

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)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Специфика договора аренды в Российской Федерации»

Обучающийся

В.А. Завидов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный

руководитель

кандидат юридических наук, доцент А.Н. Федорова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2022

## Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	7
1.1 Понятие и признаки договора аренды .....	7
1.2 Субъектный состав договора аренды .....	15
Глава 2 Содержание договора аренды .....	23
2.1 Права и обязанности арендодателя.....	23
2.2 Права и обязанности арендатора .....	45
Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора аренды .....	49
3.1 Заключение договора аренды и его существенные условия.....	49
3.2 Изменение и прекращение договора аренды.....	53
Заключение .....	61
Список используемой литературы и используемых источников .....	65

## Введение

В существующих в нашей стране рыночных отношениях наблюдается трансформация общественных потребностей, которая обуславливает возникновение необходимости регламентации отношений аренды из-за формирования новых объектов имущества, что требует постоянного законодательного реформирования и совершенствования правовых норм, которые касаются договора аренды.

Актуальность исследования обусловлена тем, что арендодатель, являясь собственником имущества и распоряжаясь им, предоставляет собственное имущество арендатору в пользование на основании договора аренды. На сегодняшний день в гражданском законодательстве РФ можно наблюдать некоторые пробелы в системе правового законодательного регулирования договора аренды, что обуславливает сложность применения правовых норм в судебной практике.

Степень разработанности проблемы исследования. Общие положения договора аренды исследовались в работах С.С. Алексеева, В.А. Белова, Л.А. Кожевниковой, И.Б. Новицкого и других ученых. В работах В.В. Авдеева, Н.А. Быковской, Е.В. Высоцкой, А.М. Хужина и других исследователей проводился анализ субъективного состава договора аренды.

Особенности прав арендодателя рассматривались в научных трудах А.П. Анисимова, Р.Р. Абдурахманов, И.В. Афанасьева и других ученых. В работах С.С. Алексеева, А.А. Паздерина, К.В. Пешковой и других ученых рассматривались обязанности арендодателя.

Объект исследования – совокупность правоотношений, которые складываются при осуществлении договора аренды.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, регулирующие договор аренды.

Цель настоящей работы – исследовать специфику договора аренды в Российской Федерации.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие и признаки договора аренды;
- исследовать субъектный состав договора аренды;
- рассмотреть права и обязанности арендодателя;
- рассмотреть права и обязанности арендатора;
- изучить особенности заключения договора аренды и существенные условия такой сделки;
- изучить особенности изменения и прекращения договора аренды.

Гипотеза исследования заключается в предположении о том, что, несмотря на устоявшийся характер правового регулирования арендных отношений, существуют определенные резервы по его совершенствованию, которые были бы направлены на придание арендным отношениям большей прозрачности и стабильности.

Теоретико-методологической основой исследования стали нормы российского законодательства: Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федеральных законов, Постановлений Правительства РФ и т.д. В процессе теоретического исследования проводился анализ научной литературы, материалов периодической печати, законодательных источников и судебной практики, интернет-источников.

Научная новизна настоящего исследования состоит в том, что в ней с учетом современной правоприменительной практики осуществлено комплексное изучение особенностей, которые присущи арендным отношениям, проведен всесторонний анализ содержания договора аренды. Дано описание прав и обязанностей каждой из сторон сделки, проанализированы процедурные аспекты ее заключения, изменения и прекращения. Опираясь на данные об особенностях, присущих арендным отношениям и арендным договорам, предложены рекомендации по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Практическая значимость проведенной работы усматривается в том, что выводы и предложения, высказанные в рамках научной работы, могут

быть использованы для совершенствования правоприменительной судебной практики в сфере рассмотрения споров по делам, вытекающим из арендных отношений, а также в целях совершенствования российского гражданского законодательства в сфере исследования.

Положения, выносимые на защиту:

Во-первых, в работе формулируется вывод о том, что в аренду может быть предоставлена как вещь, так и часть вещи. Это соответствует экономической сущности аренды, состоящей в предоставлении возможности извлекать полезные свойства из чужого имущественного объекта, для чего не обязательно владеть этим имуществом, пользоваться им в целом. Полезный эффект можно получить и от использования части имущества. Поэтому для легализации такой возможности требуется дополнение ч. 1 ст. 607 ГК РФ указанием на возможности аренды части имущества, которая может иметь самостоятельные полезные свойства.

Во-вторых, в исследовании обосновывается, что в качестве меры ответственности для арендодателей для повышения их финансовой дисциплины может быть предусмотрено расторжение договора на случай однократного невнесения арендного платежа в сроки, указанные договором, для чего п. 3 в ст. 619 ГК РФ может быть сформулирован следующим образом: «3) по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату без уважительных причин».

В-третьих, в работе отмечается, что в системе арендных отношений остро стоит проблема разграничений обязанностей и прав арендатора и арендодателя в случае капитального ремонта или улучшения арендуемого имущества. С целью устранения существующих неопределенностей предложено внести дополнение ст. 623 ГК РФ частью пятой в следующем виде: у арендодателя возникновение права собственности на неотделимые улучшения начинается с момента совершения соответствующих улучшений.

В-четвертых, в исследовании также указывается, что действующему законодательству недостает определенности в вопросе конкретизации

существенных условий гражданско-правовых договоров, в том числе, и договора аренды. В этой связи обосновано продолжение научных исследований и последующее на их основе принятие мер российским законодателем, которые будут направлены на совершенствование основных положений о существенных условиях арендного договора. В первую очередь, это обусловлено отсутствием в кодифицированном нормативном правовом акте РФ конкретного перечня существенных условий арендного договора.

В-пятых, в работе указано, что в действующем законодательстве отсутствуют конкретные нормы о необходимости государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды нежилого помещения. В целях устранения данного пробела в работе предложено в действующей редакции ч. 2 ст. 164 ГК РФ, где сегодня прямо закреплено правило об обязательной государственной регистрации сделки, предусматривающей изменение условий зарегистрированной сделки, указать и на сделку, предусматривающую расторжение зарегистрированной сделки.

Структура исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников. Во введении обосновывается актуальность исследования, степень разработанности проблемы исследования, объект, предмет и цель исследования, поставлены задачи исследования, рассмотрена теоретико-методологическая основа исследования, представлены данные о структуре исследования. В первой главе «Общая характеристика договора аренды» рассмотрены понятие и признаки договора аренды; исследован субъектный состав договора аренды. Во второй главе «Содержание договора аренды» выявлены особенности прав, обязанностей арендодателя; рассмотрены обязанности прав и обязанностей арендатора. В третьей главе «Заключение, изменение и расторжение договора аренды» изучены особенности заключения договора аренды и его существенные условия; исследованы особенности изменения и расторжения договора аренды. В заключении приводятся краткие выводы, полученные в результате проведенного исследования.

## **Глава 1 Общая характеристика договора аренды**

### **1.1 Понятие и признаки договора аренды**

Правовое регулирование арендных отношений строится на достаточно широко разработанной правовой базе. Так, аренда представляет собой юридический факт, выраженный в форме соответствующего договора аренды. В ст. 420 ГК РФ [10] представлено определение дефиниции «договор», согласно которой под договором принято понимать соглашение между 2-мя и более лицами о прекращении, изменении или установлении соответствующих гражданских обязанностей и прав, к которым, в свою очередь, применяются правила о двусторонних и многосторонних сделках.

В российском гражданском законодательстве регулирование института договора аренды осуществляется гл. 34 «Аренда» ГК РФ [10]. Согласно законодательной диспозиции ст. 606 ГК РФ [10], арендодатель согласно договору аренды, должен предоставить имущество во временное пользование арендатору за плату за временное пользование и владение. При этом, необходимо отметить, что пользованием в данном случае является извлечение из вещи доходов, плодов и полезных свойств в согласовании с ее основным назначением.

Исследованием дефиниции «наем» в литературных научных источниках занимались многие исследователи. Так, в работах С.С. Алексеева, Н.Н. Аверченко, Е.Н. Абрамовой и других исследователей сказано, что наем – это как извлечение в процессе пользования вещью каких-либо полезных свойств, так и использование вещи по назначению, т.е. извлечение выгод из арендуемого имущества, или использование его по назначению [12, с. 80].

Собственники имущества при использовании договора аренды могут использовать собственное имущество наиболее продуктивно, а также получать от сдачи в аренду имущества соответствующий доход в виде арендной платы. Таким образом, использование собственником договора

аренды позволяет ему получать выгоду в результате предоставления третьим лицам данного имущества.

В то же время, при заключении договора аренды арендатор может пользоваться имуществом и извлекать из него выгоду, не приобретая его в собственность. Как отмечается в научных исследованиях С.Э. Пивоварова, итоговый выбор между заключением договора аренды и покупкой имущества находится в непосредственной зависимости от того, какой из этих вариантов для сторон окажется наиболее выгодный [16, с. 33].

Основной целью договора аренды считается обеспечение передачи во временное пользование соответствующего имущества. Кроме временного пользования, как отмечает законодатель в ч. 1 ст. 606 ГК РФ [10], существует владение имуществом, которое может быть не во всех отношениях арендного характера, но не изменяет цели соответствующего договора.

Научное сообщество и российский законодатель сегодня едины во мнении о том, что в российской правовой системе институт договора аренды, прежде всего, подобен институту имущественного займа, из чего вытекает, что арендные отношения подобны отношениям по найму соответствующего имущества [42, с. 10].

Проведенный теоретический обзор научных подходов к определению термина «договор аренды», позволяет нам согласиться с мнением, высказанным В.В. Витрянским, М.И. Брагинским, Е.Р. Аминовым, М.В. Бандо, О.Г. Алексеевой и другими учеными. Опираясь на мнение исследователей, здесь и далее в работе под договором аренды мы будем понимать гражданско-правовой договор, в рамках которого одна сторона договора предоставляет имущество на возмездной основе за арендную плату во временное пользование либо владение и пользование другой стороне договора [8, с. 23].

В договоре аренды субъектами выступают арендатор и арендодатель. А. Сорокин пишет, что под арендатором следует понимать лицо, которое за арендную плату получает имущество во временное пользование и владение.



В то же время, как справедливо отмечает исследователь, под арендодателем требуется понимать собственника имущества либо лицо, которое собственником или законом уполномочено сдавать в аренду имущество [44].

Арендатор должен использовать арендуемое имущество в соответствии с его прямым назначением или согласно условиям обязательства. В то же время, арендодатель должен предоставлять имущество арендатору в состоянии, которое соответствует его назначению или условиям договора аренды.

Что касается объектов, которые допускается арендовать, то в качестве общего правила презюмируется возможность аренды практически неограниченного перечня вещей, безотносительно того, движимые они или недвижимые, участвующие в предпринимательском обороте либо нет.

Е.Ю. Малютина в собственной научной статье отмечала, что в настоящее время законодателем могут быть установлены основные виды имущества, которые будут ограничены или не допущены к сдаче в аренду. Исследователь отмечает, что на уровне российского законодательства могут быть установлены, в первую очередь, особенности сдачи в аренду участков земли и иных природных объектов обособленного характера [24, с. 135].

Таким образом, в соответствующем договоре аренды должны быть указаны сведения, которые позволяют установить имущество, подлежащее в качестве объекта аренды передаче арендатору. Если в договоре аренды отсутствуют такие сведения, что договор считается несогласованным и не считается заключенным.

Российский законодатель определил в ст. 607 ГК РФ [10], что земельные участки и иные природные объекты обособленного характера, а также транспортные средства, оборудование, здания, предприятия и иные имущественные комплексы, сооружения и иные вещи могут быть переданы в аренду, если в процессе их использования они не теряют собственных натуральных свойств.

Е.А. Быковская пишет, что на сегодняшний день выделяют несколько видов договора аренды в зависимости от вида арендуемого имущества, выделим их:

- договор коммерческого найма жилья;
- договор аренды недвижимого имущества;
- договор финансового займа – лизинга;
- договор аренды предприятия;
- договор аренды транспортного средства;
- договор проката [6, с. 58].

Если рассматривать недвижимое имущество, то можно выделить:

– традиционный договор аренды, т.е. договор аренды традиционной недвижимости;

- договор аренды коммерческой недвижимости;
- договор социальной аренды;
- договор аренды земельного участка.

Что же касается движимого имущества, то классификация договоров аренды включает в себя:

- соглашение с экипажем;
- соглашение без экипажа.

Проведенное исследование позволяет резюмировать, что договор аренды – это гражданско-правовой договор, в рамках которого одна сторона договора предоставляет имущество на возмездной основе во временное пользование другой стороне договора. Как следует из проведенного анализа, ключевой целью договора аренды считается обеспечение при заинтересованности сторон договора временного пользования имуществом.

При этом заинтересованность арендодателя состоит в извлечении прибыли из сдачи имущества в аренду, а арендатора – из получения во временное пользование имущества, в котором он нуждается.

В целом существующее на сегодняшний день законодательное правовое регулирование арендных отношений и договора аренды в рамках

российского гражданского законодательства можно считать непротиворечивым и достаточно четким. Однако, отдельные проблемы все же были установлены в процессе проведенного анализа, такие проблемы, прежде всего, не позволяют однозначно решать вопросы применения соответствующих норм.

В конечном счете, наличие таких пробелов способствует порождению неоднозначности в судебной практике, что сказывается в системе гражданских дел на качестве российского правосудия.

Именно поэтому требуется принятие отдельного рода изменения в системе регламентации отношений арендного характера в процессе реформирования гражданского законодательства Российской Федерации.

В рамках исследования общих положений договора аренды по нормам российского законодательства требуется также кратко исследовать историческое становление и развитие данного института.

Исторический анализ становления и развития института арендных отношений и договора аренды свидетельствует, что договор аренды на протяжении собственного исторического развития сформировался в самостоятельный институт, составляющий основу регламентации отношений арендного характера в правовых системах современности.

В глубокой древности, как отмечается в научных источниках И.С. Перетерского и И.Б. Новицкого, впервые сложился договор аренды в качестве самостоятельной разновидности договоров консенсуального характера. Исследователи отмечали, что в тот исторический период договор аренды определялся в качестве договора *location-conduction*, т.е. единого договора без модификаций [42, с. 445]. В.А. Белов в собственной работе описывал тот факт, что римское право признавало у договора найма правовую и общественную его природу [4, с. 50].

Исследуя историю становления и развития договора аренды и арендных отношений в Древней Руси, В.А. Белов пришел к выводу о том, что у договора аренды так же признавалась общественно-правовая природа, а

также у арендных отношений признавалась обязательственная природа. Прежде всего, пишет исследователь, это стало результатов адаптации на территории Древней Руси римского права [4, с. 55]. Однако с течением времени у правоведов стало изменяться мнение относительно восприятия арендных отношений, и ученые стали указывать на наличие неоднозначной правовой природы у данного института.

По мнению И.А. Покровского, поклажепринимателям, арендаторам и иным «чужим» владельцам» в течение дальнейших и средних веков была предоставлена самостоятельная защита [31, с. 44]. С таким мнением не соглашается Г.Ф. Шершеневич, который в своем исследовании отмечал, что имущественный наем, прежде всего, может быть охарактеризован, как обязательственное правоотношение. Исследователь так же подчеркивал, что нельзя принудить хозяина к выполнению обязанности из свойства обязательственного отношения, но можно искать возмещение с него ущерба, который был причинен в результате отступления от соответствующего договора [48, с. 21].

В договоре имущественного найма во время советского правового регулирования просматривались четкие отдельные элементы отношений вещно-правового характера, статус титульного владельца признавался за нанимателем. При этом, как следует подчеркнуть, имущество, которое передавалось по договору найма, стало обременяться правом нанимателя, приобретающего право следование. Необходимо при этом отметить, что такое право следование было весьма характерно для отношений вещно-правового характера. В рассматриваемое время так же действовало правило, что при переходе от наймодателя права собственности на имущество к другому лицу для нового собственника договор найма сохранял собственную силу.

В рамках дальнейшего законодательного развития в период СССР, за арендатором законодателем было закреплено вещное право на имущество, которое ему было передано в рамках договора аренды.

Научная постсоветская полемика относительно правовой природы отношений арендного характера продолжилась и в дальнейшем, но она уже исходила из буквального толкования гражданского законодательства. Опираясь на ст. 305 ГК РФ [10], можно резюмировать, что отношения арендного характера, прежде всего, содержат признаки, которые характерны для вещного права. Судебная практика в этой связи иногда указывает, что арендатор при получении объекта гражданского оборота в пользование может предъявлять иски к субъекту обязательственного правоотношения (арендодателю), а также к третьим лицам, нарушающим права арендатора при взаимодействии с объектом аренды.

Подход правоведов к восприятию правовой природы и содержания арендных отношений на сегодняшний день выходит на новый уровень, что обусловлено введением институтов вещного ограниченного права, новых для российского гражданского законодательства:

- право личного пользования;
- право постоянного пользования и владения;
- право застройки.

Выделенные новые права, в первую очередь, могут быть направлены на замену обязательной вещной аренды.

Исследование истории становления и развития договора аренды и арендных отношений по российскому законодательству свидетельствует, что правовая доктрина, существующая в настоящее время, отождествляет аренду с понятием имущественного найма.

В контексте настоящего исследования требуется выделить основные признаки договора аренды. Одним из наиболее важных принципов договора аренды считается возмездность. Прежде всего, этот признак отличает договор аренды от ссуды, т.е. пользования имуществом безвозмездно. Арендная плата может устанавливаться отдельно по каждой из его составных частей или в целом за все арендуемое имущество. При этом, существенным

условием договора не является размер арендной платы и срок договора аренды.

Исследуя институт договора аренды, можно выделить и такой его принцип, как взаимность. В первую очередь, в данном случае требуется отметить, что договор аренды выступает двусторонним соглашением, которое направлено на установление между лицами правоотношений по поводу найма имущества [7, с. 413].

В договоре аренды обязывающий двусторонний характер, в первую очередь, обусловлен тем, что всегда право аренды имущества обременяется обязанностями встречного характера, в результате чего лишь с переводов долга арендатора становится возможной уступка права аренды. При этом, как следует подчеркнуть, лишь с согласия арендодателя возможен такой порядок перенайма. Если обратиться к практике, то можно обнаружить, что данный принцип выражается непосредственно в том, что арендную плату арендатор вносит, лишь после того, как по передаче имущества исполнены обязанности со стороны арендодателя.

В силу того, что договор аренды устанавливает отношения обязательственного характера с момента достижения по существенным условиям сторонами соглашения, этот договор считается консенсуальным.

Аренда – это срочная сделка, что вытекает из ГК РФ [10]. Причем для тех случаев, когда срок не указан, законодатель установил заключение этого договора с неопределенным сроком (ст. 610 ГК РФ) [10]. Также возможны случаи легальной трансформации данного договора со сроком в договор с неопределенным сроком, что предусматривается в ст. 621 ГК РФ [10].

Особенность этого договора также в его возмездном характере, которая состоит в обусловленности предоставления имущественного характера от одной стороны встречным предоставлением от другой. Следовательно, нацеленность арендодателя на получение дохода от такой сделки позволяет отличать этот договор от иных обязательств по временной передаче имущества.

Итак, в качестве вывода по первому параграфу можно сказать, что, рассмотрев характеристику данного договора, мы увидели его консенсуальные, возмездные и двусторонне обязывающие свойства. Договор аренды возник в глубокой древности, развивался и с течением времени трансформировался в институт, высоко востребованный в российской практике гражданского оборота.

## **1.2 Субъектный состав договора аренды**

Для более полного понимания сущности и природы договора аренды требуется более подробно остановиться на рассмотрении субъективного состава договора аренды.

В научных трудах подчеркивается тот факт, что в современном мире разные области человеческой жизни охватывают арендные отношения. Такие отношения встречаются в жизни физических лиц повседневного характера, а также в предпринимательской деятельности, о чем писала Л.В. Кожевникова [20, с. 125].

При этом, как следует справедливо согласиться с мнением исследователя, для возникновения арендных отношений основным базисом считается наличие у субъектов таких отношений экономической мотивации устойчивого характера.

По договору аренду сторонами выступают арендодатель и арендатор. При этом, в роли арендодателя и арендатора могут выступать и юридические, и физические лица, т.е. любые субъекты гражданского права [20, с. 126].

Важно отметить, что в роли юридического лица могут, в свою очередь, выступать, некоммерческие и коммерческие организации, а также публично-правовые образования, среди которых:

- муниципальные образования;
- административно-территориальные образования;
- национально-государственные образования;

– государство.

Каждая из сторон договора аренды несут определенные обязанности и права и имеет собственный правовой статус.

Для арендатора существуют некоторые виды риска арендных отношений, вытекающие из отдельных признаков, присущих арендным отношениям. В частности, существует риск того, что собственник имущества прервет действие соглашения до окончания срока его действия, тем самым повлияв на планы арендатора по его использованию; в качестве риска также можно назвать отсутствие правомочия у конкретного арендодателя на сдачу имущества в аренду (это в первую очередь касается публично-правовой собственности, которая может закрепляться на ограниченных вещных правах за теми или иными субъектами, правомочия которых по передаче имущества в аренду могут быть ограничены); риском также можно назвать судьбу произведенных улучшений, поскольку если наниматель вкладывает собственные средства в ремонт здания, помещения, а восстановление работоспособности спецтехники и оборудования, существует вероятность не вернуть их обратно; предоставление технического, промышленного оборудования и специальной всегда существует вероятность скрытых поломок, которые впоследствии собственник может потребовать исправить [9, с. 142].

Согласно ст. 608 ГК РФ [10], арендодателем выступает собственник имущества, которое передается в пользование, либо же лицо, которое уполномочено на сдачу имущества со стороны собственника или закона. В данном ключе И.В. Минникес пишет, что основанием правомочия распоряжения соответствующим имуществом выступает право собственности [25, с. 4].

Однако, в силу того, что арендные отношения должны осуществляться в согласовании с российским гражданским законодательством, они не могут осуществляться без опоры на общие его принципы (п. 3, п. 4 ст. 1 и ст. 10 ГК РФ [10]), среди которых можно выделить:



– субъекты арендных отношений должны действовать добросовестно;

– субъекты арендных отношений не должны злоупотреблять правом;

– субъекты арендных отношений не должны получать преимущества из злоупотребления правом или недобросовестного поведения.

В современных условиях унитарные предприятия могут выступать в качестве арендодателей по праву хозяйственного ведения.

Проведенное исследование свидетельствует, что в настоящее время законодателем выделено, что в качестве основных сторон договора аренды могут выступать арендатор и арендодатель, которыми могут быть все участники гражданских правоотношений:

– государство, которое через собственные органы может быть в арендных отношениях;

– юридические лица;

– физические лица.

Субъекта права хозяйственного ведения могут так же выступать арендодателями недвижимого имущества и движимого имущества. Без согласия собственника субъекты права хозяйственного ведения могут выступать в роли арендодателей для движимого имущества, с согласия собственника – для недвижимого имущества.

В то же время стороной арендатора может быть любое лицо, однако состав субъектов российским законодателем ограничивается в некоторых разновидностях аренды.

К примеру, в договоре аренды и договоре лизинга предприятия стороны договора должны быть предпринимателями, а в договоре бытового проката лишь арендодатель должен быть предпринимателем [46, с. 61].

Е.А. Быковская в собственных научных трудах отмечает, что при возникновении ситуаций конфликтного характера договор аренды должен быть представлен для разбирательства в суде, так как он представляет собой документ, обладающий юридической силой [6, с. 59].

Основные субъекты, которые могут сдавать в аренду имущество, выделены российским законодателем в ст. 608 ГК РФ [10], а именно:

– лицо, которое наделено таким правом волей собственника или законом.

– собственник.

На наш взгляд, такое законодательное пояснение вызывает вопрос и сомнения в возможности осуществления заключения соглашения об аренде с субъектом, который в момент заключения такого соглашения не обладал правом собственности на арендуемую вещь. Относительно возможности осуществления такой аренды, т.е. аренды будущей вещи, судебные инстанции колебались до недавнего времени.

Довольно четкая позиция по аренде будущей вещи, разрешившая подобного рода сомнения, была выдвинута Пленумом ВС РФ в Постановлении № 49 [37], где при рассмотрении данного вопроса по аналогии применили положения о купле-продаже будущей вещи, изложенные в п. 2 ст. 455 ГК РФ [10]. При рассмотрении данного вопроса арбитры так же развили концепцию возможности приобретения будущей вещи, которая изложена в указанном Постановлении. Исходя из этого, в указанном документе были прописаны все положения, необходимые для сотрудничества:

– особенности помещения, сданного в аренду: наличие специального оборудования, мебели и т.д.;

– цена вопроса;

– права и обязанности сторон.

И.В. Афанасьев при анализе данного законодательного документа отмечал, что в нем прописаны так же стороны сделки, т.е. арендодатель и арендатор. При этом, как следует подчеркнуть, наличие обязательной информации и составление такого документа регулируется законодательными положениями ст. 606 ГК РФ [10] [3, с. 42].

Согласно положениям указанного документа, арендатором в договоре аренды может выступать и собственник имущества, и муниципалитет, который соответствует правам и нормам, используемым для владельца объекта в соответствующем регионе. В свою очередь, между арендой у муниципалитета и собственника есть одно отличие, которое состоит в способе получения нежилого или жилого помещения в соответствующее пользование.

Так, при аренде с муниципалитетом требуется в некоторых случаях проходить аукцион и предлагать арендатору самостоятельно наивысшую стоимость аренды. Что же касается собственника, то с ним можно договориться с помощью личной беседы, т.е. напрямую [15, с. 106].

В процессе составления договора аренды так же достаточно важным считается документ о приемке и передаче в пользование помещения от арендодателя к арендатору. Требуется к договору аренды прикладывать такой документ, а совместно с ним осуществлять остальные процедуры:

- подпись договора;
- регистрация в Росреестре;
- возможное судебное рассмотрение.

Одним из способов реализации права собственности арендодателя считается сдача имущества в аренду. Однако, по волеизъявлению собственника имущества, либо законом могут быть наделены полномочиями третьи лица для сдачи в аренду соответствующего имущества.

Законодательная диспозиция ст. 295 ГК РФ [10] гласит, что без согласия собственника имущества сдавать недвижимость в аренду не может субъект права хозяйственного ведения. Прежде всего, как следует справедливо отметить, такое правило касается учреждений и казенных предприятий, потому что первые не могут распоряжаться имуществом, которое закреплено за ними, а вторые могут лишь на праве оперативного управления владеть имуществом.

В то же время, согласно законодательным положениям п. 2 ст. 39 ФЗ № 273-ФЗ [28], учреждения образования в России могут выступать в качестве арендодателей закрепленного за учреждением имущества. В силу положения ч. 2 ст. 39 указанного Закона, в общежитиях жилые помещения предоставляются обучающимся лицам в установленном локальными нормативными актами образовательного учреждения порядке. При этом, использование таких жилых помещений для целей, которые не связаны с проживанием обучающихся граждан, не допускается при наличии обучающихся лиц, которые нуждаются в таких помещениях, - об этом свидетельствует судебная практика [38].

От имени Российской Федерации агентства по управлению государственным имуществом в большинстве случаев выступают в роли арендодателей. Действующий на федеральном уровне порядок оборота недвижимого имущества, как следует подчеркнуть, действителен в отношении и муниципальной и государственной собственности субъектов РФ. Федеральной собственностью управляет Правительство РФ в согласовании с нормами ст. 114 Конституции РФ [23], выделенные нормы получили свое дальнейшее развитие в Постановлении Правительства РФ № 432 [38].

Унитарные предприятия, кроме комитетов по управлению имуществом, так же могут выступать арендодателями муниципального и государственного имущества. Так, лишь с согласия соответствующего уполномоченного органа или собственника имущества арендодателями недвижимости могут выступать казенные предприятия, а унитарные предприятия сами по себе могут выступать такими арендодателями.

По мнению Е.В. Высоцкой, такое согласие для казенных предприятий по своей правовой природе равносильно наделению полномочиями специального характера. При этом, исследователь отмечает, что если из закона не вытекают соответствующие полномочия, то арендодатель должен

иметь соответствующее право собственника на сдачу от своего имени в аренду имущества [9, с. 142].

Что же касается арендатора, то согласно нормам российского законодательства, им может выступать любое юридическое лицо или гражданин, обладающий дееспособностью.

При рассмотрении возможность арендных отношений для иностранных лиц было установлено, что, по сути, для иностранных юридических лиц права на аренду участков земли не ограничены.

В то же время, брать в аренду земельные участки могут, как лица без гражданства, так и иностранные граждане во всех случаях, кроме указанных в п. 1 ст. 22 ЗК РФ [17] случаев.

Следовательно, можно заметить, какие-либо специфические требования относительно арендаторов либо арендодателей у законодателя не установлены.

Таким образом, по итогам первой главы настоящего исследования отметим, что аренда – это юридический факт, выраженный в форме соответствующего договора аренды.

В ст. 420 ГК РФ [10] представлено определение дефиниции «договор», согласно которой под договором принято понимать соглашение между 2-мя и более лицами о прекращении, изменении или установлении соответствующих гражданских обязанностей и прав, к которым, в свою очередь, применяются правила о двусторонних и многосторонних сделках.

Договор аренды – это гражданско-правовой договор, в рамках которого одна сторона договора предоставляет имущество на возмездной основе за арендную плату во временное пользование другой стороне договора.

В договоре аренды сторонами выступают арендатор и арендодатель.

Арендатор – это лицо, которому на возмездной основе за арендную плату передается имущество во временное пользование.

Арендодатель – это лицо, которое на условиях оплаты принимает на себя обязанность по передаче во временное владение и пользование имущества.

Арендодателем не обязательно должен выступать собственник имущества, так как им может быть человек, который имеет право от собственника на сдачу имущества в субаренду. Арендодателем может быть лицо, которое распоряжается имуществом, предложенным в аренду. И, конечно же, арендодателем может быть и сам собственник имущества. На практике можно встретить довольно частые случаи, когда в качестве арендодателя выступает доверенное лицо, обладающее правом пользования и предоставления имущества по факту наличия соответствующей юридической доверенности. Если собственником имущества выступает муниципалитет, то арендодателем выступает он.

Арендатором выступает юридическое или физическое лицо, которое имеет средства и желание для аренды оборудования или имущества, и арендует его на платной основе.

В российском гражданском законодательстве регулирование института договора аренды осуществляется гл. 34 «Аренда» ГК РФ [10]. Согласно законодательной диспозиции ст. 606 ГК РФ [10], арендодатель согласно договору аренды, должен предоставить имущество во временное пользование арендатору за плату за временное пользование и владение.

## **Глава 2 Содержание договора аренды**

### **2.1 Права и обязанности арендодателя**

Глава 34 ГК РФ [10] содержит достаточно небольшое количество норм, в той или иной мере касающихся содержания договора аренды с точки зрения закрепления прав и обязанностей арендодателя.

Тем не менее, отдельные из них прямо предусмотрены нормами закона, другие – толкуются из его содержания, а третьи сформулированы судебной практикой.

Арендодатель после того, как заключил договор аренды, за собой сохраняет право на распоряжение имуществом, а также сохраняет все обязанности и права собственника.

Выделим основные права арендодателя:

- пользование;
- изъятие;
- отчуждение.

Согласно научным взглядам А.Ю. Кабалкина и Т.Е. Абовой, довольно часто встречаются на практике случаи двойного пользования и владения имуществом. Прежде всего, возможность такой ситуации обусловлена тем, что арендодатель целиком не передает права пользования и владения имуществом, а оставляет такие права за собой [20, с. 125].

Возможность передачи непотребляемых вещей в аренду предусмотрена ст. 607 ГК РФ [10], но в законодательной позиции нет указания на то, что требуется целиком передавать вещь во временное пользование или (и) владение. В свою очередь, к обязанностям арендатора относится возвращение того же самого имущества, а не такого же. Если обратиться к судебной практике по данному вопросу, то можно обнаружить ее неоднозначность. В силу того, что ВС РФ до сегодняшнего дня не высказывался однозначно за и против возможности аренды части

недвижимого имущества, мы полагаем, требуется п. 1 ст. 607 ГК РФ [10] дополнить возможность сдачи части непотребляемой вещи в аренду.

Если недвижимое имущество обременено правами 3-х лиц, то российским законодателем не запрещено сдавать его в аренду. Однако в таком случае арендатор должен быть уведомлен об этом. В том случае, если арендатор не проинформирован об этом, то у него возникают следующие основные права, которые обусловлены реализацией 3-ми лицами собственных прав:

- право на уменьшение арендной платы;
- право требования у арендодателя расторжения договора;
- право требования у арендодателя возмещения убытков.

Свойство следования за вещью – это одна из главных характеристик права пользования арендатора. Прежде всего, как следует подчеркнуть, такая характеристика непосредственно выражается в то, что при переходе права собственности на нанятое имущество к другому лицу, договор аренды не изменяется и не расторгается в обязательном порядке, а сохраняет собственную силу. Но не всегда сохраняется фактически по договору аренды право пользования недвижимым имуществом.

В научных источниках можно обнаружить наличие научной позиции, согласно которой право пользование имуществом аренды относят к вещным права, так как в его содержании прослеживается свойство следования права за вещью. Мы полагаем, что у такой научной позиции есть недостаток, который проявляется в том, что это бы означало соединение обязательственного и вещного права, что привело бы к пересмотру законодательных положений ГК РФ, по которым любая сторона договора по передачи вещи признается владельцем. Именно поэтому порядок правоприменения в практике упрощает то, что необходимо относить к вещным права только те права, которые законом прямо определены как вещные права. Содержание вещных прав устанавливается лишь российским



законодательством, невзирая на то, что в каждом договоре отдельно определяется объем права пользования.

Возможностью выкупа арендованного имущества может сопровождаться право пользования в некоторых случаях.

Стоит при этом подчеркнуть, что стороны договора могут указать в дополнительном соглашении или в договоре аренды, что к арендатору в собственность переходит имущество аренды по истечении срока аренды, до его истечения при внесении им выкупной цены, установленной договором аренды. Кроме того, стороны могут договориться о том, что в выкупную цену зачитывается арендная плата, выплаченная ранее. В.В. Бутина в данном случае пишет о том, что следует считать выкупными платежами – платежи *de jure* [5, с. 19].

Однако, не стоит забывать о том, что данное правило имеет и исключения. Так, на законодательном уровне запрещено выкупать лесные участки, которые были взяты в аренду. В силу того, что договор аренды с правом выкупа включает в себя и признаки аренды, и признаки купли-продажи, его следует считать смешанным договором. Отличительной характеристикой такого договора считается то, что арендатор сам решает выкупать или нет имущество, взятое в аренду, в отличие от договора найма-продажи, в котором от продавца к покупателю предусматривается обязательный переход соответствующего права собственности.

В любом договоре аренды важным условием считается условие об осуществлении арендной планы, которое относится к главной обязанности стороны арендатора. Однако, если в договоре отсутствует положение об осуществлении арендной платы, то это для его расторжения не является основанием. В таком случае, как гласят законодательные нормы российского гражданского законодательства, будут применяться порядок и условия внесения платы за аренду, которые свойственны аналогичным случаям аренды. В целом это соответствует порядку определения цены гражданско-правового договора. А.М. Хужин в собственных научных изысканиях отмечал,

что для заключения отдельных видов арендных договоров в договор может быть внесено дополнительное положение об арендной плате [46, с. 61].

У арендатора следующей обязанностью, являющейся одной из основных, считается возврат после истечения установленного в договоре срока или при прекращении арендного договора соответствующего арендованного имущества. Имущество должно быть возвращено в предусмотренном договором состоянии или в исходном состоянии, принимая во внимание нормальный износ, несмотря на причины прекращения отношений аренды [46, с. 70]. Если такая обязанность не исполнена, то у арендодателя формируются следующие основные права:

- право на возвращение в принудительном порядке имущества;
- право на возмещение убытков, которые суммой платежей по аренде не были покрыты;
- право на получение за время просрочки возврата соответствующего имущества арендной платы.

Как правило, у сторон арендных отношений по договоры имеются встречные обязанности. Так, арендодатель должен предоставить имущество, предусмотренное договором, а арендатор – внести арендную плату за имущество.

Регулирование отношений сторон арендного договора, как правило, базируются на том, что у каждой стороны права корреспондируют с обязанностями другой стороны договора. Так, в качестве примера, можно сказать, что правом арендатора считается требование о предоставлении в принудительном порядке имущества, установленного договором, при отказе от добровольного его предоставления со стороны арендодателя, что, в свою очередь, соотносится с правом получения платежей по аренде у арендодателя [46, с. 72].

Классификация обязанностей и прав сторон договора аренды может быть представлена следующим образом:

Во-первых, основные права и обязанности, которые возникают в результате их осуществления и связывают стороны арендного договора.

Основными обязанностями арендатора считаются:

- по истечению срока аренды – возврат арендуемого имущества;
- внесение установленной платы по аренде имущества;
- пользование арендуемым имуществом по назначению.

Во-вторых, производные права и обязанности, дополняющие основные права и обязанности. Их основной целью считается определение порядка исполнения основных прав (обязанностей), а также в некоторых случаях досрочного прекращения или возобновления договора аренды.

В работе А.М. Барина указывалось, что к производным обязанностям требуется относить:

- преимущественное право на возобновление отношений аренды после окончания ее срока у арендатора;
- обязанность по поддержке надлежащего состояния арендуемого имущества [21, с. 85].

Когда имущество передается в аренду, возникают отношения относительно права владения таким имуществом. Следует подчеркнуть, что право владения имеет вещно-правовую защиту, которая сближает данное право с правом собственности на имущество.

Арендатор, после передачи имущества в пользование или владение, переходит в категорию законных владельцев, что обуславливает формирование системы защиты собственных вещных прав гражданско-правовыми способами:

- истребование имущества из незаконного чужого владения;
- заявление требования об устранении нарушений таких прав, в частности, если они не связаны с лишением владения.

Если лицо даже не является собственником имущества, но законно владеет им, то оно может осуществлять его защиту даже от собственника. Однако такая защита возможна только тогда, когда у арендатора есть право

на пользование и владение вещью. В случаях, когда право владения отсутствует, не используется вещно-правовая защита. Иногда вещное право арендатора обусловлено следованием его законных прав на имущество, получаемое в аренду, при изменении собственника, потому, что для изменения или расторжения арендного договора – это обстоятельство не является основанием.

Когда арендатор наделяется правом истребования арендуемого имущества, непреданного в установленный арендным договором срок, от арендодателя, это свидетельствует о наличии у арендатора вещного права.

Ученые разделяют мнение о том, что у арендатора присутствуют вещные права (к примеру, М.З. Абесалашвили, Л.Т. Кокоева, В.В. Витрянский и другие). Так, Р.Р. Абдурахманов писал, что арендатор, кроме извлечения полезных свойств вещи, становится титульным владельцем имущества, что приводит к приобретению права на обладание имуществом.

Именно поэтому, как пишет исследователь, обременение нового собственника и наделение его вещно-правовой защитой – это проявление основного механизма по регулированию правоотношений вещного характера, отражающихся на практике и в арендных отношениях [1, с. 59]. В работе Л.Т. Кокоевой отмечалось, что основания отнесения права пользования к вещным правам обусловлено предоставлением вещно-правовой защиты арендаторам и признание за правом пользования свойства следования [21, с. 142].

А.А. Паздерин придерживался другой позиции, отмечая, что право кредитора опирается на его обязательственное, а не вещное право, т.к. по обязательственному праву к такой передаче должен перейти должник [31, с. 44].

Прекращение отношений по арендному договору возможно или по требованию одного из участников договора в суде, или по взаимному согласию сторон. Правила одностороннего отказа от договора аренды были детализированы в ст. 450.1 ГК РФ [10] с 2015 г., когда для реализации такой

процедуры достаточно лишь уведомления другой стороны договора [15, с. 174].

Достаточно противоречивой считается судебная практика по вопросу о том, стоит ли считать направление соглашения о расторжении договора аренды соблюдением досудебного порядка расторжения. Приведем примеры [16, с. 33-34]:

Так, согласно Постановлению Арбитражного Суда Центрального округа от 10 апреля 2018 г. [35], направление предложения о прекращении отношений договорного характера по соглашению сторон, в согласовании с п. 2 ст. 610 ГК РФ [10], не признается надлежащим уведомлением об одностороннем отказе от исполнения соответствующего договора.

Приведем еще один пример. В Постановлении Арбитражного Суда Западносибирского округа от 25 марта 2015 г. [35] было вынесено решение о том, что суд может истолковать направление соглашения о расторжении договора как надлежащее исполнение по предварительному уведомлению. Как отмечает судебная инстанция, для прекращения правоотношений сторон такое действие может выступать достаточным основанием.

Анализ правовых источников и судебной практики свидетельствует о том, что сегодня одной из актуальных проблем считается использование «будущей вещи» в качестве объекта арендных отношений. До настоящего времени суды не пришли к единому мнению в отношении данного вопроса, они и признают, и отказывают в праве на заключение предварительных договоров. В системе регистрации таких действий остаются довольно противоречивыми и действия Росреестра.

Таким образом, для защиты собственных интересов и прав требуется арендодателю заключать предварительный договор аренды, невзирая на то, что вещь лишь планируется в будущем быть созданной. Арендодатель, в первую очередь, заинтересован в получении прибыли с этой вещи. Производить вещи, наиболее затратные, неприбыльно в большом объеме, удобнее осуществлять их производство по предварительному заказу, т.е.

требуется составление предварительного договора, который в дальнейшем будет способствовать после выполнения ряда условий заключению основного договора. Так как такая вещь в будущем будет реализована, то есть, сдана в аренду, то арендодателю требуется защитить собственные законные права. Судебная практика свидетельствует о том, что сегодня встречается проблемы в сфере аренды необособленной части здания, применяющейся в большинстве случаев в торговых центрах, где собственник сдает 3-м лицам части здания. Такие договоры называются арендными договорами чаще всего.

В данном случае следует обратиться к анализу ст. 607 ГК РФ [10], где сказано, что вещь сдается в аренду. Под понятие «вещь» не попадает секция, именно поэтому на аренду необособленной части здания не распространяется действие указанной статьи. На практике такие договоры принято считать договорами возмездного оказания услуг.

На сегодняшний день все чаще встречаются проблемы при регистрации и описании такого объекта, а также постановки его на кадастровый учет и составлении кадастрового паспорта. Именно поэтому можно говорить о том, что российское гражданское законодательство в сфере регулирования договора аренды имеет и сильные, и слабые стороны. Сильные стороны выражаются в решении законодателем вопросов, которые у сторон договора аренды возникают наиболее часто. Слабые стороны, в свою очередь, обусловлены новыми «пробелами» в системе регулирования исследуемой системы отношений, которые требуют немедленного реагирования, совершенствования и внесения изменений в гражданское законодательство.

Таким образом, выделенные выше проблемы обуславливают необходимость дополнения российского гражданского законодательства в следующих вариациях:

– дополнение п. 1 ст. 607 ГК РФ [10] возможностью сдачи части непотребляемой вещи в аренду;

– дополнение ст. 607 ГК РФ [10] понятием «секция», которое относится к зданиям, располагающимся в торговых центрах;

– дополнение п. 1 ст. 608 ГК РФ [10] обязанностью арендатора и арендодателя в части возможности заключения договора предварительного характера на аренду будущей вещи, который в дальнейшем будут гарантировать заключение основного договора.

В ч. 2 ст. 619 ГК РФ [10] перечислены специальные правила досрочного расторжения арендного договора, а в ч. 1 ст. 620 ГК РФ [10] указаны основания для расторжения арендного договора по инициативе арендатора. Однако, перечень основания не является исчерпывающим, так как он может быть дополнен законом или условиями договора аренды [26, с. 9]. Это позволяет резюмировать, что в тексте договора сторонами арендных отношений устанавливаются дополнительные основания для его расторжения, такие основания не касаются неисполнения обязательств. Расторгнуть договор аренды по такому основанию не получится в противном случае, о чем свидетельствует судебная практика, в частности, Определение Верховного суда РФ от 21 августа 2015 г. [30].

При этом, стоит подчеркнуть, что не идентичны уведомления о неисполнении арендатором обязательств и расторжении арендного договора. В абз. 7 ч. 2 ст. 619 ГК РФ [10] установлена обязанность арендодателя о сообщении другой стороне – о необходимости исполнения условий соглашения в письменной форме. Такое уведомление не является предложением о расторжении арендного договора. Факт получения такого предупреждения арендатором в будущем становится обязательным условием удовлетворения исковых требований арендодателя [15, с. 87].

Если арендатор в срок не принял мер к устранению нарушений, то с требованием о досрочном прекращении арендных отношений может обратиться в суд арендодатель. В этом случае будет применяться п. 2 ч. 1 ст. 452 ГК РФ [10], содержащий общее правило расторжения договоров, так как

порядок расторжения арендных договоров не предусмотрен в ч. 1 ст. 619 ГК РФ [10].

В согласовании с законодательными положениями ч. 2 ст. 620 ГК РФ [10], необязательна процедура уведомления о несоблюдении условий договора для арендатора. Такая процедура должна проводиться перед обращением в судебную инстанцию лишь тогда, когда такое положение было предусмотрено в арендном договоре. Однако в обязательном порядке отправляется само уведомление о расторжении соглашения, в согласовании с ч. 1 ст. 452 ГК РФ [10].

В судебную инстанцию, согласно российскому законодательству, может обратиться сторона для прекращения арендных отношений по договору в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 610 ГК РФ [10], если сторона хочет осуществить односторонний отказ от исполнения соглашения, она должна уведомить иных участников договора за 1 и более месяцев, при аренде недвижимости – за 3 месяца, если договором или законодательством не предусмотрен другой срок;

- если стороной не было в срок, предусмотренный уведомлением, законом или договором, получено никакого ответа. Такой срок, согласно п. 2 ч. 1 ст. 452 ГК РФ [10], при отсутствии соответствующих указаний составляет 30 дней;

- после получения отказа в расторжении соглашения от другой стороны договора [14, с. 88].

У арендодателя не исключается право на расторжение арендного договора в одностороннем порядке, при фактическом заключении договора на неопределенный срок, по указанным в ч. 2 ст. 619 ГК РФ [10] основаниям. Если сроки направления уведомления нарушены, то с арендатора можно взыскать соответствующие убытки.

Расторжение договора аренды возможно и при нарушении договора в части несвоевременного внесения арендных платежей. Так, если были



допущены такие нарушения более двух раз подряд, то арендодатель может подать в суд для расторжения договора даже после покрытия существующей задолженности. В таком случае арендодатель должен направить арендатору письмо о расторжении договора аренды в течение разумного времени после погашения арендатором задолженности. По каждому конкретному делу судебная инстанция индивидуально определяет разумность такого срока.

На сегодняшний день законодателем не предусмотрен унифицированный образец уведомления о расторжении соглашения, именно поэтому он может быть составлен в письменном виде или в свободной форме.

В уведомлении о расторжении арендного договора должна включаться следующая информация:

- наименование документа;
- полные реквизиты арендодателя;
- полные реквизиты арендатора;
- реквизиты договора аренды;
- указание законодательной нормы или пункта договора, которые позволяют расторгнуть договор;
- указание срока или даты расторжения договора;
- дата составления;
- подпись уполномоченного лица с расшифровкой [13, с. 89].

Требуется, чтобы у инициатора расторжения договора были сохранены доказательства надлежащей передачи уведомления о расторжении договора, чтобы избежать возможное несогласие с предложением о завершении договора от другой стороны. А.А. Паздерин пишет, что также требуется сохранить и доказательство направления извещения об отказе от арендного договора в одностороннем порядке [31, с. 45].

Основные способы передачи инициатором расторжения договора представленных выше документов следующие:

Во-первых, отправка письма по e-mail в качестве дополнительного способа для привлечения внимания другой стороны договора и оперативной передачи информационных сведений.

Во-вторых, отправка заказного письма по почте с описью вложения и извещением о вручении на согласованный или юридический адрес контрагента.

В-третьих, вручение письма лично под роспись [13, с. 88].

Таким образом, из порядка расторжения арендных договоров по инициативе одной из сторон соглашения вытекают следующие основные обязанности:

– обязанность арендатора о необходимости письменного уведомления арендодателя о намерениях расторжения договора перед обращением в судебную инстанцию;

– обязанность арендодателя о передаче письма, требования об исполнении обязательства, уведомления о досрочном расторжении соглашения арендатору перед обращением в судебную инстанцию с иском о расторжении договора [22, с. 85].

Дополнительные основания расторжения договора аренды могут предусматриваться и самим договором, кроме того в соглашении могут быть указаны другие сроки уведомления об этом сторон.

При исследовании ст. 651 ГК РФ [10] установлено, что законодательно не предусмотрено правило, устанавливающее регистрацию прекращения арендного договора для защиты законных прав арендодателя. Отсутствие законодательного правового механизма погашения записи о договоре аренды порождает разную практику в сфере необходимости регистрации соглашения о прекращении арендного договора.

Исходя из исследования данного вопроса, было установлено, что в гражданском законодательстве, несмотря на правовое регулирование основных элементов арендных правоотношений, возникают арбитражные споры.

Для совершенствования правового регулирования арендных отношений мы предлагаем внести некоторые изменения и дополнения в ГК РФ [10], в частности, установить государственную регистрацию прекращения зарегистрированного арендного договора.

Договор аренды сооружения или здания сроком от 1 года подлежит, согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ [10], государственной регистрации. Именно с момента такой регистрации договор считается заключенным. В то же время, как уже отмечалось выше, нормы законодательства РФ не предусматривают необходимость регистрации прекращения договора. Для совершенствования правового механизма погашения записи о регистрации арендного договора в недавнем прошлом были предприняты следующие изменения и дополнения:

Так, в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ [27] было внесено положение о том, что одна из сторон договора аренды недвижимого имущества может обратиться в суд с заявлением о государственной регистрации в течение 3 месяцев со дня заключения договора (ст. 51 ФЗ № 218-ФЗ [27]).

В Письме Министерства финансов России от 26 февраля 2021 г. № 03-05-05-03/13425 [32] уточнено, что обязательной государственной регистрации подлежит дополнительное соглашение к договору аренды, изменяющее его. Но при этом, информации о регистрации соглашений о расторжении договора нет. Именно поэтому предлагается дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ [10]: государственной регистрации подлежат соглашения о расторжении договора аренды, если договор аренды подлежал государственной регистрации.

В системе арендных отношений остро стоит проблема разграничений обязанностей и прав арендатора и арендодателя в случае капитального ремонта или улучшения арендуемого имущества. Арендодатель довольно часто не осуществляет капитальный ремонт имущества, что считается в согласовании с гражданским законодательством его прямой обязанностью. В этой связи часто арендатор выполняет обязанности по исполнению

капитального ремонта и в дальнейшем ущерб взыскивает в судебном порядке. С определением вида улучшения решается вопрос возникновения права собственности в арендуемом имуществе. Выделим основные виды улучшений:

- неотделимые;
- отделимые.

Суды при решении вопроса о виде улучшений исходят из того, что если при отделении такого улучшения от вещи происходит ее повреждение, то оно считается неотделимым и, наоборот.

Следовательно, можно резюмировать, что неотделимость / отделимость улучшений определяется тем, могут ли без причинения вреда имуществу, отделены такие улучшения. В гражданском законодательстве сказано о том, как стоимость таких улучшений возместить, но ничего не говорится о том, с какого момента и кому они будут принадлежать. Мы полагаем, что требуется данный законодательный пробел исправить.

Можно обнаружить по данному вопросу следующие точки зрения:

Во-первых, у арендодателя возникает право собственности на неотделимые улучшения с момента получения их от арендатора по акту. Они принадлежат арендатору в течение срока аренды, т.е. до истечения срока аренды.

Во-вторых, у арендодателя возникновение права собственности на неотделимые улучшения возникает с момента их совершения.

Е.Н. Романова в исследованиях придерживалась второй точки зрения, отмечая [43, с. 18], что п. 2 ст. 218 ГК РФ [10] указывает, что другим лицом может быть приобретено право собственности на имущество на основании договора. А в качестве оснований для приобретения права на вещь не могут рассматриваться неотделимые ее улучшения. Именно поэтому, опираясь на ст. 623 и ст. 303 ГК РФ [10], арендатор может только претендовать на возмещение затрат, которые были произведены на такие улучшения [43, с. 20].

Неотделимые улучшения, как свидетельствует судебная практика, в настоящее время становятся частью арендуемого имущества. Именно поэтому с момента совершения таких улучшений у арендодателя, согласно законодательным положениям ст. 623, ст. 134 ГК РФ [10], возникает право собственности на них. В общем случае арендатору не принадлежит право собственности на неотделимые улучшения.

Однако, если в договоре аренды прямо установлено, что арендатор может быть собственником неотделимых улучшений, то арендатору такое право принадлежит. В данном случае договор аренды выступает смешанным договором с основными признаками договора инвестиционного характера.

Мы полагаем, что в рассматриваемом вопросе устранить существующие неопределенности позволяет дополнение ст. 623 ГК РФ [10] в следующем виде: у арендодателя возникновение права собственности на неотделимые улучшения начинается с момента совершения соответствующих улучшений.

В результате такого нововведения, мы считаем, будет предотвращено недобросовестное поведение со стороны арендодателя, снижено количество судебных споров о праве собственности на такие улучшения, и издержки судебного характера.

Следовательно, реализация выделенных способов совершенствования законодательных норм, регулирующих права арендодателя, находится в зависимости от ряда условий, благодаря соблюдению которых можно возместить стоимость неотделимых улучшений арендатору и приобрести улучшения на праве собственности арендодателю.

В процессе исследования были уточнены права арендодателей, в частности:

- право требования соглашения содержания имущества в надлежащем виде, при необходимости проведения работ по восстановлению и ремонту;
- право соглашаться или не соглашаться на заселение в сдаваемое в аренду имущество 3-х лиц;

– право требования на соблюдение всех условий договора от нанимателя;

– право претендовать на получение за имущество, предоставляемое в аренду, своевременной оплаты материального характера;

– право удостовериться в любой момент в том, что в надлежащем виде содержится сдаваемое в аренду имущество;

– право на расторжение с нанимателем соглашения.

Основной обязанностью арендодателя выступает предоставление имущества арендатору в состоянии, которое непосредственно соответствует назначению арендуемого имущества или условиям арендного договора.

Арендодатель, в согласовании с ч. 1 ст. 612 ГК РФ [10], несет ответственность за недостатки имущества, которое было сдано в аренду, если они препятствуют пользованию таким имуществом в частичной или полной форме. Данное правило действует и в том случае, если об этих недостатках арендодатель не знал при заключении арендного договора.

Если арендатором были обнаружены такие недостатки, то он может:

– предъявить требование о досрочном расторжении договора аренды;

– предъявить требование об устранении недостатков или уменьшении арендных платежей, возмещении расходов на устранение недостатков;

– удержать сумму расходов из арендных платежей, которые были понесены на устранение таких недостатков [19, с. 90].

Стороны соглашения в большинстве случаев указывают в договоре информацию о том, в каком состоянии должно быть имущество, передаваемое в аренду. Кроме того, в договоре выделяются все необычные требования к состоянию имущества.

Если данное положение отсутствует в договоре аренды, то состояние арендуемого имущества определяется его назначением, устанавливаемым целью использования имущества или договором аренды.

Таким образом, в данном основании основным условием считается передача имущества в аренду без недостатков, которые к пользованию имуществом по назначению могли бы быть препятствием.

Арендодатель должен передавать арендатору, кроме арендуемого имущества, необходимые для использования имущества по назначению принадлежности, а также все документы (сертификат качества, технический паспорт и т.д.).

Если арендодатель не передал необходимые принадлежности и документы, а арендатор не смог воспользоваться предусмотренными при заключении соглашения правами, то арендатор может, в свою очередь, потребовать у арендодателя расторжения договора аренды с возмещением убытков или предоставления таких документов и принадлежностей.

У арендодателя могут возникнуть последствия неблагоприятного характера и в том случае, если арендатор не несет убытков без передачи принадлежностей и документов и может по назначению использовать арендуемое имущество, это обусловлено тем, что арендодатель нарушил обязательства, принятые на себя по арендному договору [13, с. 120].

Таким образом, правом арендатора считается право требования принадлежностей и необходимых документов, а также возмещения убытков от арендодателя, если имели место. Однако, лишь в том случае, если нет возможности пользоваться без таких принадлежностей и документов имуществом по назначению, арендатор может расторгнуть договор аренды.

В случае, когда в договоре аренды предусмотрена возможность передачи арендуемого имущества без принадлежностей и документов, не возникают выделенные выше последствия.

Договором аренды может быть предусмотрен срок передачи имущества, передаваемого в аренду, соблюдение данного срока входит в обязанность арендодателя.

Если же срок аренды имущества отсутствует в договоре, то обязанностью арендодателя считается передача арендуемого имущества в разумный срок.

С.С. Алексеев отмечает, что в результате неисполнения выделенной обязанности у арендатора могут сформироваться следующие права [11, с. 92]:

- требования о возмещении убытков в результате неисполнения обязательств договорного характера;

- требования о расторжении договора аренды;

- требования возмещения убытков, которые по причине нарушения сроков передачи арендуемого имущества были ему причинены [4, с. 157].

Основными обязанностями арендодателя в течение всего срока договоры аренды считаются:

- проведение капитального ремонта;

- обеспечение надлежащего состояния имущества, передаваемого в аренду.

Выделенные обязанности должен соблюдать арендодатель, невзирая на то, что после заключения договора аренды имущество находится у арендатора.

Капитальный ремонт имущества, арендуемого арендатором, может осуществляться и арендатором, если произведенные им затраты будут учтены при внесении арендных платежей.

Согласно нормам российского законодательства, арендатор может пользоваться самостоятельно вещно-правовой защитой, именно поэтому в вопросах отстаивания права пользования нет необходимости пользоваться защитой арендодателя.

Однако, такое правило имеет и исключения. Если арендатор передаваемой вещью не смог распоряжаться, то можно признать ничтожным договор и изъять его предмет, так как на договор аренды не распространяются нормы эвикции.



Если арендатору передана вещь с нарушением законных прав 3-х лиц, имеет недостатки, то дефект титула относят к недостаткам арендуемого имущества.

Таким образом, обязанностью арендодателя считается передача имущества арендатору свободным от недостатков, т.е. в надлежащем состоянии.

Как следует подчеркнуть, в арендуемом имуществе недостатками считаются свойства, которые способствуют ухудшению показателей качественного характера в использовании имущества, а также которые ухудшающие его состояние. В частности, правовое обеспечение пользования арендуемым имуществом так же относится к недостаткам имущества.

Арендатор при соблюдении собственных договорных обязанностей надлежащим образом имеет преимущественное право на заключение на новый срок договора аренды перед другими лицами по истечении срока договора аренды.

Для этого требуется направить письменное уведомление арендодателю о том, что арендатор желает заключить новый договор аренды. Срок направления уведомления – разумный срок до окончания действия существующего арендного договора или указанный в договоре срок.

С помощью предъявления иска о переводе соответствующих обязанностей и прав со стороны арендатора может быть реализовано преимущественное право арендатора. При этом данное правило действует в том случае, если договор был заключен арендодателем с 3-м лицом в отношении находящегося у истца арендуемого имущества или / и в отношении причиненных отказом о возобновлении арендного договора убытков.

В судебной практике выделены некоторые предпосылки для успешной реализации арендатором собственного преимущественного права:

– согласие со стороны арендатора на заключение договора на новый срок на условиях наличия равных условий аренды имущества;

- уведомления арендодателя в письменном виде о желании заключить договор аренды на новый срок;
- надлежащего исполнения собственных обязательств арендатором по договору;
- наличия действительного арендного договора, который заключен на определенный срок.

За любые дефекты арендуемого имущества несет ответственность арендодатель, если такие дефекты стали препятствием для использования имущества по назначению.

В согласовании с диспозицией п. 4 ст. 421 ГК РФ [10], арендодатель при передаче в аренду помещения может согласовать соответствующее условие об обязанности арендатора по соблюдению требований пожарной безопасности.

Прежде всего, наличие такого условия позволит:

- сократить риск привлечения к гражданско-правовой ответственности организации, если в арендованном помещении в результате пожара будет причинен вред имуществу 3-х лиц или арендатора;
- снизить затраты на приобретение огнетушителей, замену электрической проводки.

В том случае, если стороны договора аренды договорятся о том, что по текущему ремонту обязанности лежат на арендаторе, то требуется применять п. 2 и п. 5 ст. 614 ГК РФ [10]. А также в арендном договоре указать, что для арендатора часть арендных платежей устанавливается в качестве возложения затрат на улучшения имущества, обусловленных договором.

По российскому гражданскому законодательству можно следующим образом охарактеризовать пролонгацию арендного договора.

Согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ [10], арендатор, который исполнил собственные обязательства надлежащим образом, по общему правилу может рассчитывать на перезаключение договора на новый срок, так как он имеет на продление аренды преимущественное право.

Однако гражданское законодательство имеет и исключения, при которых не применяется правило о преимущественном праве на перезаключение арендного договора. Так, согласно ст. 632 ГК РФ [10], такое правило не применяется к транспортным средствам с экипажем. Иные законодательные акты РФ тоже могут предусматривать исключения, к примеру, п. 5 ст. 39.8 ЗК РФ [17].

Арендатор, согласно законодательным положениям п. 1 ст. 621 ГК РФ [10], с целью реализации преимущественного права на пролонгацию должен об этом уведомить арендодателя в разумный срок, если не упомянут срок в договоре аренды, или в установленный в договоре срок. Если арендодатель отказывается от перезаключения договора аренды, то это, согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ [10], считается основанием для возмещения убытков арендатору с возможным переводом прав аренды на изначального арендатора.

В соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ [10], в том случае, если после окончания срока арендного договора происходит фактическое продление арендных отношений без возражений от арендодателя, это выступает основанием считать договор возобновленным на неопределенный срок.

Законодательная диспозиция п. 1 ст. 621 ГК РФ [10] гласит, что требуется при перезаключении арендного договора учитывать тот факт, что такое действие может предполагать изменений условий соответствующего договора.

Судебная практика в отношении данного вопроса отмечает следующие положения:

Во-первых, может быть отказано в удовлетворении требований о признании недействительным договора аренды, если лицо направляло письма о продлении арендного договора и подтверждении намерения его продлить, в соответствии с Постановлением 9-го Арбитражного Апелляционного Суда РФ от 20 июня 2018 г. [34].

Во-вторых, арендные отношения прекращаются, если арендный договор не включает в себя условий автоматической пролонгации и

арендодатель указал о нежелании его продления арендатору в письменном виде, согласно Определению ВС РФ от 12 октября 2018 г. [29].

Важно учитывать следующие основные особенности при заключении дополнительного соглашения о продлении арендного договора [6, с. 60]:

– заключение такого соглашения не говорит об обязательном пересмотре ставок арендных платежей и подразумевает возможность осуществления оплаты по ставкам, установленным ранее;

– подписание соглашения без проведения торгов (при их обязательном проведении), может считаться дискриминацией других участников оборота, что нарушает российское антимонопольное законодательство. В данном случае, к примеру, можно привести аренду муниципального имущества.

Таким образом, проведенное исследование свидетельствует о том, что в арендном договоре возможна автоматическая пролонгация.

В процессе исследования были установлены особенности продления арендного договора, согласно российскому законодательству и судебной практики.

Мы полагаем, что для совершенствования российского законодательства об ответственности арендодателя при заключении арендного договора требуется дополнения п. 2 ст. 612 ГК РФ [10], указывая, что правом арендатора считается привлечение технических специалистов к проверке и осмотру имущества, сдаваемого в аренду.

Предоставление арендуемого объекта арендатору на срок аренды, согласованный в договоре, считается главной обязанностью арендодателя.

Требуется помнить, что арендодатель подлежит в сфере арендных отношений при нарушении законодательных норм следующим видам ответственности:

- уголовная ответственность;
- гражданско-правовая ответственность;
- административная ответственность.

Как установлено, на началах полного равноправия и добровольности сторон заключается договор аренды. Для договора аренды существенными условиями считаются:

- обязанность арендатора пользоваться арендуемым имуществом в согласовании с условиями договора аренды, вносить арендные платежи, возвращать имущество арендодателю после прекращения договора в состоянии, которое было обусловлено договором;
- стоимость и состав имущества, передаваемого в аренду;
- обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, которое соответствует условиям арендного договора;
- размер арендной платы;
- распределение обязанностей сторон по ремонту и полному восстановлению имущества;
- сроки аренды.

## **2.2 Права и обязанности арендатора**

Среди основных прав арендатора можно выделить следующие:

- право требовать уменьшения арендной платы, если в худшую сторону изменилось состояние арендуемой недвижимости;
- право передавать право в залог, по согласованию с арендодателем;
- преимущество перед другими на заключение договора на новый срок;
- право сдавать арендованный объект в субаренду;
- право выкупать арендованную недвижимость, если в договоре указан данный пункт;
- право требовать передачи объекта аренды от арендодателя.

В более подробной форме обязанности арендатора были представлены в Письме Росимущества от 18 февраля 2016 г. № ОД-14/6246 «О договорах аренды федерального недвижимого имущества» [33]. Обратимся к анализу указанного нормативного источника.

Согласно Письму [33], основными правами арендатора являются:

- право беспрепятственного пользования имуществом в соответствии с целями договора в течении установленного договором срока аренды;

- право на требования от арендодателя передачи имущества во временное пользование и владение в технически пригодном состоянии для его использования в соответствии с целями, указанными в договоре.

В п. 3.3 Письма [33] указаны основные обязанности арендатора, среди которых:

- заключить договор на возмещение административно-хозяйственных, эксплуатационных и коммунальных расходов в течение 5 дней с даты подписания Акта приема передачи;

- использовать арендуемое имущество в согласовании с целями и условиями договора, российским законодательством, правилами пожарной безопасности, санитарными нормами, правилами и нормами использования зданий;

- вносить арендную плату по договору в полном объеме и своевременно;

- предоставлять арендодателю копии платежных поручений о перечислении неустоек и арендной платы по договору не позднее 15 числа оплачиваемого месяца;

- извещать арендодателя о повреждениях, которые могли нанести или нанесли ущерб имуществу в течение 24 часов. Принимать соответствующие меры для предотвращения таких повреждений;

- возмещать в согласовании с условиями договора административно-хозяйственные, эксплуатационные и коммунальные расходы;

- обеспечивать сохранность имущества и его инженерных коммуникаций, нести расходы на их содержание;

- соблюдать требования органов санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора, нормативные акты, регулирующие правила содержания имущества;

- не осуществлять перепланировок и переустройства имущества;
- осуществлять действия, которые влекут за собой обременение имущественных прав, предоставленных арендатору, лишь с письменного согласия арендодателя;
- не передавать право временного пользования и владения имуществом в качестве вклада в уставный капитал организаций и предмета залога;
- обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения имущества представителей арендодателя для проверки соблюдения условий договора;
- сдать имущество по акту приема-передачи в течение дня, следующего за днем окончания срока аренды;
- уведомить не менее чем за 30 дней о необходимости досрочного расторжения договора;
- вернуть арендодателю имущество по акту приема-передачи при досрочном расторжении договора в состоянии не хуже, чем в котором арендатор его получил с учетом износа.

Современная практика делового оборота свидетельствует о том, что интересы арендодателей требуют к себе особого внимания в целях повышенной их защиты. В связи с этим, мы считаем целесообразным предложить усилить ответственность арендаторов, наступающую в связи с недобросовестным выполнением собственных обязанностей, касающихся своевременного внесения арендного платежа. Это может быть реализовано, если мерой ответственности станет расторжение договора на случай однократного невнесения арендного платежа в сроки, указанные договором, для чего п. 3 в ст. 619 ГК РФ [10] предлагаем условие сформулировать следующим образом: «3) по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату без уважительных причин».

Итак, можно прийти к выводу о том, что сегодня одной из актуальных проблем считается использование «будущей вещи» в качестве объекта арендных отношений. Эти проблемы обуславливают необходимость

дополнения российского гражданского законодательства в следующих вариациях:

– дополнение п. 1 ст. 607 ГК РФ [10] возможностью сдачи части непотребляемой вещи в аренду;

– дополнение ст. 607 ГК РФ [10] понятием «секция», которое относится к зданиям, располагающимся в торговых центрах;

– дополнение п. 1 ст. 608 ГК РФ [10] обязанностью арендатора и арендодателя в части возможности заключения договора предварительного характера на аренду будущей вещи, который в дальнейшем будут гарантировать заключение основного договора.

В системе арендных отношений остро стоит проблема разграничений обязанностей и прав арендатора и арендодателя в случае капитального ремонта или улучшения арендуемого имущества.

С определением вида улучшения решается вопрос возникновения права собственности в арендуемом имуществе. Неотделимость / делимость улучшений определяется тем, могут ли без причинения вреда имуществу, отделены такие улучшения. В гражданском законодательстве сказано о том, как стоимость таких улучшений возместить, но ничего не говорится о том, с какого момента и кому они будут принадлежать.

Мы полагаем, что в рассматриваемом вопросе устранить существующие неопределенности позволяет дополнение ст. 623 ГК РФ [10] в следующем виде: у арендодателя возникновение права собственности на неотделимые улучшения начинается с момента совершения соответствующих улучшений.



## **Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора аренды**

### **3.1 Заключение договора аренды и его существенные условия**

Актуальность исследования существенных условий договора аренды, прежде всего, состоит в том, что в российском правовом поле в настоящее время отсутствует разграничение совокупности существенных условий арендного договора.

Договор аренды, в согласовании с нормами ГК РФ [10], как в целом и любой другой договор, считается состоявшимся, если по всем условиям существенного характера достигнуто соглашение между субъектами арендного договора в соответствующей форме.

В общем случае для договора аренды существенным условием является предмет аренды.

Прежде всего, это обусловлено тем, что для любого гражданско-правового договора существенным условием считается условие о предмете договора. Законодательные положения п. 3 ст. 607 ГК РФ [10] гласят, что по общим основаниям к существенным условиям требуется относить условие об объекте арендного договора, которое заключено в форме согласительных процедур, если соответствующий договор позволяет индивидуализировать имущество, выступающее предметом арендного договора.

Для его согласования в первую очередь в договоре должны быть указаны данные, которые позволяют определенно установить имущество, передаваемое арендатору:

- наименование;
- индивидуальные характеристики.

Если таких данных в договоре не будет, условие об объекте будет считаться не согласованным, а договор – не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

В то же время, если обратиться к разъяснению Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 [36], то основанием «незаключенности» арендного договора не является то обстоятельство, что не индивидуализирована должным образом арендуемая вещь, если стороны приступили к фактическому исполнению данного договора.

Также для надлежащего согласования предмета в нем должны быть указаны права и обязанности сторон по передаче объекта аренды за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Это позволит избежать сомнений относительно того, что стороны заключили именно договор аренды.

Стоит отметить, что описание предмета договора может вызывать в определенных случаях сложности. Так, если в аренду передается такое движимое имущество, как, например, оборудование, мебель, необходимо иметь в виду, что единого порядка индивидуализации таких объектов не установлено. Поэтому в договоре должны быть приведены характеристики имущества исходя из его отличительных свойств, например, марка; модель; цвет; идентификационный, заводской, серийный номер; размер; год изготовления и т.п.

Такие данные могут быть получены, например, из технического паспорта, инструкции, гарантийной документации, сертификата соответствия и других документов, прилагаемых к имуществу.

Кроме предмета, еще ряд условий являются существенными в силу закона для договоров аренды некоторых видов имущества.

Так, условие о цене, исходя из позиции арбитражных судов РФ, условием существенного характера не является в договорах аренды движимого имущества. Хотя в литературе встречаются и иные мнения на этот счет [49, с. 322]. В то же время п. 1 ст. 654 ГК РФ [10] указывает, что существенным условием договора аренды земельных участков, зданий и сооружений, предприятий является условие о цене.

В качестве примера можно выделить условия существенного характера, которые предъявляются к аренде нежилых помещений:

– законодательная диспозиция п. 1 ст. 654 ГК РФ [10] гласит, что условием аренды нежилых помещений считается величина арендной платы.

– законодательная диспозиция п. 3 ст. 607 ГК РФ [10] гласит, что условием аренды нежилых помещений считается точное указание реквизитов объекта договора – недвижимости.

При аренде нежилых помещений форма договора аренды определяется в согласовании с российским гражданским законодательством (ст. 609 ГК РФ [10]). В согласовании с законодательной диспозицией указанной статьи, если договор аренды заключается на срок более одного года, либо вне зависимости от срока при условии, что юридическим лицом выступает одна сторона договора, то договор аренды заключается в письменной форме.

Согласно нормам ст. 606 и ст. 432 ГК РФ [10], должны быть четко прописаны в договоре аренды:

- реквизиты сторон;
- наименование сторон;
- арендатор;
- арендодатель.

Выделенные условия, как следует подчеркнуть, так же относятся и к договору аренды участка земли. Договор аренды земельного участка будет считаться не действительным и не заключенным, если в тексте договора аренды не прописаны следующие сведения: законодательная диспозиция п. 12 ст. 22 ЗК РФ [17] – цена договора; законодательная диспозиция ст. 607 ГК РФ [10] – предмет договора.

В свою очередь, к условиям существенного характера могут быть отнесены:

- договорные условия;
- условия о предметной составляющей арендного договора;
- условия, которые указаны в нормативно-правовых актах РФ.

Если договор не прошел соответствующую процедуру по удостоверению, то он не имеет юридической силы и, тем самым, не влечет за собой возникновение последствий юридического характера.

Для заключения договора аренды предусмотрены общие и специальные требования [51, с. 29].

Исходя из положений п. 1 ст. 609 ГК РФ [10], арендный договор на срок более года должен быть заключен в письменной простой форме, если хотя бы одна из сторон договора – юридическое лицо. Содержание арендного договора должно быть формализовано, так как такой договор может ущемлять интересы имущественного характера одной из сторон договора [52].

Договор аренды по п. 2 ст. 609 ГК РФ [10] подлежит государственной регистрации вне зависимости от срока действия такого договора, если российским законодательством не установлено иное.

Именно поэтому договор аренды недвижимого имущества по п. 3 ст. 433 ГК РФ [10] считается заключенным с момента его государственной регистрации. Согласно законодательным положениям п. 1 ст. 609 ГК РФ [10] договоры аренды, которые заключены на срок более 1 года, подлежат государственной регистрации.

В то же время, согласно положениям ФЗ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ [27], предусматривается государственная регистрация права аренды недвижимого имущества, указанный Федеральный закон устанавливает правило, в рамках которого право аренды подлежит государственной регистрации. Обращаясь к нормам ст. 1 ФЗ 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ [27] можно обнаружить, что при определении термина «ограничение (обременение)» в его содержание включено следующее положение. Ограничение (обременение) представляет собой наличие условий, запрещений, которые в согласовании с российским законодательством стесняют правообладателя при осуществлении права собственности и иных вещных прав на объект имущества.

Следовательно, не совсем понятно, что подлежит государственной регистрации при аренде недвижимого имущества: договор аренды, право аренды или ограничение (обременение).

На практике допускаются разные варианты государственной регистрации права аренды, договора аренды, одновременно и права, и договора аренды и т.д. Мы полагаем, что более правильным было бы указать, что государственная регистрация осуществляется лишь в отношении договора аренды.

Порядок заключения арендного договора осуществляется по общим правилам заключения договоров, которые предусмотрены в гл. 28 ГК РФ [10].

Итак, можно признать, что целесообразно принятие мер российским законодателем, которые будут направлены на совершенствование основных положений о существенных условиях арендного договора. В первую очередь, это обусловлено отсутствием в кодифицированном нормативном правовом акте РФ конкретного перечня существенных условий арендного договора.

### **3.2 Изменение и прекращение договора аренды**

Современное российское гражданское законодательство выделяет несколько причин, по которым договор аренды может быть расторгнут по требованию арендатора или арендодателя [11, с. 8].

Как следует справедливо отметить, в общем случае такие причины расторжения арендного договора лишь направлены на то, чтобы в отношении отношений аренды расшифровать понятие «существенное нарушение договора аренды».

Так, согласно ст. 619 ГК РФ [10], арендодатель может потребовать от арендатора досрочного расторжения договора аренды в следующих основных случаях:

– арендатор не производил капитального ремонта арендуемого имущества в сроки, установленные договором аренды, или в разумные сроки

(при их отсутствии в арендном договоре) в тех случаях, когда производство капитального ремонта считается обязанностью арендатора в согласовании с российским законодательством или условиями договора;

– арендатор не вносил арендную плату более двух раз подряд по истечению срока платежа, установленного соответствующим договором аренды;

– арендатор существенно ухудшает арендуемое имущество;

– арендатор пользуется арендуемым имуществом с существенным нарушением назначений имущества или договорных условий, либо же с неоднократными нарушениями.

Не стоит забывать о том, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Н.М. Удалова писала, что «расторжение в досрочном порядке договора аренды со стороны арендатора возможно в следующих основных случаях [45, с. 18]:

– арендуемое имущество находится в непригодном состоянии для использования в силу обстоятельств, за которые не несет ответственности арендатор;

– по капитальному ремонту арендуемого имущества не выполняются обязанности со стороны арендодателя;

– имущество, снятое в аренду, имеет недостатки, которые непосредственно препятствуют его использованию по вине арендодателя;

– арендодатель препятствует использованию имущества или не предоставляет его в согласовании с его назначением или условиями договора» [45, с. 122].

При этом не стоит забывать о том, что могут возникать и другие причины для досрочного расторжения договора аренды, как у арендодателя, так и у арендатора.

Гражданское законодательство РФ на современном этапе предоставляет возможность осуществления предварительной процедуры разрешения спора между арендатором и арендодателем в том случае, когда по собственной инициативе арендодатель заинтересован в расторжении договора аренды. Необходимо отметить, что в таком случае собственник имущества (арендодатель) должен в письменной форме заранее предупредить об этом арендатора.

В то же время в законе отсутствует правило о предупреждении арендодателя относительно выполнения собственных обязательств. Однако арендатор может обратиться с иском о расторжении арендного договора в судебную инстанцию немедленно при невыполнении таких обязательств со стороны арендодателя.

При расторжении договора аренды или внесении в него каких-либо изменений в судебной инстанции обязательным условием считается соблюдение досудебной процедуры для урегулирования спора между арендатором и арендодателем.

В постатейном комментарии гл. 34 ГК РФ Е.В. Вавилина, В.С. Ема и Б.М. Гонгало указывается, что «в процедуре досудебного урегулирования сущность состоит в том, что заинтересованному лицу требуется править другому лицу собственное предложение о расторжении или изменении договора до обращения в судебную инстанцию. В работе И.В. Афанасьева отмечается, что заявление в суд подается тогда, когда стороны соблюли ряд условий, а именно [3, с. 25]:

– после того, когда одна из сторон не получила в тридцатидневный срок ответ на такое предложение от другой стороны;

– после того, как одна из сторон отказалась от предложения «расторгнуть или изменить договор аренды» [6, с. 58].

Суд должен оставить исковое заявление без рассмотрения, если был нарушен досудебный порядок урегулирования спора о расторжении или изменении арендного договора. Так, судебная инстанция, которая получила

от арендатора исковое заявление о расторжении или изменении арендного договора без доказательств обращения арендатора к арендодателю с предложением о разрешении вопроса в досудебном порядке, без рассмотрения возвратит такое заявление.

Практика судопроизводства свидетельствует о том, что довольно редко от арендатора подаются судебные иски о расторжении или изменении договора аренды. Такие судебные иски в большинстве своем свойственны арендодателю, который по этому поводу проявляет инициативу. Для обращения в судебную инстанцию арендодателем основной причиной является нарушение арендатором условий договора аренды по уплате арендных платежей. Нами же ранее отмечалось и в исследовании С.Ю. Чашковой подчеркивалось, что «по требованию арендодателя возможность расторжения договора аренды по данному основанию допускается только тогда, когда со стороны арендатора не была внесена арендная плата более 2-х раз подряд по истечении срока платежа, установленного арендным договором» [47, с. 119].

При анализе основных вопросов, которые непосредственно связаны с особенностями изменения или расторжения арендного договора, требуется разграничивать причины и метода таких расторжений или изменений, а также особенностей проведения таких процедур. Порядок расторжения договора аренды находится в непосредственной зависимости от способа расторжения договора. В качестве специальных и общих правил в нормативных актах указаны основные последствия расторжения договора.

Изменение или расторжение договора по соглашению сторон – это один из ключевых способов изменения или расторжения арендного договора. В то же время, согласно российскому законодательству, могут быть и иные основания для расторжения или изменения договора. К примеру, в данном случае можно сказать о случаях, когда идет речь для договоров аренды для третьей стороны, в таких случаях будет использоваться специальное правило. Сущностью такого правила считается то, что с момента, когда 3-я сторона



выразит намерение должника реализовать собственное право по договоры, стороны не могут изменить или расторгнуть арендный договор, который был заключен без согласия 3-го лица, если российским законодательством или арендным договором не предусмотрено такое условие. При расторжении договора аренды по соглашению сторон лишь для определения последствий изменения или расторжения договора имеют юридическое значения основания такого соглашения, но не для оценки законности соглашения сторон.

Еще одним способом расторжения договора аренды считается расторжение арендного договора в судебной инстанции по инициативе одной из сторон договора.

На сегодняшний день ГК РФ предусматривает два случая, при которых может быть расторгнут или изменен договор арендных отношений в судебной инстанции по требованию одной из сторон. В первом случае имеется в силу случаи, при которых одна из сторон договора существенно нарушает условия договора аренды. В данном случае нарушение должно мешать пользоваться другой стороне договора аренды теми возможностями, которые предусматривает соответствующий договор. В суде такие нарушения будут считаться основанием для изменения или расторжения арендного договора [7, с. 314].

Что же касается второго случая, то арендный договор может быть расторгнут или изменен в судебных инстанциях в случаях, которые предусмотрены условиями договора, российским гражданским законодательством и иными законами. В ст. 619 ГК РФ [10] конкретно упоминается такой случай, предусматривающий, что арендный договор может устанавливать также другие основания для осуществления досрочного расторжения соглашения в согласовании с п. 2 ст. 450 ГК РФ [10] по требованию арендодателя.

Таким образом, договор аренды может быть расторгнут после оценки законности изменения или расторжения договора и определения, можно ли

по договору аренды для совершения таких действия применять такие основания.

В данном случае не стоит забывать о том, что если в условиях арендного договора или в законе прописано право отказаться от договора в одностороннем порядке, то договор может быть изменен или расторгнут автоматически.

Лишь в случае согласия сторон или при разрешении российским законодательством возможен односторонний отказ от арендного договора. В данном случае весьма интересным считается пример Е.Г. Шаблова, О.В. Жевняк, которые писали, что «после того, как подходит к концу срок аренды, на неопределенный срок продлевается договор аренды. В таком случае любая из сторон арендного договора может расторгнуть договор, предупредив об этом другую сторону арендных отношений» [14, с. 61].

От используемого способа изменения или расторжения арендного договора находится в зависимости порядок его изменения или расторжения. Так, порядок заключения соответствующего договора должен применяться при изменении или расторжении договора об аренде по соглашению сторон. Кроме того в данном случае должны применяться основные требования к форме такого вида договора, потому что форма соглашения должна быть идентичной форме, в которой договор заключается, что выступает сущностью правила о форме соглашения о расторжении или изменении арендного договора.

Если одна из сторон отказалась от изменения или расторжения договора аренды в одностороннем порядке, то в этом случае требование об изменении договора аренды или процедуре расторжения арендного договора эквивалентно письменному обязательному сообщению стороне о расторжении договора. Как следует справедливо отметить, такое требование признается выполненным, если другой стороне арендного договора уведомление было направлено по электронной связи, телефону, телеграфу,

почте или другим способом, т.е. можно установить, что от отказавшейся стороны исходит соответствующий документ.

Важным является и процедурный вопрос расторжения данного договора. В первую очередь это касается ситуации, когда по требованиям законодательства договор был зарегистрирован в Росреестре. При этом о государственной регистрации соглашения о расторжении зарегистрированного договора аренды закон не содержит каких-либо указаний.

Недостатки в правовом регулировании данного вопроса приводят к возникновению противоречий на практике, связанных с различным толкованием момента расторжения зарегистрированного договора аренды нежилого помещения, и, как следствие, принятию противоречивых судебных решений.

Думается, что целесообразно считать зарегистрированный договор расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о его расторжении, иначе теряет смысл сам факт государственной регистрации договора.

Таким образом, в действующей редакции ч. 2 ст. 164 ГК РФ, где сегодня прямо закреплено правило об обязательной государственной регистрации сделки, предусматривающей изменение условий зарегистрированной сделки, необходимо указать и на сделку, предусматривающую расторжение зарегистрированной сделки.

Такое решение позволит во избежание противоречий судебной практики на законодательном уровне прямо закрепить правило и об обязательной государственной регистрации соглашений о расторжении зарегистрированных договоров, в том числе и соглашения о расторжении предпринимательского договора аренды нежилого помещения, заключенного на срок не менее одного года.

Итак, в качестве выводов по настоящей главе исследования отметим, что современное российское гражданское законодательство выделяет

несколько причин, по которым договор аренды может быть расторгнут по требованию арендатора или арендодателя.

При расторжении договора аренды или внесении в него каких-либо изменений в судебной инстанции обязательным условием считается соблюдение досудебной процедуры для урегулирования спора между арендатором и арендодателем.

Изменение или расторжение договора по соглашению сторон – это один из ключевых способов изменения или расторжения арендного договора.

Еще одним способом расторжения договора аренды считается расторжение арендного договора в судебной инстанции по инициативе одной из сторон договора.

Если в условиях арендного договора или в законе прописано право отказаться от договора в одностороннем порядке, то договор может быть изменен или расторгнут автоматически.

## Заключение

Аренда – это юридический факт, выраженный в форме соответствующего договора аренды.

В ст. 420 ГК РФ представлено определение дефиниции «договор», согласно которой под договором принято понимать соглашение между 2-мя и более лицами о прекращении, изменении или установлении соответствующих гражданских обязанностей и прав, к которым, в свою очередь, применяются правила о двусторонних и многосторонних сделках.

Договор аренды - это гражданско-правовой договор, в рамках которого одна сторона договора предоставляет имущество на возмездной основе за арендную плату во временное пользование другой стороне договора.

В договоре аренды сторонами выступают:

- арендатор;
- арендодатель.

Арендатор – это лицо, которому на возмездной основе за арендную плату передается имущество во временное пользование.

Арендодатель – это лицо, которое на условиях оплаты принимает на себя обязанность по передаче во временное владение и пользование имущества.

Арендодателем не обязательно должен выступать собственник имущества, так как им может быть человек, который имеет право от собственника на сдачу имущества в субаренду.

Арендодателем может быть лицо, которое распоряжается имуществом, предложенным в аренду. И, конечно же, арендодателем может быть и сам собственник имущества.

На практике можно встретить довольно частые случаи, когда в качестве арендодателя выступает доверенное лицо, обладающее правом пользования и предоставления имущества по факту наличия соответствующей юридической доверенности.

Если собственником имущества выступает муниципалитет, то арендодателем выступает он.

Арендатором выступает юридическое или физическое лицо, которое имеет средства и желание для аренды оборудования или имущества, и арендует его на платной основе.

В российском гражданском законодательстве регулирование института договора аренды осуществляется гл. 34 «Аренда» ГК РФ.

Согласно законодательной диспозиции ст. 606 ГК РФ, арендодатель согласно договору аренды, должен предоставить имущество во временное пользование арендатору за плату за временное пользование и владение.

В процессе исследования были уточнены права арендодателей, в частности:

- право требования соглашения содержания имущества в надлежащем виде, при необходимости проведения работ по восстановлению и ремонту;
- право соглашаться или не соглашаться на заселение в сдаваемое в аренду имущество 3-х лиц;
- право требования на соблюдение всех условий договора от нанимателя;
- право претендовать на получение за имущество, предоставляемое в аренду, своевременной оплаты материального характера;
- право удостовериться в любой момент в том, что в надлежащем виде содержится сдаваемое в аренду имущество;
- право на расторжение с нанимателем соглашения.

Сегодня одной из актуальных проблем считается использование «будущей вещи» в качестве объекта арендных отношений. Эти проблемы обуславливают необходимость дополнения российского гражданского законодательства в следующих вариациях:

- дополнение п. 1 ст. 607 ГК РФ возможностью сдачи части непотребляемой вещи в аренду;

– дополнение ст. 607 ГК РФ понятием «секция», которое относится к зданиям, располагающимся в торговых центрах;

– дополнение п. 1 ст. 608 ГК РФ обязанностью арендатора и арендодателя в части возможности заключения договора предварительного характера на аренду будущей вещи, который в дальнейшем будут гарантировать заключение основного договора.

Для совершенствования правового механизма погашения записи о регистрации арендного договора в недавнем прошлом были предприняты следующие изменения и дополнения:

Так, в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ было внесено положение о том, что одна из сторон договора аренды недвижимого имущества может обратиться в суд с заявлением о государственной регистрации в течение 3 месяцев со дня заключения договора (ст. 51 ФЗ № 218-ФЗ).

В Письме Министерства финансов России от 26 февраля 2021 г. № 03-05-05-03/13425 уточнено, что обязательной государственной регистрации подлежит дополнительное соглашение к договору аренды, изменяющее его. Но при этом, информации о регистрации соглашений о расторжении договора нет. Именно поэтому предлагается дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ: государственной регистрации подлежат соглашения о расторжении договора аренды, если договор аренды подлежал государственной регистрации.

В системе арендных отношений остро стоит проблема разграничений обязанностей и прав арендатора и арендодателя в случае капитального ремонта или улучшения арендуемого имущества.

С определением вида улучшения решается вопрос возникновения права собственности в арендуемом имуществе. Неотделимость / делимость улучшений определяется тем, могут ли без причинения вреда имуществу, отделены такие улучшения. В гражданском законодательстве сказано о том, как стоимость таких улучшений возместить, но ничего не говорится о том, с какого момента и кому они будут принадлежать.

Мы полагаем, что в рассматриваемом вопросе устранить существующие неопределенности позволяет дополнение ст. 623 ГК РФ в следующем виде: у арендодателя возникновение права собственности на неотделимые улучшения начинается с момента совершения соответствующих улучшений.

Современное российское гражданское законодательство выделяет несколько причин, по которым договор аренды может быть расторгнут по требованию арендатора или арендодателя.

При расторжении договора аренды или внесении в него каких-либо изменений в судебной инстанции обязательным условием считается соблюдение досудебной процедуры для урегулирования спора между арендатором и арендодателем.

Изменение или расторжение договора по соглашению сторон – это один из ключевых способов изменения или расторжения арендного договора.

Еще одним способом расторжения договора аренды считается расторжение арендного договора в судебной инстанции по инициативе одной из сторон договора. Если в условиях арендного договора или в законе прописано право отказаться от договора в одностороннем порядке, то договор может быть изменен или расторгнут автоматически.

Относительно государственной регистрации соглашения о расторжении зарегистрированного договора аренды закон не содержит каких-либо указаний. Поэтому в действующей редакции ч. 2 ст. 164 ГК РФ, где сегодня прямо закреплено правило об обязательной государственной регистрации сделки, предусматривающей изменение условий зарегистрированной сделки, предложено указать и на сделку, предусматривающую расторжение зарегистрированной сделки.



## Список используемой литературы и используемых источников

1. Абдурахманов Р.Р. Правовая природа публичного договора // NovaUm.Ru. 2017. № 7. С. 237-239.
2. Асланов М.А. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды // Вестник магистратуры. 2020. № 2-3(101). С. 77-78.
3. Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве : монография. М. : Издательство Юрайт, 2022. 154 с.
4. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 160 с.
5. Бутина В.В. К вопросу о передаче вещи при переходе права собственности на недвижимое имущество по договору // Молодёжь Сибири науке России : материалы международной научно-практической конференции, Красноярск, 24 апреля 2018 года. Красноярск: Сибирский институт бизнеса, управления и психологии, 2018. С. 19-21.
6. Быковская Е.А. Договор аренды транспортных средств: теория и практика применения // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения : Гуманитарные исследования. 2017. № 2. С. 58-61.
7. Василенко А.А. Некоторые проблемы свободы договора в современном российском гражданском праве: истоки и основные вызовы // Вопросы российской юстиции. 2019. № 3. С. 314-320.
8. Васянина Т.С. Правовое регулирование договорных отношений // Вестник Нижегородской правовой академии. 2017. № 14 (14). С. 23-24.
9. Высоцкая Е.В. Стороны договора аренды недвижимости // Вопросы науки и образования. 2019. №5 (50). С. 142-144.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 22.11.2022).

11. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев и др. ; под ред. С.А. Степанова ; Ин-т частного права. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. : Проспект, 2016. Т. 2. 2016. 928 с.

12. Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др. ; под редакцией доктора юридических наук, профессора А.П. Сергеева. Изд. 2-е, перераб. и доп. М. : Проспект, 2019. Т. 2. 880 с.

13. Гражданское право в 4 т. Том II. Общая часть в 2 кн. Книга 1. Лица, блага : учебник для вузов / В.А. Белов. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2022. 453 с.

14. Гражданское право России. Особенная часть в 2 т. Том 1 : учебник для вузов / А.П. Анисимов, М.Ю. Козлова, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин ; под общей редакцией А.Я. Рыженкова. 7-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2022. 388 с.

15. Гражданское право. Гражданско-правовые договоры : учеб. пособие / Е.Г. Шаблова, О.В. Жевняк ; [под общ. ред. Е.Г. Шабловой] ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2018. 174 с.

16. Договор аренды транспортного средства: признаки, соотношение с договором аренды / А.Н. Сталповская, А.Д. Бушуев, К.А. Сороколетова [и др.] // Научные исследования: проблемы и перспективы : Сборник научных трудов по материалам XXXVII Международной научно-практической конференции, Анапа, 22 января 2022 года. Анапа : Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр экономических и социальных процессов» в Южном Федеральном округе, 2022. С. 33-37.

17. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 22.11.2022).

18. Зенин И.А. Гражданское право. Особенная часть : учебник для вузов. 19-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2022. 295 с.

19. Казаченок С.Ю. Аренда недвижимости. Основные характеристики договорного найма жилого помещения // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 1(40). С. 90-94.

20. Кожевникова Л.А. Становление и развитие арендных отношений // Развитие общественных наук российскими студентами : Сборник научных трудов, Краснодар, 30 апреля 2017 года. Краснодар: Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация молодых ученых», 2017. С. 125-129.

21. Кокоева Л.Т. Международно-правовые коллизии использования лизинга : монография. М. : ЮНИТИ : Закон и право, 2019. 142 с.

22. Коммерческое (предпринимательское) право: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция»: в 2 т. / А.М. Баринов и др.; под ред. В.Ф. Попондопуло. Изд. 5-е, перераб. и доп. М. : Проспект, 2017. С. 85.

23. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 22.11.2022).

24. Малютина Е.Ю. Публичный договор как институт гражданского права // Вопросы науки и образования. 2018. № 3 (15). С. 135-137.

25. Минникес И.В. Право собственности как совокупность правомочий // Пролог : журнал о праве. 2017. № 1(13). С. 2-9.

26. Новые правила бухгалтерского учета арендных отношений / Г.И. Алексеева // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2020. № 7(487). С. 9-27.

27. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (с изменениями и

дополнениями).

URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 22.11.2022).

28. Об образовании в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ (последняя редакция). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_140174/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140174/) (дата обращения: 22.11.2022).

29. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : (от 12.10.2018 № 304-ЭС18-15648 по делу № А45-6997/2017). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=556544#bIAB2OTgrVT2F35E1> (дата обращения: 22.11.2022).

30. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : (от 21.08.2015 № 310-ЭС15-4004 по делу № А08-7981/2013). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=435043#p9aC2OT9NB17SGoW> (дата обращения: 22.11.2022).

31. Паздерин А.А. Правовое регулирование взаимоотношений сторон по договору аренды транспортного средства с экипажем // Молодой ученый. 2017. № 40(174). С. 44-46.

32. Письмо Минфина России [Электронный ресурс] : (от 26.02.2021 № 03-05-05-03/13425). URL: [https://www.audar-info.ru/na/article/view/type\\_id/15/doc\\_id/78427/](https://www.audar-info.ru/na/article/view/type_id/15/doc_id/78427/) (дата обращения: 22.11.2022).

33. Письмо Росимущества [Электронный ресурс] : (от 18.02.2016 № ОД-14/6246) О договорах аренды федерального недвижимого имущества. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_206070/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_206070/) (дата обращения: 22.11.2022).

34. Постановление 9-го ААС [Электронный ресурс] : (от 20.06.2018 № 09АП-19950/2018-ГК по делу № А40-27808/2017) URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/8RK1YzLb1U5X/> (дата обращения: 22.11.2022).

35. Постановление АС ЗСО [Электронный ресурс] : (от 25.03.2015 № А46-7120/2014). URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/VvkeaBIS7ZJw/> (дата обращения: 22.11.2022).

36. Постановление Пленума ВАС РФ [Электронный ресурс] : (от 17.11.2011 № 73) (ред. от 25.12.2013). Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_123451/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123451/) (дата обращения: 22.11.2022).

37. Постановление Пленума Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : (от 25.12.2018 № 49) О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора. (с изм. и доп.) URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_314779/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314779/) (дата обращения: 22.11.2022).

38. Постановление Правительства РФ [Электронный ресурс] : (от 05.06.2008 № 432) (ред. от 22.09.2022). О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_77490/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_77490/) (дата обращения: 22.11.2022).

39. Постановление ФАС Центрального округа [Электронный ресурс] : (от 10.04.2014 по делу № А68-6106/2013). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ACN&n=85744#hvoM2OT8ximubuvl> (дата обращения: 22.11.2022).

40. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй [Электронный ресурс] : (под ред. С.П. Гришев, Ю.П. Свит, Т.В. Богачева). URL: <http://www.consultant.ru/law/review/other/xm2021-07-07.html/> (дата обращения: 22.11.2022).

41. Решение № 2-1917/2018 2-1917/2018-М-1120/2018 М-1120/2018 [Электронный ресурс] : (от 8 мая 2018 г. по делу № 2-1917/2018). URL: <https://sudact.ru/regular/doc/sYodhZAYucZm/> (дата обращения: 22.11.2022).

42. Римское частное право : учебник для вузов / И.Б. Новицкий и др. ; ответственные редакторы И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский. М. : Издательство Юрайт, 2022. 607 с.

43. Романова Е.Н. Гражданское право. Общая часть : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлениям «Юриспруденция», «Государственное и муниципальное управление» (квалификация (степень) «бакалавр»). М-во образования и науки Российской Федерации, Южный ин-т менеджмента. М. : РИОР : Инфра-М, сор. 2017. 200 с.

44. Сорокин А. Возмещение ущерба с арендатора коммерческой недвижимости: споры [Электронный ресурс] : Жилищное право. 2016. URL: <https://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?767> (дата обращения: 22.11.2022).

45. Удалова Н.М. Гражданское право : шпаргалки. изд. 2-е. Ростов-на-Дону : Феникс, 2017. 158 с.

46. Хужин А.М. Гражданское право. В 2 т. Т. 1 : учебник. М. : ИД «ФОРУМ» : ИнФРА-М, 2017. 400 с.

47. Чашкова С.Ю. Актуальные проблемы защиты гражданских прав : учебное пособие для вузов. М. : Издательство Юрайт, 2022. 136 с.

48. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права в 2 т. Том 1. Общая часть. М. : Издательство Юрайт, 2022. 148 с.

49. Arabaev Ch.I. Agreements on transfer of property for use by Civil law of the Kyrgyz Republic // European science review. 2016. № 3-4. PP. 321-323.

50. Deryugin A.V. Influence of operating lease agreements accounting on leasing companies reporting // XXXIII international Plekhanov readings, 17.03.2020. P. 11-15.

51. Luarsabishvili M. Leasing and its advantages from conventional lease relatively // Norwegian Journal of Development of the International Science. 2021. № 63-1. P. 29-32.(50)

52. Miller K. Landlords forms for rentals: lease agreements, notices, disclosures, & more [Электронный ресурс] : Mar 2, 2017. URL: <https://www.rentecdirect.com/blog/landlord-forms-rentals/> (дата обращения: 22.11.2022).

53. Miller K. The lease signing process for landlords and tenants [Электронный ресурс] : Jul 20, 2020. URL: <https://www.rentecdirect.com/blog/lease-signing-process/> (дата обращения: 22.11.2022).