисом и т.д.

Например, банк требовал у арендодателя снизить арендную ставку за квадратный метр офиса формата стрит-ретейл. На проспекте рядом с офисом изменился режим движения машин и парковки. Из-за хаотичной парковки клиенты стали реже заходить в офис банка. Но собственник офиса и не обещал свободное пространство перед входом. Поэтому банк проиграл дело.

Насколько можно снизить арендную плату – в законах не написано. Размер скидки обсуждают. Хорошо, когда арендатор покажет свои расходы. Например, чек на покупку бойлера и квитанции за электричество, если в помещении под парикмахерскую пропала горячая вода.

Обычно чем больше комнат и квадратов по договору, тем больше арендная плата. Если отказаться от части помещения, плату логично пересчитать.

Но есть два случая из разряда «жизнь к такому не готовила», когда арендатор может потребовать от арендодателя переподписать договор [1].

Арендодатель существенно нарушил договор – ч.2 ст. 450 ГК РФ.

Индивидуальный предприниматель арендует помещение под учебные классы для спортивно-бальных танцев, но в одном из залов недостает зеркал и двери. Так как это танцевальный зал двери и зеркала должны быть обязательны, потому что по-другому процесс обучения происходить не может. Арендатор вместе с арендодателем прописывают в договоре, что это оборудование должно быть предоставлено, но в итоге этого не происходит, тем самым это влечет за собой, в мягком случае, изменения договора на отказ от зала, в котором нет зеркал и двери, в самом крайнем случае расторжение договора.

Тут должно произойти что-то выходящее за пределы обычного предпринимательского риска. Это нельзя было просчитать при выборе помещения. И теперь аренда стала бесполезной или вообще убыточной.

Например, помещение взяли на пять лет под детский учебный центр. Через два года поменялся закон, и санпины к детским заведениям ужесточили. Теперь некоторые комнаты не подходят под классы. От них можно отказаться.

Также договор переподписывают при форс-мажоре. Изменения к договору оформляют по правилам из ст. 452, 453 ГК РФ. «Арендатор направляет арендодателю письмо с предложением изменить

договор. Пишет причину, какой пункт заменить и с какой даты работать по-новому. К письму прикладывает проект дополнительного соглашения.

Отправить письмо принципиально. Оно засчитается за досудебные переговоры, если решитесь судиться. Без письма суд не примет иск. Письмо лучше отправить сразу двумя способами. Электронной почтой – чтобы его быстрее прочитали. И обычной почтой на юридический адрес арендодателя из договора аренды – так нужно отправлять официальные сообщения контрагентам по ст. 165.1 ГК РФ.

Если арендатор согласен на изменение после устных переговоров, письмо посылать не надо. Просто встретьтесь и подпишите допсоглашение. На ответ у арендодателя есть 30 дней. Но можно поставить свой срок. В нашем примере это 7 дней. Так ситуация разрешится быстрее. Если арендодатель согласен на предложение, подписывают допсоглашение.

Пока не подписали допсоглашение, арендатор платит по-старому, даже если арендатор сказал: «По рукам!». На устные договоры рассчитывать не стоит. Арендодатель может передумать, а потом легко взыскать долг по прежней ставке, такое бывает.

Если договор регистрировали в Росреестре, допсоглашение тоже несут на регистрацию. Новые условия действуют после подписания допсоглашения или с даты, которую стороны указали в нём.

Арендная плата за прошедшие месяцы не пересчитывается. Даже если по факту какой-то промежуток времени арендатор работал в убыток. Но если все согласны, в допсоглашении можно пересчитать плату и за прошедшее время тоже.

Если арендодатель отказался или многозначительно молчит, можно идти в суд. Ввязываться в судебный процесс имеет смысл, когда договор аренды заключили на несколько лет. Либо попробовать отказаться от всего помещения целиком и расторгнуть договор аренды» [1].

Чтобы более наглядно изучить тему расторжения договора аренды, нужно рассмотреть судебную практику, которая поможет более погрузиться в данную тему.

Так, КУМИ администрации городского округа г. Шарья Костромской области через своего представителя обратился в суд с исковым заявлением к Губину С.В. о взыскании пени за нарушение сроков внесения арендной платы по договору аренды земельного участка за период в сумме 175 088,59 рублей.

Свои требования мотивировал тем, что между КУМИ администрации городского округа г. Шарья и Губиным С.В. заключен Договор аренды земельного участка №000/н-2011. В соответствии с п.1.1 Договора ответчику предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером общей площадью 512,20 кв.м. расположенный по адресу: в районе жилого дома №11, для размещения временного торгового павильона. В соответствии с п.2.1 Договор заключен и считается заключенным на неопределенный срок. Земельный участок передан ответчику по акту приема-передачи. Договор аренды и акт приема-передачи подписан сторонами. Размер арендной платы установлен в соответствии с п.3.4 Договора аренды между истцом и ответчиком заключено соглашение об изменении договора аренды, которым внесены изменения в п.5.3 Договора: за нарушение срока внесения арендной платы по Договору аренды Арендатор выплачивает арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. В связи с неисполнением обязательств по Договору аренды за период с год у ответчика образовалась задолженность за нарушение срока внесения арендной платы пени в сумме 175 088,59 рублей. Ответчику неоднократно направлялись претензии с требованием оплатить образовавшуюся задолженность. До настоящего времени пени за нарушение

срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка ответчиком не оплачены.

Ссылаясь на ст.ст.309,614 ГК РФ просит суд взыскать с Губина С.В. в пользу КУМИ администрации городского округа пени за нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка №000/н-2011 за период. в сумме 175088,59 рублей.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу п.1 ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Полномочия в сфере владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами, как отражено в договоре аренды земельного участка, в соответствии с постановлением главы самоуправления города Шарья Костромской области исполняет Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа город Шарья.

Как установлено в судебном заседании, между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа город Шарья и Губиным С.В. был заключён договор аренды земельного участка №000/н-2011, в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером №000 общей площадью 51,20 кв.м, для размещения временного торгового павильона, расположенный по адресу: власти, в районе жилого дома №11, в границах указанных в кадастровой карте (плане) участка (л.д.7-8).

Согласно п.2.1 договора аренды срок аренды участка был установлен с. и считается заключенным на неопределенный срок.

Земельный участок был передан ответчику по акту приёма-передачи.

В соответствии с частью 4 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы определяется договором аренды .

Согласно п.1 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Размер и условия внесения арендной платы предусмотрены разделом 3 договора аренды.

Пункт 5.3 договора аренды №000/н2011 предусматривает ответственность арендатора за нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды из расчета 1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени начисляются со дня образования задолженности по арендной плате и перечисляются в порядке, предусмотренном п.3.2 Договора.

Согласно п. 1 Соглашения об изменении договора аренды земельного участка №000/н-2011 пункт 5.3 Договора изложен в следующей редакции: за нарушение срока внесения арендной платы по договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени начисляются со дня образования задолженности по арендной плате и перечисляются в порядке, предусмотренном п.3.2 Договора (л.д.27).

В соответствии с п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором .

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить

кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

В правоотношениях между истцом и ответчиком размер неустойки (процентов) определен договором.

При таких обстоятельствах, поскольку исковое заявление было подано истцом в суд, суд пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности в отношении заявленных им требований о взыскании пени за нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка №000/н-2011 и отказывает истцу во взыскании пени за нарушение срока внесения арендной платы включительно.

Из расчета ответчика пени за нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка №000/н-2011 за период с ДД.ММ. составляют 12 153,08 рублей.

Истец против расчета ответчика не возражает.

Таким образом, за период пени за нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка в пределах срока исковой давности составят 12 153 рубля 08 копеек. В соответствии со ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд пришел к следующему выводу.

Взыскать с Губина С.В. в пользу Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа города Шарьи Костромской области пени за нарушение сроков внесения арендной платы по договору аренды земельного участка №000/н-2011 в сумме 12 153 рубля 08 копеек. Взыскать с Губина С.В. в бюджет

городского округа города Шарьи Костромской области государственную пошлину в сумме 486 рублей 12 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа города Шарьи – отказать.

Таким образом, изменения договора достичь крайне сложно, так как в большинстве случаев это может привести к расторжению договора аренды. Поэтому к изменению договора аренды нужно подходить грамотно и серьезно, соблюдая все соглашения, нормы и правила.

2.2 Основания и порядок расторжения договора аренды

Расторжение договора аренды – это такое обстоятельство, когда договор может закончить свой срок, тем самым расторгается, но или закончится заранее от каких-то других факторов. В жизни случается множество обстоятельств, которые по той или иной мере могут свидетельствовать о расторжении договора аренды.

В договоре аренды есть две стороны, это арендатор – человек, который арендует имущество, например, помещение под склад или машину и арендодатель – это тот человек, который предоставляет то помещение, машину или же что-то другое.

Тем самым эти две стороны могут нарушить права и обязанности, которые прописаны в договоре аренды и повлечь за собой его расторжение.

Расторжение договора аренды можно разделить на несколько категорий.

Необоснованные основания – то те решения, когда одна из сторон без объяснения причин в конкретный момент решила прекратить правоотношения, такое поведение является недопустимым, так как в договоре прописан срок и окончание правоотношений, а также

предупреждение, как минимум за 2 недели о том, что появились обстоятельства, мешающие продолжение договора аренды.

Законные основания – это те основания, которые указаны в кодексе РФ.

«Договор можно расторгнуть:

– по соглашению сторон — так проще: не нужно обращаться в суд, тратить время и деньги на разбирательства;

– в одностороннем порядке, если продолжительность аренды не определена – по инициативе одной из сторон. Вторую сторону необходимо предупредить о расторжении за месяц, а если в аренду передана недвижимость – за три месяца;

– в одностороннем порядке, если продолжительность аренды определена договором – в этом случае без суда не обойтись. Только он прекратит договорные обязательства, даже если одна из сторон не хочет этого» [3].

От договора, заключенного на неопределенный срок, арендодатель и арендатор вправе отказаться в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Предупреждение об отказе от договора должно быть адресовано контрагенту и действительно лишь тогда, когда оно им получено, или же если оно не дошло до контрагента не по вине предупреждающего.

Основаниями для расторжения договора аренды могут стать следующие.

Во-первых, нарушение прав, а также ущемление в попытке исполнить обязательства. Например, арендатор своевременно платит за коммунальные услуги арендодателю, но тот не отправляет средства в коммунальные службы, в результате чего на арендатора оказывается моральное давление в виде штрафов и призывов об оплате, по возможности происходит и отключение каких-то услуг. Тем самым это приведет к расторжению договора аренды.

Во-вторых, жилье или же имущество не соответствует указанному в договоре разъяснению. Например, кроме арендатора в этой квартире проживает еще кто-то, но об этом не было ничего сказано. Либо сломана какая-либо бытовая техника, которая по договору должна была быть в исправном состоянии.

В-третьих, нарушение частной жизни арендатора арендодателем. Расторжения можно добиться в этом случае, если арендодатель ведет себя не очень корректно по отношению к арендатору. Например, часто посещает жильца без предупреждения или берет транспортное средство по своим нуждам, хотя в договоре это не прописано, тем самым ущемляет арендатора в правах.

Арендодатель может расторгнуть договор аренды по таким основаниям, как:

- арендатор не оплачивает вовремя за аренду или коммунальные услуги, которые прописаны в договоре.
- порча имущества, которое предоставлено в аренду или же сдача в субаренду.

Договор можно расторгнуть по соглашению сторон. Тем самым избежать конфликтов и неурядиц с обеих сторон. В таком случае составляется соглашение о расторжении договора аренды.

Если же какое-то из нарушений будет выявлено, то собственник должен предупредив арендатора о том, что договор вскоре будет расторгнут, выслав уведомление. Например, на сбор вещей или же на то, чтобы арендатор нашел место, куда ему перевести все его вещи.

В случае если стороны не могут решить вопрос мирным путем, то приходится прибегнуть к обращению в судебную инстанцию. Тем самым, сторона, которая считает, что ее права грубо нарушены, подает исковое заявление, в котором излагает все основания для расторжения договора аренды.

Также в процедуре расторжения договора аренды можно прибегнуть к досрочному расторжению договора аренды. Основаниями для досрочного расторжения договора аренды могут послужить:

- те моменты, когда существенно были нарушены нормы договора и ухудшено состояние имущества.

- пользование имуществом происходит с существенным нарушением, которое влекут за собой последствия

- происходит неоднократная неуплата за аренду или же коммунальные услуги, если таковы имеются в течении двух месяцев и более.

«Досрочное расторжение договора аренды допускается и при других обстоятельствах, при том условии, что вы заранее прописали это в тексте расторгаемого соглашения. Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя имеет одну особенность – если арендатор не выполняет свои обязательства по договору аренды, арендодатель должен письменно напомнить ему о том, что их нужно исполнять. В обратной ситуации арендатор может никаких предупреждений не направлять, а сразу приступить к процедуре расторжения» [22, с. 114].

Если же все-таки расторжение договора аренды произошло, то на арендаторе лежит ответственность в том, чтобы вернуть арендодателю пусть то помещение или другое имущество в том виде, в котором оно поступило к арендатору изначально. Например, если вы снимали помещение под школу танцев в торговом центре и возводили специально перегородки для разграничения залов, устанавливали зеркала и перекрашивали стены, то это все нужно будет снести и заново привести всё в первоначальный вид. Но это должно быть прописано в договоре, если же такой аспект там не затронут, то можно оставить помещение в том виде, к которому оно пришло во время пользования арендатором, но всё же практика говорит о том, что в большинстве случаев, все нужно приводить в первоначальное состояние.

Также не стоит обесценивать тот факт, что если расторжение произошло, то все оставшиеся вещи нужно обязательно перевозить, потому

что это может послужить для арендодателя зеленым светом в выставлении арендного счета, т.к. имущество не было вывезено.

При сдаче помещения или же просто имущества нужно серьезно отнестись к акту приема сдачи имущества/помещения. Так как без подписанного документа арендодатель может также начислять арендную плату. При этом можно направить арендодателю уведомление на подписание акта приема сдачи помещения, с указанием определенной даты и временем.

Процедура расторжения договора аренды в принципе одинаковая как для арендатора, так и арендодателя. Потребуется:

- составить предложение о прекращении действия договора;
- направить его второй стороне;
- если вторая сторона согласится с предложением, составить и подписать допсоглашение о расторжении договора аренды;
- если вторая сторона откажется принимать предложение или просто его проигнорирует, обратиться в суд [19].

Порядок расторжения договорных обязательств определен законодательно. Если его соблюдать, проблем с оформлением документов не возникнет.

Таким образом, можно сделать некие выводы.

Во-первых, расторжение договора аренды более встречается в практике, нежели его изменение. Во-вторых, расторжение договора аренды, это серьезный шаг, который можно решить, как мирным путем по соглашению сторон, так и по обращению в судебную инстанцию. В-третьих, договор аренды можно расторгнуть в досрочном порядке, если на то имеются основания. В-четвертых, не стоит забывать про уведомления и соглашения, это те документы, которые будут очень полезны в судебном разбирательстве, если таково будет.

2.3 Ответственность сторон при изменении и расторжении договора

В первую очередь ответственность – это четкое понимание всех последствий, при совершении какого-либо действия. То есть если стороны требуют изменения или расторжения договора аренды, то они понимают, отдают себе отчет, какие будут последствия и к каким рискам это может привести.

Договор аренды – это сделка между сторонами, которая приносит выгоду каждой из сторон. Одна сторона получает место для своих изменений или же имущество, а вторая – денежную сумму, которая может помочь в реализации каких-либо интересных решений и замыслов.

Чтобы более детально рассмотреть этот аспект, нужно для начала определить права и обязанности сторон.

Арендатор обязан:

- принять имущество, которое он берет в аренду;
- пользование имуществом должно происходить по правилам, указанным в договоре аренды;
- поддерживать имущество, взятое в аренду в надлежащем виде и ухаживать за ним;
- при прекращении договора или же его расторжении, или изменении, вернуть арендодателю имуществом в том виде, в котором его получил, с учетом нормального износа во время аренды;
- вносить вовремя арендную плату, обговоренную в договоре.

Арендодатель обязан:

- передать имущество арендатору, в том виде, который был прописан в договоре;
- предоставить все документы, которые необходимы арендатору во время аренды данного имущества;

– должным образом производить капитальный ремонт переданного имущества в аренду;

В связи с этими положениями, можно сделать некий вывод, что нарушение данных обязанностей может привести, как к изменению договора аренды, так и к его расторжению.

Как правило, принятие имущества происходит под средством подписания акта приема-передачи имущества в пользование другого лица, в аренду. В нем должны быть прописаны все дефекты, имеющиеся на имуществе, это существенно может облегчить жизнь как арендатору, так и арендодателю, в момент возврата имущества. Чтобы в дальнейшем арендатор не нес ответственность за дефекты, причиненные не им в период пользования данным имуществом.

По закону возврат имущества осуществляется либо в том же виде, в котором оно было предоставлено изначально, либо с учетом нормально износа имущества. Потому что стоит учитывать тот факт, что имуществом будут пользоваться. К сожалению, в законе не прописаны нормы нормального износа и каждый раз нужно будет индивидуально прописывать, что же является нормальным износом для каждой из сторон. На этот счет рекомендуется прописывать этот момент в самих положениях договора.

Имущество должно быть передано в пригодном виде для целевого использования арендатором, если такое целевое использование было изначально определено в договоре. Например, если арендатор сообщил арендодателю, что он будет использовать данное имущество под офисные кабинеты, то арендодатель обязан обеспечить возможность использования этого помещения именно для таких целей.

Если арендодатель не осуществляет свои обязанности по капитальному ремонту объекта недвижимости, переданного аренду, при этом арендатору необходим данный ремонт, то арендатор в праве самостоятельно совершить данный ремонт за свой счет, но обязательным предварительным

уведомлением арендодателя, последующим возложением всех затрат, необходимых на этот ремонт, на арендодателя по его завершению.

Так же если в процессе пользования арендным имуществом арендатор находит недостатки в эксплуатации этого имущества, которые могли бы носить скрытый характер. Арендатор вправе потребовать от арендодателя соразмерного изменения, то есть уменьшения арендной платы, либо потребовать расторжения договора аренды. Но все же для такого требования должны быть предоставлены доказательства, что поднятые недостатки исключают использования этого имущества арендатором для тех целей, для которых это имущество было взято в аренду.

Так же арендатор может устранить выявленные недостатки самостоятельно, но в дальнейшем потребовать с арендодателя компенсации ему понесенных расходов в избежание расторжения договора аренды.

В написании данной работы меня удивил, тот факт, что арендодатель может специально уклоняться от арендной платы, от её принятия. Опираясь на практику, можно привести такие случаи, когда арендатор добросовестно собирался осуществить оплату арендных платежей, когда как арендодатель специально уклонялся от ее получения, чтобы в дальнейшем получить выгоду с это, то есть обзавестись неустойкой. Но если же арендатор в суде докажет обратное, в частности, что он осуществил арендную плату в срок, прописанный в договоре, производил попытки уплаты, то такая оплата будет считаться не оплаченной, но и не просроченной. В связи с этим неустойку оплачивать не придется, то такие действия арендодателя могут привести, как к изменению, так и к расторжению договора. А также к тому, что арендатор будет иметь полное право на то, чтобы потребовать неустойку с арендодателя.

Так же в данном вопросе можно сослаться на ст.663. Применение к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Основное отличие между изменением и расторжением договора законодатель устанавливает по последствиям, наступившим в результате указанных действий. При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. При расторжении соглашения обязательства сторон прекращаются (пункт 1 статьи 453 ГК РФ). Наряду с основными прекращаются и дополнительные обязательства.

Стороны не вправе требовать возвращения того, что было ими исполнено по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением.

По делу № Ф08-746/98 в соответствии с договором подряда от 22.06.95 ответчик принял на себя обязательства по осуществлению монтажа и наладки приборов. 25 апреля 1996 г. ответчик выполнил работы, однако истец отказался принять их результат в связи с установлением недостатков. Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 05.08.96 договор подряда расторгнут.

Суд кассационной инстанции по настоящему делу признал необоснованными доводы истца о том, что убытки (аванс и расходы по демонтажу) подлежат возмещению в связи с расторжением договора подряда. В силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом либо соглашением. Пунктом 3 статьи 723 названного Кодекса заказчику предоставлено право отказаться от договора и требовать возмещения убытков при наличии отказа

подрядчика устранить недостатки либо неустранимости недостатков в выполненной работе. Работы выполнены ответчиком в полном объеме по технической документации, представленной истцом.

Отказ от исполнения договора и его расторжение в судебном порядке имело место уже после выполнения работ. Из представленных истцом документов не следует, что подрядчик отказался от устранения недостатков либо установленные недостатки являются существенными, поэтому истец не вправе был самостоятельно демонтировать оборудование. В данном случае бремя доказывания обстоятельств отказа ответчика от устранения недостатков либо неустранимость их возложены на заказчика, каковым является истец.

На данном этапе мен бы хотелось обратиться к судебной практике, на которой мы более конкретно рассмотрим, какими действиями арендатор и арендодатель, могут привести к изменению или же расторжению договора аренды.

Выше мы уже описывали, какие нарушения должны произойти, сейчас же рассмотрим один из видов нарушений – это нарушение пользованием арендуемого имущества.

На основании Определения Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 23.12.2021 по делу № А41-61713/2020 [15] было установлено следующее.

Арендодатель предоставил в пользование нежилое помещение, в отношении которого договором исключалось право арендатора на перепланировку помещения без предварительного согласия комитета.

В период действия договора арендодатель установил, что арендатор произвел перепланировку, и обратился в суд с требованием об обязанности привести нежилое помещение в первоначальное состояние.

Суды трех инстанций отказали арендодателю со ссылкой на ненадлежащий способ защиты нарушенного права: арендодатель мог потребовать расторжения договора и возмещения убытков, в то время как

заявленное требование об обязанности привести имущество в первоначальное состояние является преждевременным, поскольку договор не был прекращен.

ВС РФ отменил акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение.

Судьи ВС РФ указали, что избранный арендодателем способ защиты является самостоятельным способом защиты нарушенного права и носит договорный характер.

При этом ВС РФ указал, что прекращение договора не является условием обращения к данному способу защиты, поскольку в ином случае арендодатель, стремящийся к сохранению арендных отношений, будет лишен возможности прекратить нарушение арендатора.

Вместе с тем, если это отвечает интересам арендодателя, он вправе обратиться к иным способам защиты нарушенного права: расторжению договора и возмещению причиненных убытков.

При этом ВС РФ напомнил, что применение мер имущественной ответственности само по себе не может подменять необходимость прекращения и восстановления нарушенного права.

Позиция ВС РФ представляется взвешенной и учитывающей особенности долгосрочных договоров аренды коммерческой недвижимости.

Зачастую у арендодателей имеется интерес в сохранении действия договора, несмотря на допущенную арендатором перепланировку.

Так же как арендодатель не может быть ограничен в применении в отношении арендатора иных мер гражданско-правовой защиты (например, штрафа), он не может быть лишен права потребовать привести объект аренды в надлежащее, то есть предусмотренное договором, состояние, на что и обратил внимание ВС РФ [12].

По этому делу можно сделать вывод, что арендатор и арендодатель могут прийти к общему решению и решить этот вопрос мирно, не расторгая договор аренды.

В настоящее время в мире происходили очень серьезные ситуации,

которые сказались на все, как и на договоре аренды. Данные ситуации касаются covid-19, который пришел так стремительно и повлиял, как на жизнь и здоровье людей, так и на арендные отношения между арендаторами и арендодателями. Рассмотрим на примере судебной практике, какие нарушения и последствия возникали.

Для расторжения договора аренды по ст. 451 ГК РФ необходимо установить чрезвычайность и неотвратимость изменившихся обстоятельств, а также существенное нарушение баланса имущественных интересов сторон при сохранении договора.

На основании определения Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 23.12.2021 по делу № А40-100692/2020 [14].

Арендатор обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в связи с существенным изменением обстоятельств в результате распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

Позиции судов нижестоящих инстанций по вопросу обоснованности заявленных требований разделились. Суды первой и кассационной инстанций решили, что исковые требования должны быть удовлетворены, в то время как суд апелляционной инстанции оснований для удовлетворения заявленных требований не нашел и отказал в иске.

ВС РФ поддержал доводы, изложенные в постановлении апелляционной инстанции, сформулировав ряд значимых позиций для рассмотрения арендных споров в условиях новой коронавирусной инфекции.

Судьи ВС РФ указали, что эпидемиологическая обстановка, введение ограничительных мер или режима самоизоляции потенциально могут быть признаны допустимыми основаниями для изменения или расторжения договора, если будет доказано наличие совокупности обстоятельств, предусмотренных ст. 451 ГК РФ.

ВС РФ конкретизировал, что критериями применения ст. 451 ГК РФ при расторжении договора аренды являются следующие.

Во-первых, чрезвычайность и непредотвратимость изменившихся обстоятельств для данного арендатора являются.

ВС РФ указал, что суду надлежит изучить совокупность следующих обстоятельств: срок аренды, вид и характер деятельности арендатора, условия ее осуществления в арендуемом объекте, а также сроки действия и виды вводимых противоэпидемиологических ограничений в регионе, где арендатор ведет свою деятельность.

Ранее значимые позиции относительно применения положений ГК РФ к отношениям сторон в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) были сформулированы в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 1 (утв. Президиумом ВС РФ 21.04.2020).

Во-вторых, существенное нарушение баланса имущественных интересов сторон при сохранении действия договора (чрезвычайная обременительность для арендатора).

По мысли ВС РФ, суд должен изучить соотношение имущественных интересов сторон договора аренды в результате изменившихся обстоятельств.

В частности, суду надлежит установить, не приведет ли исполнение договора без изменения его условий к возникновению у арендатора такого ущерба, что он в значительной степени лишится того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно позиции ВС РФ, соотношение интересов сторон возможно установить при анализе показателей финансово-хозяйственной деятельности арендатора (существенность изменения выручки, рентабельности продаж и т.п.), отражающих то, в какой степени (существенной или нет) исполнение обязательства стало менее выгодным и более затратным для арендатора.

При этом ВС РФ отдельно отметил, что незначительные, в том числе

временные (сезонные) колебания, а также наличие у арендатора возможностей преодолеть возникшие обстоятельства путем использования экономических мер свидетельствуют о том, что основания для расторжения договора отсутствуют.

ВС РФ также указал, что расторжение договора является недопустимым, если оно приведет к ухудшению положения арендодателя, который сам испытывает трудности в результате изменившихся обстоятельств (например, имущество было приобретено арендодателем за счет кредитных средств в рублевом эквиваленте по курсу доллара США и в настоящее время он сам несет убытки ввиду увеличения курса валют из-за последствий эпидемии).

При этом ВС РФ напомнил, что высокий размер арендной платы не является основанием для расторжения или изменения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

Причина в том, что сторона договора, занимающаяся предпринимательской деятельностью и являющаяся крупным игроком на рынке, в условиях современной нестабильной мировой экономики, действуя разумно и добросовестно, может предусмотреть в договоре механизм изменения арендной платы на случай таких обстоятельств.

ВС РФ сформулировал целый ряд правовых позиций, ориентирующих нижестоящие суды на глубокое погружение в экономику арендных отношений.

В связи с изложенными подходами ВС РФ возрастает значимость доказательственной работы в суде первой инстанции.

В виду выше сказанного можно прийти к выводу, что, ссылаясь на статью 451 ГК РФ, можно добиться расторжения или изменения договора аренды в пользу арендатора, чтобы арендатор не понес множество убытков в сложившейся эпидемиологической ситуации.

Приведём пример из практики на основе расторжения договора аренды транспортного средства.

Петрова И.В. обратилась в Автозаводский районный суд Новый проезд 4 с иском к ООО «СК «Согласие», мотивируя свои требования тем, что произошло дорожно-транспортное происшествие с участием автомобиля DATSUN ON-DO, принадлежащего истцу, под управлением водителя Сойкина В.П., и автомобиля ВОЛГАБАС, принадлежащего МП ТПАТП-3 под управлением водителя Мойвин И.Л.

В результате данного ДТП автомобиль истца получил механические повреждения.

Согласно постановления по делу об административном правонарушении, водитель Мойвин, управляя автомобилем ВОЛГАБАС, нарушил требования Правил дорожного движения РФ, что привело к дорожно-транспортному происшествию. В действиях водителя Сойкина нарушений ПДД РФ не установлено.

На момент ДТП автомобиль истца был застрахован в ООО «СК «Согласие» по договору добровольного страхования транспортных средств по риску «Ущерб», на условиях указанных в полисе.

В установленные законом сроки истец обратился к ответчику с заявлением о выплате страхового возмещения, предоставив все необходимые документы. Автомобиль истца был осмотрен представителями страховой компании.

Страховая компания отказала в выплате страхового возмещения по мотивам того, что автомобиль используется истцом в качестве такси, что противоречит условиям договора.

Однако, данный вывод страховой компании истец считает неверным, поскольку автомобиль использовался для размещения рекламных материалов, согласно договора на оказание рекламных услуг.

Согласно заключению ООО ОГ «АЛЬФА», стоимость восстановительного ремонта автомобиля истца составила 84000 рублей, утрата товарной стоимости составила 11191,89 рублей.

Истец обратился с письменной претензией к ответчику с требованием о

выплате страхового возмещения, однако повторно получил отказ в удовлетворении своих требований, что подтверждается письмом. Истец просит взыскать с ответчика в свою пользу стоимость восстановительного ремонта автомобиля в размере 84000 рублей, расходы по оценке ремонта в размере 6500 рублей, утрату товарной стоимости в размере 11191,89 рублей, расходы по составлению доверенности в размере 1200 рублей, расходы по уведомлению ответчика телеграммой в размере 368,10 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000 рублей, штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя в размере 50% от присужденной суммы.

В судебном заседании представитель истца доводы, изложенные в исковом заявлении, поддержал, на удовлетворении иска настаивал. Пояснил, что выводы ответчика о том, что автомобиль использовался истцом в качестве такси, являются не обоснованными. На автомобиле лишь находились наклейки во исполнение договора на оказание рекламных услуг. Согласно пункта 3.6.4. Правил страхования, если иное не предусмотрено договором страхования, к страховому риску не относятся, не являются страховыми случаями и страхование не распространяется на повреждение или гибель застрахованного транспортного средства по любой причине при использовании транспортного средства без письменного согласования со страховщиком в режиме такси, маршрутного такси, для перевозки пассажиров за провозную плату, если такое использование не предусмотрено договором страхования. Ответчиком не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что автомобиль истца использовался в качестве такси. Согласно соглашению от, договор с ИП Липов аренды транспортного средства был расторгнут. Дорожно-транспортное происшествие произошло после расторжения договора аренды

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования не признала, просила в удовлетворении иска Петровой отказать. Пояснила, что

при осмотре автомобиля истца было установлено, что он используется для осуществления перевозок в режиме такси. Согласно полиса страхователь подтвердила, что согласна с условиями договора страхования, получила Правила страхования и обязуется их соблюдать. Согласно подпункта «б» пункта 3.6.4. Правил страхования страховым случаем ни при каких условиях не являются повреждение транспортного средства при его использовании без письменного согласования со страховщиком в режиме такси. То, что ФИО1 использует автомобиль для осуществления деятельности по перевозке пассажиров и багажа легковым такси подтверждается заключенным ею с ИП ФИО11 договором аренды транспортного средства, а также сообщением Министерства транспорта о наличии разрешения на осуществление соответствующей деятельности. В связи с чем ответчиком обоснованно было отказано истцу в выплате страхового возмещения.

Судом установлено, что между Петровой и ООО «СК «Согласие» был заключен договор добровольного страхования транспортного средства – автомобиля DATSUN ON-DO, принадлежащего истцу. Указанное транспортное средство застраховано как транспорт, используемый исключительно в личных целях. При заключении договора истец подтвердила, что автомобиль не используется в режиме такси, в качестве транспортного средства, сдаваемого в прокат, в режиме «тест-драйв», о чем имеются соответствующие отметки в полисе страхования (л.д.9), подписанном Петровой собственноручно.

Автомобиль застрахован по рискам «Ущерб» и «Угон», без применения безусловной франшизы, на срок страхования. Страховая сумма по договору страхования определена сторонами в размере 432000 рублей, при заключении договора страхования подлежит уплате страховая премия в размере 30802 рубля.

Согласно записи в страховом полисе истец с Правилами добровольного страхования ознакомлен и получил их при подписании договора.

Согласно ответу ООО «Страховая компания «Согласие», в выплате

страхового возмещения истцу отказано, поскольку транспортное средство использовалось в качестве такси.

Суд соглашается с позицией ответчика об отсутствии оснований для выплаты истцу страхового возмещения в рамках заключенного договора добровольного страхования транспортного средства по следующим основаниям.

Как следует из материалов осмотра автомобиля истца (л.д.42), последний имеет опознавательные знаки такси «Везет»: соответствующие наклейки на кузове автомобиля, а также световой короб (плафон) с указанием телефонного номера диспетчерской службы такси.

В соответствии с п. 1 ст. 929 ГК Российской Федерации по договору имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

Как следует из п. 1 ст. 944 ГК Российской Федерации при заключении договора страхования страхователь обязан сообщить страховщику известные страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны страховщику. Существенными признаются во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные страховщиком в стандартной форме договора страхования (страхового полиса) или в его письменном запросе.

В соответствии со ст. 959 ГК Российской Федерации в период действия договора имущественного страхования страхователь (выгодоприобретатель) обязан незамедлительно сообщать страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска. Значительными во всяком случае признаются изменения, оговоренные в договоре страхования (страховом полисе) и в переданных страхователю правилах страхования (п. 1). При неисполнении страхователем либо выгодоприобретателем предусмотренной в пункте 1 настоящей статьи обязанности страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования и возмещения убытков, причиненных расторжением договора (пункт 5 статьи 453) (п. 3).

Суд приходит к выводу, что произошедший случай, в котором получил повреждение застрахованный автомобиль, в силу условий Правил страхования не может быть признан страховым, в силу условий заключенного между сторонами договора, в связи с чем ответчик обоснованно отказал истцу в выплате страхового возмещения

Какого-либо соглашения между истцом и ответчиком об использовании автомобиля в качестве такси, либо о его передаче в аренду не заключалось, такие условия в договоре страхования отсутствуют, истец не сообщил ответчику данные сведения, между тем, эти сведения имеют существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и страхового риска.

Решение, к которому пришел суд – в удовлетворении иска Петровой к ООО «Страховая компания «Согласие» о возмещении ущерба в рамках договора добровольного имущественного страхования – отказать.

Таким образом, можно прийти к выводу, что при изменении и расторжения договора аренды обе стороны получают последствия, за которые нужно отвечать.

Да, виды договора могут быть разными, но смысл остается тем же, последствия будут, как положительные, так и отрицательные, все зависит только от правильности подписания и составления договоров и соглашений.

Прежде всего, чтобы избежать этого, нужно правильно прописывать все пункты договора, где будут обговорены все данные об износе имущества, о капитальном ремонте, оплате аренды и даже выплаты неустойки в случае чего. А также соблюдать все обязанности и права, возникшие в момент подписания данного договора аренды. Если все же нарушения произошли, первым делом нужно попробовать устранить их соглашением сторон, чтобы не возникало конфликта между сторонами. Но, а если мирным путем уладить не выходит и конфликт разрастается, то тогда стоит обращаться в вышестоящие инстанции.

Также нельзя забывать про акт приема-передачи имущества, которые должен быть заведомо прописан в договоре, для избегания большего конфликта, и чтобы у арендодателя не возникало соблазна, начислить арендную плату еще раз, пока акт приема-передачи имущества не подписан.

При заключении договора обе стороны его подписывают, тем самым отдают себе отчет об ответственности, которую будут нести в этот период, а также о последствиях, с которыми они могут столкнуться.

Каждый субъект, когда подписывает какой-либо договор, должен понимать, что в первую очередь он обременяет себя, а также и другую сторону. У обеих сторон есть свои права и обязанности, которым они соответствовать, а также соблюдать их. Не стоит забывать и про то, что каждая из сторон, подписавших договор аренды, становятся не просто простыми людьми, а арендатором и арендодателем, тем самым обладая особым статусом, в первую очередь для себя.

Глава 3 Особенности изменения и расторжения отдельных видов договора аренды

В данной главе мы раскроем отдельные виды договоров аренды и поговорим о важных особенностях их изменения и расторжения.

Одним из распространенных видов договора аренды является договор проката. Договор проката представляет под собой публичный договор, с которым мы сталкиваемся в обычной жизни. Например, прокат велосипедов в лесу или самокатов, книг в библиотеке. Договор проката – это временное пользование тем или иным движимым или недвижимым имуществом всегда, при котором стороной, дающей в прокат имущество, всегда является коммерческая организация, которая осуществляет такой вид деятельности на профессиональной основе. А лицо принимающим в пользование и владение на определенный срок, является физическое лицо, которое арендует данное имущество исключительно в личных целях, которая не связана ни в коем случае с предпринимательской деятельностью. Специфика данного договора заключается в том, что если человек хочет арендовать данное имущество, то арендодатель не вправе отказать этому арендатору, если же данное имущество есть в наличии.

Данный договор заключается до одного года, поэтому он может быть досрочно расторгнут, как по классическим основаниям для расторжения договора аренды. Например, ненадлежащее использование имущества, не целевое использование имущества, содержание его в непригодном виде. Ну а также по специальным для договора проката основаниям, в частности, предупредив об этом арендодателя за месяц, арендатор вправе расторгнуть договор аренды без объяснения причины. На практике срок в месяц существенно сокращается и суды признают такое соглашение, если оно произошло по согласованию сторон, возможным и допустимым.

Договор аренды транспортного средства, в гражданском кодексе существует два подвида данного договора. Это аренда транспортного средства с экипажем и без экипажа.

Аренда транспортного средства – это передача транспортного средства от его владельца лицу, который берет данное имущество в аренду, внося за это денежную сумму за определенный период.

Аренда транспортного средства с экипажем предполагает собой, что транспортное средство передается арендатору, с сотрудником арендодателя, который осуществляет управление данным средством. В связи с этим все технические неполадки, причиненный вред данному средству несет арендодатель, также данное имущество должно быть застраховано. Все расходы, которые приходится понести арендодателю, заведомо заложены в арендный платеж, внесенный арендатором.

Если же транспортное средство без экипажа, то оно передается в аренду просто как имущество. То есть арендатор сам осуществляет управление, обслуживание транспортного средства, а следовательно, несет полную ответственность за него, как за вред, причиненный транспортному средству, так и за вред, причиненный самим транспортным средством.

Аренда зданий и сооружений специфична в силу своего предмета, которым является недвижимое имущество, которое требует обязательной государственной регистрации.

Договор аренды зданий и сооружений – это действие в передачи от одного лица другому во временное пользование и распоряжение, с обязательной оплатой арендных платежей, при этом переход такого права, по общему правилу регистрируется едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если же договор зданий и сооружений заключен на срок менее одного года, то действующее законодательство регистрации действия такого права не предусматривает, но если срок более одного года, то такой договор подлежит государственной регистрации.

Расторжение и изменение данного договора, будет происходить по классическому принципу, например, за ненадлежащие использование данного имущества.

Далее мы рассмотрим такой вид договора, как аренда предприятия.

Предприятие является самостоятельным субъектом гражданского права, а также самостоятельным объектом имущественных отношений и представляет собой имущественный комплекс. При передаче предприятия в аренду стоит обращать внимание на то, что необходимо разделить права арендатора и самого предприятия. То есть права, принадлежащие арендатору, не могут быть переданы, права, принадлежащие предприятию, естественно передаются по договору аренды вместе с этим предприятием.

Законодательство предусматривает обязательное уведомление кредиторов о передаче предприятия в аренду, при этом запретить передачу предприятия в аренду кредиторы не имеют права. Они могут только потребовать досрочного прекращения имеющихся долговых обязательств.

В первую очередь, при рассмотрении иска о расторжении договора аренды суд должен учитывать, не повлечет ли удовлетворение требования ликвидацию юридического лица - арендатора.

Департамент муниципальных ресурсов предъявил иск к ООО «Океан» о взыскании задолженности по арендной плате, расторжении договора аренды нежилого помещения и выселении из помещения. Суд взыскал задолженность, однако в части расторжения договора аренды и выселения в иске отказал. В кассационной жалобе департамент сослался на неуплату ответчиком арендной платы в течение трех месяцев, что, по его мнению, является основанием для расторжения договора. Кассационная инстанция поддержала судебные акты на основании следующего. Отказывая в досрочном расторжении договора аренды в соответствии с пунктом 12 раздела 5 договора (в случае невнесения арендатором арендной платы в течение трех месяцев) и выселении ответчика из занимаемого помещения, суд исходил из того, что ООО «Океан» не допустило существенных

нарушений его условий. Будучи предприятием, созданным в процессе приватизации на основе аренды имущества, ответчик сохранил профиль фирменного рыбного магазина «Океан», расторжение договора приведет к его фактической ликвидации, в чем суд усмотрел злоупотребление правом со стороны арендодателя (дело № Ф08-740/98) [17].

Так же использование здания не в соответствии с целевым назначением земельного участка само по себе не свидетельствует о нарушении договора аренды, но тоже может привести к его изменению или же расторжению.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2021 по делу № А40-10414/2020 было установлено следующее.

Департамент предоставил в аренду земельный участок в производственно-складских целях.

В ходе обследования было установлено, что в нарушение условий договора земельный участок используется под размещение столовой.

Департамент обратился в суд с требованием о взыскании неосновательного обогащения в связи с нецелевым использованием арендованного земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций заявленные требования удовлетворили, однако суд кассационной инстанции судебные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение.

Так, суд кассационной инстанции указал, что функциональное назначение здания относится к вопросу использования именно данного объекта недвижимости, а не земельного участка.

То, что земельный участок используется с целью эксплуатации здания, в том числе объекта общественного питания, само по себе не свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению.

Кроме того, суды нижестоящих инстанций никак не оценили довод о том, что столовая использовалась для питания сотрудников расположенных на земельном участке производственно-складских зданий, то есть функционально помещение носило обслуживающий характер.

Также суд кассационной инстанции указал на наличие признаков злоупотребления правом в действиях департамента.

Департамент не воспользовался предусмотренным договором правом и не предъявил требование об уплате штрафной неустойки за использование земельного участка в нарушение договора. Более того, исковые требования были предъявлены почти по истечении четырех лет с момента выявления соответствующего нарушения.

Таким образом, можно выявить множество причин и особенностей в изменении и расторжении договора аренды, т.к. причины бывают разные, их мы описывали выше. Договор аренды настолько многогранен и интересен, что углубляться в его изучение можно и дольше. Также как вы видели выше, по изменению и расторжению договора аренды очень много практики, что влечет задуматься о том, что это довольно распространенная и актуальная тема в нашем мире.

Примером таких изменений и расторжений, могут послужить следующие ситуации.

Индивидуальный предприниматель арендует помещение под учебные классы для танцев, но в одном из залов недостает зеркал и двери. Так как это танцевальный зал двери и зеркала должны быть обязательны, потому что по-другому процесс обучения происходить не может. Арендатор, вместе с арендодателем прописывают в договоре, что это оборудование должно быть предоставлено, но в итоге этого не происходит, тем самым это влечет за собой, в мягком случае, изменения договора на отказ от зала, в котором нет зеркал и двери, в самом крайнем случае расторжение договора.

Некий Иванов берет в аренду у Ларина транспортное средство на отдыхе. После недели пользования тс Иванов понимает, что машина не едет, в ходе проверок оказывается, что двигатель поврежден и требует замены. В связи с этим Иванов вправе расторгнуть договор аренды тс, т.к. в договоре не было прописано, что тс отдается в аренду с дефектами. На что Иванов идет

на встречу и просит предоставить другое тс и сделать скидку за причиненные неудобства, чтобы не решать этот конфликт судебным разбирательством.

Что же такого произошло в 2022 году, что дел на изменение и расторжение договора аренды стало больше. На мой взгляд, на это повлияли события, коснувшиеся всего мира, но, в частности, нашей страны и Украины. В ходе чего курс доллара и евро стал настолько не стабилен, что изменялся каждые сутки, если не чаще. Тем самым это очень сильно ударило по малому бизнесу, индивидуальным предпринимателям, да и по крупному бизнесу тоже. Одной из проблем стало то, что аренда в некоторых торговых центрах выплачивается по курсу доллара или евро, то есть она начала меняться столь же значительно, как и курс. Владельцы бизнесов и мест в этих торговых центрах начинают паниковать, потому что стабильность пропала. Бюджет на аренду закладывался один, а оказалось, что с каждым месяцем, возможно, нужно будет платить в 2 или 3 раза больше. Тем самым некоторым владельцам пришлось изменять договор аренды, возможно, фиксировать арендную плату, если ТЦ пойдет на встречу. Но есть и такие владельцы, которые не смогли справиться с новыми реалиями, и им пришлось расторгнуть договор аренды и покинуть торговую точку.

Не все предприниматели и бизнесмены смогли избежать расторжения договора аренды, так как на данный момент нет никаких изменений, которые бы как-то упрощали или помогали малому бизнесу выйти из затруднительных времен.

Так же не так давно были схожие проблемы, но больше относящиеся ещё и к здоровью населения. COVID-19 в 2019-2021 году ударил, так сильно по малому и среднему бизнесу, что очень много предприятий закрылись, тем самым не повлекли за собой изменений договора аренды, а только его расторжение.

Но несмотря на это в той ситуации власти приняли меры. Были предоставлены некие льготы по снижению арендной платы, что влечет за собой изменение договора аренды и допсоглашения для каждой из сторон.

В связи с этим, на мой взгляд, на данный момент времени стоит применить похожие меры по поддержке малого и среднего бизнеса. Расширить список организаций, которые будут относиться к пострадавшим. Так как сейчас страдает очень большая часть бизнесов, которые только выстояли волну ковида, а теперь на них свалились ещё и санкции. Я считаю, что первой и значительной мерой поддержки будет фиксация арендной платы не на ближайший квартал, а на ближайшие года 2, так как хотя бы за два года, бизнесы и предприниматели смогут немного восстановиться и приспособиться.

Таким образом, можно сделать некоторые выводы:

– чтобы изменить или расторгнуть договор должны быть существенные условия, согласие сторон, веские причины у одной из сторон, чтобы расторгнуть договор;

– так же должно быть заключено допсоглашение, в котором будут прописаны изменения договора.;

– чтобы изменить или расторгнуть договор, сторона, чья это инициатива должна направить уведомление, письмо, в котором будут прописаны причины, подкрепленные законом и договором, заключенным до этого.

Заключение

При написании работы были изучены статьи, научная литература, а также судебная практика. В результате исследования темы выпускной квалификационной работы, можно сделать следующие выводы:

Договор аренды – это договор, сделка, благодаря которой, арендатор, который арендует, получает выгоду в использовании арендного помещения или чего-то другого, тогда как арендодатель, сдающий помещение, транспортное средство и т.д., получает выгоду в денежном эквиваленте.

Можно сказать, что договор аренды, это взаимовыгодное сотрудничество двух единиц, которые получают выгоду, как в денежном эквиваленте, так и в моральном удовлетворении, т использования данным имуществом, пусть то помещение, машина или велосипед.

Также из первой главы мы вынесли, что сторонами договора аренды, являются:

- арендодатель – лицо, которое передаёт своё имущество в аренду получая за это денежные средства;

- арендатор – лицо, которое арендует имущество, выплачивая за это оговоренную сумму и в дальнейшем получает выгоду от пользования этим имуществом.

Изменения договора аренды достичь крайне сложно, так как в большинстве случаев это может привести к расторжению договора аренды. Поэтому к изменению договора аренды нужно подходить грамотно и серьезно, соблюдая все соглашения, нормы и правила.

Кроме этого, из второй главы мы сделали некоторые выводы.

Во-первых, расторжение договора аренды более встречается в практике, нежели его изменение;

Во-вторых, расторжение договора аренды, это серьезный шаг, который можно решить, как мирным путем по соглашению сторон, так и по обращению в судебную инстанцию;

В-третьих, договор аренды можно расторгнуть в досрочном порядке, если на то имеются основания;

В-четвертых, не стоит забывать про уведомления и соглашения, это те документы, которые будут очень полезны в судебном разбирательстве, если таково будет.

Можно прийти к выводу, что при изменении и расторжения договора аренды обе стороны получают последствия, за которые нужно отвечать.

Прежде всего, чтобы избежать этого, нужно правильно прописывать все пункты договора, где будут обговорены все данные об износе имущества, о капитальном ремонте, оплате аренды и даже выплаты неустойки в случае чего. А также соблюдать все обязанности и права, возникшие в момент подписания данного договора аренды.

Также нельзя забывать про акт приема-передачи имущества, которые должен быть заведомо прописан в договоре, для избегания большего конфликта, и чтобы у арендодателя не возникало соблазна, начислить арендную плату еще раз, пока акт приема-передачи имущества не подписан.

При заключении договора обе стороны его подписывают, тем самым отдают себе отчет об ответственности, которую будут нести в этот период, а также о последствиях, с которыми они могут столкнуться.

Подведем итог:

– чтобы изменить или расторгнуть договор должны быть существенные условия, согласие сторон, веские причины у одной из сторон, чтобы расторгнуть договор;

– так же должно быть заключено дополнительное соглашение, в котором будут прописаны изменения договора;

– чтобы изменить или расторгнуть договор, сторона, чья это инициатива должна направить уведомление, письмо, в котором будут прописаны причины, подкрепленные законом и договором, заключенным до этого.

Так же проанализировав все главные аспекты изменения и расторжения договора аренды, можно сказать, что в наше время это достаточно актуальная практика, люди каждый день сталкиваются с арендными отношениями. На изменение или расторжение договора аренды влекут множество факторов, в основном они идут из личных побуждений или выгоды, но в любом случае не противоречат нашему законодательству.

На мой взгляд, тема может подлежать дальнейшему достаточно широкому изучению и исследованию, благодаря чему можно лучше понять систему изменения и расторжения договора аренды. Мы рассмотрели только некоторые примеры, раскрыли основную теоретическую часть по нашей теме, сделали некоторые выводы по результатам исследования. Также были выявлены проблемы, с которыми сталкиваются субъекты арендных правоотношений не только в юридической сфере, но и просто в обычной жизни.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арендатору: когда можно изменить договор аренды, чтобы платить меньше – Эльба // <https://e-kontur.ru> от 27.04.2022 (дата обращения: 27.05.2022).
2. Валиев Д.С. Определение стоимости права аренды и размера арендной платы за пользование земельными участками // Землеустройство, кадастр и мониторинг. 2019. № 7. С. 67-70.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022). // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданское право. Том II. Полутом 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2019. 418 с.
5. Долгорова А. Г. История аренды земельных участков в России и за рубежом // История государства и права. 2010 № 11. С. 38-50.
6. Исаев И. А. История отечественного государства и права / отв. ред. И. А. Исаев. М. 2017. 432 с.
7. Кандалинцева М. Ц. История развития арендных отношений в России // Бухгалтерский учёт, анализ, аудит и налогообложение: проблемы и перспективы: сборник статей II Всероссийской научно-практической конференции. Пенза. 2018. 183 с.
8. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
9. Малова А. А. Актуальные проблемы развития арендных отношений в малом городе и регионе // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. 2018. № 1. С. 265-272.

10. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). 3-е изд., испр. М.: Статут, 2003. 415 с.

11. Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) №1, утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21.04.2020 г. // Режим доступа: <https://www.vsrfr.ru/files/28856/>.

12. Обзор практики из договоров аренды за декабрь 2021 года (Фиалиал партнерства с ограниченной ответственностью Брайан Кейв Лейтон Пейзнер (Раша) ЛЛП в г.Москве, Практика по решению споров) (Подготовлен для системы КонсультантПлюс 2022) // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

13. ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. Приказом Росстандарта от 31 января 2014 г. N 14-ст) (в ред. от 07.10.2016) // СПС «КонсультантПлюс».

14. Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 305-ЭС21-12558 по делу № А-40-100692/2020 // Режим доступа: https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_esc.php?id=2040914.

15. Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 305-ЭС21-19638 по делу № А-41-61713/2020 // Режим доступа: https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_esc.php?id=1952668.

16. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: договоры и комментарии. М.: Юрайт, 2019. 567 с.

17. Постановление ФАС Московского округа от 25.01.2000 по делу № КГ-А40/4646-99 //Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=2979#Gog768TkRZLQi2JA2>.

18. Пресс-релиз Мосгорстата от 3 февраля 2017 г. № ЛА-51-03/130-ДР «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе - декабре 2016 г.» // СПС «КонсультантПлюс».

19. Причины расторжения договора аренды по инициативе арендатора - Юридическое Бюро Advokat-Bondarenko.Ru // <https://advokat-bondarenko.ru> от 17.01.2021 (дата обращения: 27.05.2022).

20. Суханов Е.А. Российское гражданское право: В 2 т. Т. II: Обязательственное право. М.: Статут, 2013. 956 с.

21. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. 192 с.

22. Ульянов А.Е. Развитие арендных отношений // Вестник Удмуртского университета. 2019. №3. С. 109-125.