

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 аренда в Российской Федерации

Обучающийся

К.Д. Вершинина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный

руководитель

Кандидат юридических наук О.С. Лапшина

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

Тольятти 2023

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	7
1.1 История развития института аренды	7
1.2 Виды договора аренды	11
1.3 Гражданско-правовое регулирование договора аренды.....	18
Глава 2 Элементы договора аренды	24
2.1 Объекты договора аренды.....	24
2.2 Субъекты договора аренды. Права и обязанности сторон договора аренды.....	28
2.3 Форма договора аренды.....	32
Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора аренды.....	35
3.1 Заключение договора аренды.....	35
3.2 Изменение и прекращение договора аренды.....	41
Заключение.....	51
Список используемой литературы и используемых источников.....	59

Введение

Договоры аренды являются одними из самых распространенных видов гражданско-правовых соглашений как в России, так и во многих других странах романо-германской правовой семьи. Современный человек не может представить свою жизнь без вступления в арендные правоотношения в форме проката, краткосрочной либо долгосрочной аренды жилых помещений, офисов, транспортных средств с экипажем и без экипажа и многого другого, не запрещенного действующим законодательством. Тем не менее, на сегодняшний день уместно говорить и о снижении объема заключаемых арендных соглашений, по крайней мере в письменной форме.

Так, статистика, представленная в данном исследовании, свидетельствует об общем нисходящем тренде количества судебных дел, связанных с арендными обязательствами. Это может быть связано с давлением, переживаемым экономикой России и другими европейскими странами, реструктуризацией некоторых экономических процессов, а также недостатками в средствах правовой защиты прав, связанных с арендными обязательствами. Так, влияние негативных экономических факторов, а также необходимость в разработке предложений, способных помочь как гражданам, так и российскому бизнесу в решении проблем, обрушившихся на государство в 2020-2023 годах, значительное влияние института аренды на экономику государства обуславливают безусловную актуальность данного исследования.

Работа основана на трудах российских и зарубежных авторов 2020-2023 годов, в том числе следующих: Д.В. Васильевой, Е.Ю. Вещуновой, Д.Д. Климановой, Т.К. Пивоварова, Е.Б. Золотухиной, Э. Лубенович, Ю.Г. Надоровой, Е.Р. Подмарковой, С.И. Пальчиковой, Ф.В. Роднухиной, А.Ю. Сарана, Г.В. Сорокиной, Е.П. Чорновол, Ф.М. Шарафутдинова, А. Макенковой, К. Добрина, Л. Хименеса, О. Ормандо, Х. Переса-Родригеса, а также А.Н. Сахарова и многих других.

Объект исследования – арендные правоотношения, которые формируются при осуществлении договора аренды.

Предмет исследования – нормы правового регулирования договоров аренды, а также принципы их формирования в Российской Федерации.

Цель исследования – разработка предложений по оптимизации правовых норм, касающихся института аренды в Российской Федерации.

Гипотеза исследования заключается в необходимости внедрения и разработки новых объектов аренды в российское законодательство.

Задачи исследования:

- рассмотреть основные этапы развития института аренды в России;
- перечислить виды арендных соглашений;
- изучить гражданско-правовое регулирование арендных правоотношений;
- исследовать возможные правовые объекты договоров аренды в российском законодательстве;
- дать определение субъектам арендных правоотношений;
- систематизировать права и обязанности сторон договора аренды;
- представить рекомендации по подготовке типового арендного соглашения;
- изучить заключение, изменение и расторжение договоров аренды с точки зрения нормативно-правового регулирования и судебной практики.

В работе использовались следующие научные методы.

Метод историко-правового анализа был использован в первом параграфе нашего исследования, позволив систематизировать генезис законодательства, касающегося арендных правоотношений в России.

Формально-логический научный метод придал работе необходимую системность. Абстрактно-логический научный метод использовался при трактовании законодательства с точки зрения приведения примеров из реальной жизни, а также из художественной литературы.

В свою очередь, метод сравнительного анализа был представлен при изучении судебной практики Германии за последние 2 года. Наконец, формально-юридический научный метод придал работе юридическую логику и

беспристрастность, являющуюся необходимой в любых современных работах по юриспруденции.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, первая и вторая части Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом наиболее подробно были изучены статьи 606-609, 615, 618-621, 656, 671.

Эмпирической основой исследования выступили следующие источники: информационный портал «СудАкт.Ру», германский справочник судебной практики «Rechtsportal.de», официальный сайт фонда Джозефа Раунтри, а также многие другие электронные ресурсы государственных, частных российских и зарубежных организаций.

Научная новизна магистерской диссертации заключается в предложениях по введению в статью 607 Гражданского кодекса Российской Федерации новых объектов: площадок в торговых центрах, не превышающих трех квадратных метров, будущих строительных объектов и другого.

При этом данные предложения обосновываются судебной практикой и теоретическими исследованиями последних трёх лет.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования данных материалов в качестве учебных пособий для студентов, магистрантов и аспирантов, обучающихся по гражданско-правовым направлениям.

Кроме того, наше исследование можно рассматривать в качестве методического материала при подготовке к судебным заседаниям, а также при написании исковых заявлений, апелляций и отзывов по делам, связанным с арендными обязательствами.

К положениям, выносимым на защиту, относится необходимость изучения возможности введения новых специфических объектов в статью 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе трудовых контрактов как плодов деятельности коммерческих организаций (аутсорсинг, трансферы спортсменов между спортивными клубами).

Изучение объектов собственности и владения того и иного предприятия при передаче арендатору, а также внесения изменения пункта 1 статьи 656

Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи любого имущества того или иного предприятия, оборот которого не запрещен законодательством и специальными нормативно-правовыми актами.

Исследование указывает, что на сегодняшний день нет четкого понимания, что есть объект, а что предмет договора. Законодатель указывает лишь на то, что в соглашении должно быть достаточно данных для такой идентификации.

Данная выпускная квалификационная работа состоит из трех глав и восьми параграфов, введения и заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Апробация исследования была представлена в следующей публикации:

Вершинина К.Д. Стороны договора аренды: права и обязанности // National science №3. Тольятти. 2022. С. 23-26.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды

1.1 История развития института аренды

Этапы становления и развития арендных обязательств насчитывают многие тысячелетия. При этом первые упоминания подобных соглашений можно обнаружить в актах Вавилона и Египта. Ряд исследователей связывают это с тем, что землепользование являлось самым распространенным видом деятельности, и именно земля выступала основным предметом сдачи в аренду.

Безусловно, именно римское право придало основной толчок для развития договорных отношений, а также заложило юридическую основу, в том числе, и для создания арендных обязательств. Так, в Римской империи в аренду могло передаваться движимое и недвижимое имущество [3]. При этом именно в римском праве договор аренды выделяется в отдельный вид обязательства о найме.

Примечательно также, что в самых разных источниках Древнего Египта, Месопотамии, Древней Индии также можно обнаружить соглашения о найме, отношения в которых регулировались по временному возмездному признаку. При этом нормы об арендных обязательствах также присутствуют, к примеру, в сборнике древнеиндийских правил «Драхмашастра, где выделяется плата за использование земли «самбхога», «бхукти», «ятибхога» [19, с. 88]. Кроме того, в Законах царя Хаммурапии содержатся двадцать статей, касающихся найма земли, полей, домов, судов, а также рогатого скота [27]. В этом смысле, как с точки зрения современного, так и с точки зрения древнего человека, сдача территории в аренду являлась достаточно прибыльной операцией, а собственник при неиспользовании земли мог получать от неё дополнительный доход.

Если обращаться к древнерусским историческим источникам, то важно отметить, что они содержат небольшое количество норм, регулирующих арендные правоотношения. Так, в «Русской Правде» практически отсутствуют статьи, связанные с арендными обязательствами [67]. Кроме того, в Псковской судной грамоте содержится только одно положение, относящееся к подаче иска к хозяину недвижимого имущества [54].

Следует отметить, что в России первыми нормативно-правовыми актами, включающими нормы арендных обязательств, являются судебники 1497 и 1550 годов.

В соответствии с Судебником 1497 года арендаторы обязаны «вносить арендную плату, согласно договору». Кроме того, арендуемое имущество «должно возвращаться к собственнику в том же виде, в котором оно получено арендатором». Кроме того, у арендатора отсутствовало право передачи арендуемого имущества в субаренду без согласия арендодателя. При нарушении арендатором своих обязательств, арендодатель имел право расторжения договора аренды с последующим возмещением причиненных ему убытков [77].

Вместе с тем, Соборное Уложение 1550 года в сравнении с Судебником Ивана III содержало в себе более подробные нормы арендных обязательств. Так, в соответствии с данным нормативно-правовым актом подразумевалась обязательная письменная форма договора аренды с указанием стоимости, сроков, состояния, а также количества арендуемого имущества [76]. В этом смысле, с точки зрения современного гражданского права обязательная форма письменного договора для XVI века представляется по-настоящему инновационным решением, в особенности, если учесть процент безграмотных подданных Российского государства той эпохи [71, с. 74].

Если обращаться к России Нового времени, то необходимо упомянуть о судебной реформе 1719 года, в соответствии с которой споры, возникающие из арендных обязательств, должны были разрешаться исключительно в рамках мирового суда [6, с. 16]. Важно также отметить, что элементы системы, заложенной в начале XVIII века, сохраняются и в современной России в рамках действующего Гражданского кодекса РФ.

В свою очередь, в Российской Империи нормативно-правовое регулирование арендных обязательств имело достаточно большое значение с точки зрения развития экономики и сельского хозяйства. Так, Манифест 1861 года «О всемилостивейшем даровании крепостным людям прав состояния свободных сельских обывателей» привел к увеличению числа арендаторов и развитию арендного бизнеса [35]. Вместе с тем, в 1906 году был принят Указ «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающихся

крестьянского землевладения и землепользования» (закон от 14 июля 1910 г.), в соответствии с которым устанавливались правила длительной аренды земельных участков. Кроме того, нормы данного закона расширяли права арендаторов, позволив последним улучшать земельные угодия с возможностью продления арендного соглашения [71, с. 212].

В 1917 году в России отменяется частная собственность, включая положения, запрещающие сдавать землю в аренду: «Право частной собственности на землю отменяется навсегда: земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду, либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема» [79]. Стоит отметить, что данные нормы не действовали на территории, контролируемой белыми, что к началу Гражданской войны составляло большую часть территории России, поэтому о полноценном влиянии данного декрета уместно говорить лишь после 1922 года.

Безусловно, аренда как гражданско-правовой институт продолжала существовать, однако, во-первых, в рамках советского законодательства она обозначалась как наём, во-вторых, её использовали, в основном, только в рамках передачи государственного имущества под хозяйственные нужды [75]. Так, в соответствии со статьей 152 ГК РСФСР 1922 года «по договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования» [49]. В свою очередь, норма статьи 275 ГК РСФСР 1964 года говорит о том, что «по договору имущественного найма наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество во временное пользование за плату» [16]. Важно отметить, что избегание понятия «аренда», во многом, берет свое начало от Декрета 1917 года. Иными словами, аренда продолжала существовать, но исключалась без непосредственного участия государства [2].

Юридический термин «аренда» в советском законодательстве появляется лишь в 1989 году на основании Указа «Об аренде и арендных отношениях в СССР» [80]. При этом данный нормативно-правовой акт предусматривал определенные ограничения, главным образом касающиеся субъектов арендных правоотношений [32].

Наконец, в современной России нормы главы 34 Гражданского кодекса РФ, предусматривающие арендные правоотношения, были приняты в 1996 году. Действующая редакция ГК является шестьдесят девятой по отношению к версии 1996 года, однако основы, заложенные в 90-е годы, продолжают действовать и в настоящий момент.

Так, понятие договора аренды первой и последней редакции ГК РФ заключается в следующем: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [14].

Современный Гражданский кодекс входит в группу гражданских кодексов романо-германской правовой семьи, является одним из «последователей» кодекса Наполеона [103], родственен Гражданскому кодексу РСФСР 1964 года [16], а также нормам тома X Свода законов Российской Империи [72].

Таким образом, в России первые прямые упоминания об арендных обязательствах можно встретить в судебниках 1497 и 1550 годов. При этом Судебник 1550 года является первым, в котором провозглашались обязанности фиксирования арендных обязательств исключительно в письменной форме.

В Российской Империи законодательство об аренде развивалось параллельно развитию общества. Так, после освобождения крестьян в 1861 году и после перехода на парламентарную форму монархии в 1905 году Указом от 1906 года вводилась возможность длительной аренды. При этом арендуемый участок также мог быть подвергнут улучшению, что являлось важнейшим этапом в развитии капиталистических отношений. В свою очередь, советские законодатели избегали понятия «аренда», по-видимому, озираясь на Декрет 1917 года, отменяющий частную собственность, а вместе с ней и саму аренду. Вместо этого в СССР активно использовался термин «наём». При этом «аренда» вновь появляется в законодательстве лишь в 1989 году во время Перестройки. Также примечательно, что нормы, введенные в Гражданский кодекс РФ в 1996 году, касающиеся понятия договора аренды, не изменились и по сей день (статья 606 ГК РФ).

1.2 Виды договора аренды

Существует огромное количество всевозможных договоров аренды, однако их также можно дифференцировать по непосредственному объекту передаваемого имущества. Э. Лубенович и другие выделяют следующие виды арендных соглашений: договоры проката, договоры аренды транспортных средств, договоры аренды зданий и сооружений, договоры аренды предприятий, договоры финансовой аренды (лизинга), договоры найма жилого помещения, договоры социального найма [31, с. 52]. Важно отметить, что подавляющее большинство авторов рассматривают договоры найма в качестве специфических договоров аренды [24]. В этом смысле наше исследование исходит, во-первых, из традиции изучения договоров найма, в том числе, как составной части арендных соглашений, во-вторых, российское законодательство, как минимум, не утверждает о том, что найм – это не аренда, в-третьих, природа договора найма практически подобна природе договора аренды, что выражается в схожих проблемах правового регулирования, в принципах формирования соответствующих соглашений, а также в понимании аренды с точки зрения теории права. В целом, найм является особым видом арендных соглашений, связанных с недвижимостью, и отличается от остальных спецификой субъектного состава, а также целями заключения соглашения.

Перечислим виды арендных соглашений.

В соответствии со статьей 626 ГК РФ «по договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование» [14]. Важно также упомянуть, что данный договор имеет обязательную письменную форму и является публичным договором. Примечательно, что письменная форма договора может являться одним из важнейших обстоятельств в случае возникновения судебных споров. Также стоит отметить, что в данной норме содержится обязательный признак договора проката – предпринимательская деятельность. В этом смысле представляется, что самозанятые не могут заниматься прокатом, к примеру, транспортных средств [68, с. 80].

Российский законодатель выделяет два типа аренды транспортных средств: с экипажем (статья 632 ГК РФ) и без экипажа (статья 642 ГК РФ). Так, в соответствии со статьей 632 ГК РФ «по договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации» [14]. В свою очередь, статья 642 указывает, что «по договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации» [14]. Важно отметить, что с точки зрения правоприменительной практики именно техническая эксплуатация может являться причиной возникновения судебных споров. В этом смысле с точки зрения подачи иска, к примеру, по возмещению ущерба важно учитывать, к какому конкретно виду договоров относились правоотношения, по поводу которых возникает данный спор. И здесь фактические обстоятельства дела могут отличаться от их формального выражения – непосредственного договора аренды. Нельзя также исключать, что соглашение может не содержать указания на наличие экипажа, что может повлечь признание договора не соответствующим законодательству РФ либо же определением суда об отнесении к тому или иному виду договора аренды транспортного средства.

Если приводить пример из судебной практики, то достаточно типичным представляется решение Безенчукского районного суда Самарской области, в соответствии с которым суд решил взыскать с арендатора-ответчика не только стоимость аренды автомобиля, но и ремонт повреждений вместе с химчисткой салона, который на момент сдачи оказался «грязным и заваленным мусором» [59].

Безусловно, с точки зрения бизнеса одним из важнейших видов арендных соглашений являются договоры аренды зданий и сооружений. Так, в соответствии со статьей 650 ГК РФ «по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение» [14]. При этом

пункт 2 той же статьи уточняет, что «правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия» [14].

Стоит отметить, что законодательство неслучайно разделяет понятия владение и пользование. Под пользованием понимается непосредственное управление вещью, её эксплуатация, в то время как владение подразумевает более широкие полномочия. Если обращаться к примерам романо-германского права, то пользование рассматривается в качестве критерия владения [25, с. 39]. То есть, вещь можно владеть, но не пользоваться, в то время как пользоваться, но не владеть – допустимо и возможно. В этом смысле с точки зрения аренды зданий и сооружений важно подчеркнуть, что владение может подразумевать субаренду, в то время как пользование лишь эксплуатацию конкретного здания. Кроме того, правовая природа аренды зданий заключается именно в передаче цельного физического объекта, в отличие от аренды помещений, где речь идёт о площади и внутренних поверхностях части самого здания [5].

Что касается аренды предприятий, то данный вид соглашений является достаточно редким с точки зрения возможной юридической практики, а также непосредственного использования. Так, в соответствии со статьей 656 ГК РФ «по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию» [14].

Важно отметить, что в данной статье речь идет практически о любых объектах собственности и владения того или иного предприятия. Кроме того,

законодатель перечисляет целый ряд того, что возможно передать арендатору, однако формулировка «иные имущественные права» фактически нивелирует значение такого перечисления. Отметим, что если сократить текст данной статьи, то можно сказать, что законодательство позволяет передавать любое имущество того или иного предприятия, оборот которого не запрещен законодательством и специальными нормативно-правовыми актами (например, если речь идет о военных предприятиях).

Кроме того, упоминание «зданий и сооружений» позволяет говорить о том, что статья 650 ГК РФ является частным случаем статьи 656. В этом смысле договоры об аренде зданий и сооружений можно также рассматривать как соглашения об аренде части (определенных активов) предприятия. Зачастую, такие соглашения именуются как «договоры имущественного комплекса». При этом они не могут исполняться частично по каким-либо одним обязательствам и не исполняться по другим. Данный тезис подтверждается, в том числе, и судебной практикой, в которой аренда здания не рассматривается отдельно от других объектов (активов арендодателя), переданных арендатору [60].

Если попытаться выделить наиболее специфический и наиболее прогрессивный вид договоров аренды, то к ним относятся лизинговые соглашения, включающие в себя признаки аренды, поставки, а также кредитных обязательств. Так, договоры финансовой аренды (лизинга) играют значительную роль в формировании развитых и развивающихся экономик самых разных стран. Важно, что финансовая аренда как институт гражданского права является относительно новой для современной России. При этом на заре 90-х она рассматривалась в качестве одного из двигателей по развитию буржуазных отношений [14].

В Российской Федерации существует отдельный федеральный закон, регулирующий лизинговые отношения – №164-ФЗ [92]. Так, в соответствии со статьей 665 ГК РФ «по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование; арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца» [14].

Законодатель также указывает, что под лизинговой деятельностью следует понимать инвестиционную деятельность по приобретению и последующей передаче его в лизинг. Предмет лизинга – любые непотребляемые вещи. При этом земельные участки не могут относиться к лизинговой деятельности. Важно также отметить, что существенное отличие именно лизинга от других арендных правоотношений заключается в наличии третьего лица: продавец, лизингодатель, а также лизингополучатель (пункт 3 статьи 4 ФЗ №164) [14]. Е.Ю. Вещунова в своем исследовании отмечает следующее: «Лизинговый контракт предусматривает следующие параметры сделки: лизингодатель, объект лизинговой сделки, лизингополучатель, срок действия договора, технические вопросы реализации поставки объекта имущества и особенности эксплуатации, размер лизинговых платежей и действия лизингополучателя в случае нарушения графика выплат (просрочки), взаимные гарантии, страхование имущества, а также прочие условия. Кроме того, в пакет предоставления лизинга может входить ряд дополнительных условий: возможная транспортировка имущества, техническое обслуживание и страхование, консультационные, координирующие и другие услуги, предоставляющие гибкую, актуальную и постоянно меняющуюся информацию» [9, с. 72]. Так, можно заметить, что лизинговое соглашение является сложным видом гражданско-правовых договоров, включающим в себя целую плеяду признаков других соглашений. В этом смысле лизинг не является «чистым» договором аренды. Это же отражается и в судебной практике: так, в Постановлении Арбитражного суда Камчатского края понятие лизинга перечисляется через запятую с арендными соглашениями: «...определено истребовать от директора ООО УК «Паратунка» копии документов, касающиеся деятельности организации: договоры поставки, подряда, лизинга, аренды, займа, кредитные договоры» [50].

Одними из самых распространенных видов арендных соглашений среди физических лиц являются договоры найма жилых помещений. Так, в соответствии со статьей 671 ГК РФ «по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем» [14].

Важно также, что использование формулировки «договор аренды» допустимо только для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, если опираться на формулировку пункта 2 статьи 671 ГК РФ. Такое же мнение высказывается Е.П. Чорновол, доцентом кафедры гражданского права и процесса Уральского института РАНХИГС: «В историческом аспекте существенное влияние на регламентацию отношений найма жилого помещения оказала его социально-экономическая природа. Поскольку, с одной стороны, наем жилого помещения характеризуется родовыми признаками, объединяющими его с арендой имущества, а с другой – социальным назначением использования объекта аренды – исключительно для проживания физических лиц, постольку законодатель пошел по пути обособленного от аренды (найма) имущества упорядочения отношений по найму жилого помещения, который, по утверждению П.В. Крашенинникова, завершился с принятием Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24.06.1981» [95, с. 300]. Данное обстоятельство важно учитывать при подготовке соответствующих соглашений, а также при юридическом обслуживании различных агентств по недвижимости и других организаций, занимающихся подбором жилых помещений. Так, можно предположить, что соглашение между физическими лицами, озаглавленное как «договор аренды» может быть признано оспоримым (впоследствии недействительным (статья 166 ГК РФ [13]), но, по крайней мере, не может быть признано ничтожным (напрямую противоречащим законодательству), в особенности, если учесть, что норма статьи 606 говорит о том, что найм и аренда – это синонимические понятия, в то время как 671 статья выделяет найм в отдельный вид гражданско-правовых договоров) [52].

Возвращаясь к рассмотрению видов арендных соглашений, важно отметить, что, кроме коммерческого найма, существует также социальный найм, относящийся, в том числе, к неприватизированной недвижимости, оставшейся еще со времен СССР, а также к вновь выданным жилым помещениям по различным программам, связанным с помощью малоимущим гражданам [55]. Так, в соответствии со статьей 672 ГК РФ «в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения,

по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования» [14]. Важно отметить, что в случае с наймом речь также не идет о владении; при этом фактически лица, проживающие в подобных помещениях, обладают правами собственников. Тем не менее, исходя из норм действующего законодательства, наниматель не может, к примеру, сдавать помещение другим нанимателям, так как не является собственником; кроме того, он не может заключать арендные соглашения с юридическими лицами. В этом смысле судебная и правоприменительная практики говорят о том, что наниматель отличается от собственника не только правами, но и существенными обязанностями: возможностью участвовать в выборах управляющих многоквартирными домами, несением обязанностей по оплате взносов на проведение соответствующих собраний и многими другими аспектами, связанными с владением и управлением недвижимостью [51]. При этом важно отметить, что система социального найма существует не только в бывших странах СССР, но и во многих европейских странах, в частности – в Великобритании, Швеции, Финляндии, Германии и Польше [109].

Таким образом, существует семь отдельных видов договоров аренды.

Важно отметить, что соглашения, связанные с арендой предприятий и его имущества, могут включать в себя элементы других видов арендных соглашений, так как законодатель, исходя из текста статьи 656 ГК РФ, выделяет данный договор в отдельный вид, скорее, по признаку субъекта, передающего имущество, чем по предмету самого договора.

Отметим также, что транспортные средства не могут выступать в качестве предмета договора проката, хотя и являются движимым имуществом. При этом соглашения, связанные с передачей транспортных средств, также делятся на два подвида: с предоставлением экипажа и без. Данный аспект важно учитывать при возникновении спорных ситуаций, а также при подготовке соответствующей документации.

В свою очередь, договоры, связанные с передачей зданий и сооружений, также делятся на соглашения, связанные с передачей имущества только в пользование, а также в полноценное владение. При этом пользование является неким критерием владения.

Кроме того, арендные соглашения, связанные с проживанием физических лиц, также делятся на договоры социального и коммерческого найма. При этом их родовая относимость к договорам аренды является спорной с точки зрения правовых норм российского законодательства: статья 606 указывает на синонимичность понятия аренды и найма, в то время как статья 671 «выводит» найм в отдельный вид гражданских правоотношений.

Важно, что с точки зрения исключения правовой коллизии статей 606 и 671 ГК РФ формулировку «договор аренды помещений» не стоит использовать в отношении соглашений, где арендаторами (нанимателями) выступают физические лица с целью проживания. Если же говорить о «коммерческом найме», то в данном случае субъектом, получающим материальные блага, является юридическое лицо, которое, в свою очередь, обязуется использовать соответствующие помещения для проживания сотрудников данной организации.

1.3 Гражданско-правовое регулирование договора аренды

Гражданско-правовое регулирование договоров аренды в России регулируется главой 34 Гражданского кодекса РФ. Остановимся подробнее на её основных положениях.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [14]. Важно отметить, что «смешивание» понятия аренды и найма противоречит нормам статьи 671, которая была проанализирована в параграфе 1.2 нашего исследования. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 671 «юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора». Данный пункт уточняет пункт 1 той же статьи, посвященной найму жилого помещения.

Абзац 2 статьи 606 указывает, что «плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» [14]. Здесь важно

отметить, что данная статья является общей для главы 34, поэтому можно предположить, что её нормы распространяются на достаточно обширные виды арендных правоотношений. В этом смысле считаем уместным вспомнить знаменитый эпизод мультфильма «Простоквашино», где кот Матроскин совершенно верно утверждает: «Корова государственная, а всё, что она даёт, молоко или телят, это уже наше» [11].

В свою очередь, в статье 607 перечисляются все возможные виды объектов аренды, среди которых «обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования» [14]. При этом последующие статьи уточняют, что законом к объектам могут быть отнесены и другие предметы аренды. Кроме того, сам объект должен быть юридически идентифицируемым. Иными словами, если объект невозможно определить, исходя из текста договора, то его можно признать противоречащим законодательству Российской Федерации, следовательно – ничтожным (статья 166 ГК РФ, оспоримая сделка).

Важно также, что в соответствии со статьей 608 право на аренду принадлежит исключительно собственнику. В этом смысле наниматель не может сдавать помещение, к примеру, в субаренду (параграф 1.2 нашего исследования).

При рассмотрении длительных арендных соглашений важно отметить, что обязательная письменная форма предусматривается для договоров, чей срок превышает один год. Тем не менее, регламентирование подобных сроков является достаточно редким; при этом правовая традиция такова, что подобные соглашения подписываются на срок менее года – то есть, на 11 месяцев.

Расторжение того или иного договора аренды также регламентируется российским законодательством. Так, в соответствии со статьей 610 ГК РФ уведомление о прекращении действия соглашения должно быть направлено не позднее одного месяца до окончания действия договора, либо за три месяца, если речь идет об аренде недвижимого имущества.

Кроме того, достаточно неочевидными выступают нормы статьи 611 ГК РФ, в соответствии с которыми имущество, не переданное в аренду, может быть истребовано у арендодателя. Например, если в соответствии с договором найма

жилого помещения, среди прочего, должен был бы быть телевизор либо менее значительная вещь (такая как расческа либо фен для волос), и эта вещь упоминалась в соглашении в качестве передаваемого предмета, но она при этом отсутствует, то она же может быть истребована, в том числе, и с помощью подачи гражданского иска. Здесь важно также отметить, что наличие данной вещи (в нашем примере – расчески) подразумевает её обратную передачу при расторжении соответствующего соглашения, поэтому пренебрежение небольшими деталями, в конечном счете, может являться предлогом для судебного разбирательства. Более того, если речь идет о ценностях, то «умалчивание» незначительных деталей, несоответствие соглашения реальному положению вещей может носить в себе и признаки мошеннических действий. Важно также отметить, что в данном примере мы не упоминаем о сознательном завышении стоимости имущества.

С точки зрения судебных споров, в том числе о сервитутах, важно также отметить, что права третьих лиц не прекращают своего действия в отношении вещи, даже если эта вещь передается арендатору (статья 613 ГК РФ) [4].

В свою очередь, с точки зрения существенных условий договора арендная плата может выплачиваться не только непосредственно деньгами, но и другими, указанными в законе способами, в том числе: установленными долями, полученными в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; услугами; вещами; улучшениями арендованного имущества либо сочетаниями каких-либо из этих форм (614 ГК РФ) [14]. При этом, если речь идет об улучшении, то оно обязательно должно быть согласовано с арендодателем. В противном случае действия арендатора могут подпадать под порчу имущества (статья 1064 ГК РФ) [14].

С точки зрения регистрации бизнеса и заключения договоров аренды с юридическими лицами важно отметить, что арендованные права могут являться частью залога, а также уставного капитала того или иного общества (статья 615 ГК РФ) [82]. Так, в исследовании К.А. Шушаковой отмечается, что возможность создания уставного капитала за счет внесения арендных прав, во многом, создает переоцененные компании с завышением своей реальной стоимости [99, с. 538]. Важно подчеркнуть, что с точки зрения бизнеса увеличение уставного капитала

может быть полезным при участии в тендерах, вступлении в саморегулируемые страховые строительные организации, а также при получении определенных льгот в рамках специального обслуживания в банках при открытии расчетных счетов.

Среди других норм, предусмотренных российским законодательством, можно выделить следующие: статью 617, подразумевающую, что изменение одной стороны договора не отменяет самого действия договора (например, в случае смерти арендодателя) (статья 617 ГК РФ); прекращение договора субаренды при прекращении договора аренды (соподчиненная норма права) (статья 618 ГК РФ); досрочное расторжение договора аренды со стороны арендодателя, предполагающее обязательное письменное уведомление (статья 619 ГК РФ); преимущественное право арендатора на заключение нового арендного соглашения (статья 621 ГК РФ) [14].

Кроме того, статья 625 ГК РФ указывает, что «к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах» [14].

Одна из основных проблем, связанных с нормативно-правовым регулированием арендных обязательств, заключается в отнесении тех или иных соглашений к договорам аренды. Так, в соответствии с позицией Высшего арбитражного суда РФ №66 от 11 января 2002 года договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных целей, не является договором аренды. В обосновании к данному определению суд ссылаясь на то, что отдельные конструкции здания не являются недвижимым имуществом, указывая на крышу, которая, по мнению суда, при определённых условиях является заменяемой [23].

Достаточно необычной проблемой, относящейся к предмету нашего исследования, выступают вопросы, связанные со сдачей в аренду еще не созданного имущества. Решения по таким вопросам принимаются судами,

однако в законодательстве отсутствует непосредственная норма, связанная с подобными правовыми операциями. На наш взгляд, создание особенного нормативного правового акта либо введение отдельной статьи в ГК РФ, способной регламентировать подобные вопросы, смогло бы положительно сказаться на всём институте аренды в гражданском праве Российской Федерации [98]. Важно также, что при разработке законов необходимо руководствоваться предшествующим опытом. В этом смысле неким образцом для формирования подобного нормативно-правового акта может являться федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», где речь также идет о еще несозданных объектах недвижимости [23]. Представляется, что такая форма закона могла бы быть интересна крупным коммерческим организациям. Например, футбольным клубам при строительстве стадионов либо других спортивных сооружений.

Также, стоит отметить, что в российском законодательстве отсутствуют нормы, регламентирующие сдачу в аренду отдельных торговых ячеек (ларьков в торговых центрах), не подпадающих под понятие вещи, следовательно, не подпадающих и под понятие арендных обязательств.

Зачастую такие правоотношения заключаются в виде договоров о возмездном оказании услуг.

Между тем, ряд исследователей отмечают, что подобная формулировка является неверной, указывая на исключительно арендную природу подобных правоотношений [48, с. 132].

Так, в соответствии с информационным письмом №66 «Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой» [23], и Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» данные правоотношение являются «непоименованными Гражданским кодексом» [53].

В этом смысле представляется очевидным, что внесение соответствующей статьи в гражданское законодательство смогло бы наиболее точно регламентировать соглашения между торговыми организациями и торговыми

центрами, что, в свою очередь, смогло бы понизить вероятность подобных споров [17].

Таким образом, основы гражданско-правового регулирования договоров аренды регламентируются главой 34 ГК РФ.

К основным проблемам, связанным с действующим законодательством об аренде можно отнести следующие: несоответствие понятия найма и аренды, сомнительная возможность передачи арендных обязательств в качестве вклада в уставный капитал общества (статья 615 ГК РФ, ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»), невозможность идентификации некоторых соглашений в качестве арендных договоров (ларьки в торговом центре, разделенные перегородками), а также отсутствие норм, позволяющих регламентировать сдачу в аренду еще не созданное имущество.

Глава 2 Элементы договора аренды

2.1 Объект договора аренды

В российском законодательстве существует отдельная статья, посвященная объектам аренды. Как указывалось в параграфе 1.2 нашего исследования, нормы статьи 607 являются достаточно размытыми, в соответствии с которыми в аренду может быть передано всё, что не запрещено законами РФ [14]. Отметим также, что эти вещи не должны терять своего свойства в процессе передачи, если речь идет о непотребляемых вещах.

Пункт 3 статьи 607 указывает, что в договоре должны присутствовать непосредственные данные о передаваемом объекте. При этом закон не уточняет, о каких именно данных идет речь. Вместе с тем, исходя из текста данного пункта, можно предположить, что тип данных должен определяться сторонами сделки [14]. Важно, что с точки зрения гражданского процесса и потенциальных судебных споров отсутствие конкретизации подобных понятий может являться как прекрасным средством защиты, так и вспомогательным инструментом злоупотребления соответствующим правом.

Отметим, что понятия предмета и объекта договора аренды несколько смешиваются. Так, в соответствии с правовыми традициями в России и многих других странах при обозначении какой-либо недвижимости говорят, как об объекте. Иными словами, с точки зрения ГК РФ объект и предмет аренды – синонимичные понятия. Важно отметить, что словосочетание «предмет аренды» довольно часто встречается и в судебной практике, в том числе и в отношении помещений. Например, в практике Арбитражного суда Хабаровского края говорится о том, что «уточнен предмет аренды - помещения № 1,4,7,8,10,20-30,33-40,42-45,47-53 второго этажа здания» [62].

Важно, что главной проблемой, связанной с определением объекта тех или иных арендных обязательств, является отсутствие четких критериев, механизмов по определению того, что сдается в аренду. Законодатель указывает лишь на то, что в соглашении должно быть достаточно данных для такой идентификации [21]. При этом проблема такого определения может относиться к самым

банальным арендным соглашениям: договор аренды земельного участка без кадастрового учета; автомобиль без номеров; организация без юридического адреса, а также простые вещи без юридического закрепления (без маркировки, без штрих-кодов и без какого-либо другого обозначения). Кроме того, невозможность определения объекта аренды может быть также связана с изменением законодательства уже во время действия той или иной сделки [34, с. 158]. В этом смысле в договорах аренды следует указывать специальные пункты, в соответствии с которыми изменения действующего законодательства, не противоречащие соглашению, не влекут за собой юридических последствий до окончания срока действия соглашения.

Важно упомянуть, что существуют запреты на аренду отдельных категорий объектов, в том числе:

- объектов культурного наследия (например, музеев и других памятников архитектуры);
- объектов природной и культурной ценности (исторически значимых садов и парков);
- лесных объектов, не находящихся в государственной или муниципальной собственности (заповедников, а также непроверенных зон большой удаленности от цивилизации) [30];
- изъятых из государственного оборота земельных участков (без возможности идентификации самого объекта) [20];
- частей детских учреждений без получения соответствующего разрешения (территорий школ, а также детских садов) [85];
- торговых площадей сверх нормы, противоречащих антимонопольному законодательству (необоснованное расширение предприятий, имеющее признаки недобросовестной конкуренции) [91];
- помещений Государственного фонда драгоценных металлов [86];
- территории центра «Сколково» без цели реализации его деятельности (запрет на сдачу в аренду предприятиям, чей вид деятельности не связан с инновационными компьютерными разработками) [90];
- территорий и помещений топливно-энергетического комплекса [84];

– собственности, находящейся в ведении железнодорожного транспорта [88].

Объекты аренды в силу своей материальной природы могут изменяться, как за счет волевых действий сторон соглашения, так и за счет естественных изменений (порча, старение и т.д.).

Так, в соответствии со статьей 615 ГК РФ «арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества». Кроме того, статья 616 ГК РФ указывает, что «арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды» [14]. В свою очередь, закон подразумевает обязательный капитальный ремонт для соглашений, связанных с передачей транспортных средств без экипажа (статья 644 ГК РФ, пункт 2 статьи 64 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ [26]), арендой предприятий (статья 661 ГК РФ), арендой систем водоснабжения (статья 41.3 ФЗ №416 [81], статья 28.3 ФЗ №190) [89].

Если проводить параллели с другими правовыми системами, относящимися к романо-германской правовой семье, то примечательно, что в Гражданском кодексе Германии отсутствуют описания и объекта, и предмета аренды. Вместе с тем, в статьях 536-540 ГК ФРГ можно встретить нормы ответственности за порчу и передачу уже использованного имущества [104]. Здесь важно отметить, что отличие российского гражданского права заключается в стремлении к наиболее подробному описанию общих норм, в то время как традиции немецкого права связаны с более детальным описанием частных случаев.

В свою очередь, в Гражданском кодексе Франции имеется необычная норма, в соответствии с которой объектом аренды выступает также и рабочая сила (в российской традиции – аутсорсинг (от английского *outsource* – передавать)) (статья 1710 Гражданского кодекса Франции) [104]. В этом смысле можно предположить, что развитие капитализма на определенной стадии развития может потребовать использования подобных форм предпринимательских соглашений. В Российской Федерации примером таких договоров являются контракты на оказание услуг по бухгалтерскому

сопровождению организаций, в соответствии с которыми функции главного бухгалтера возлагаются на юридическое лицо, что, в свою очередь, позволяет, во-первых, сэкономить на взносах, связанных с отчислениями в Социальный фонд России, во-вторых, снизить риски, связанные с человеческими факторами (болезнями, отпусками, декретами и многим другим) [93, с. 121].

При этом, с точки зрения китайского законодательства к запрещенным объектам относятся объекты недвижимости с уже зарегистрированными жильцами (статья 369 ГК КНР) [100]. Возможно, что данная норма может быть связана с перенаселением в Китае.

В параграфе 2.1 мы уже упоминали об отсутствии специальных норм, регулирующих заключение договора аренды на еще несуществующее имущество. Вместе с тем, в законодательстве имеется общая норма, легализующая предварительные соглашения, в том числе, с передачей какого-либо имущества. Тем не менее, считаем необходимым дополнить статью 429 ГК РФ упоминанием об аренде, конкретизировав данную норму. На наш взгляд, подобное изменение смогло бы послужить дополнительным толчком к развитию инвестиционной деятельности, в том числе, в области недвижимого имущества.

Таким образом, понятие объекта и предмета аренды являются схожими. Так, к объектам договора аренды относятся: земельные участки и другие обособленные природные объекты; предприятия и другие имущественные комплексы; здания; сооружения; оборудование; транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Кроме того, в соответствии с российским законодательством к запрещенным объектам аренды относятся: объекты культурного наследия; объекты природной и культурной ценности; лесные объекты, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности; объекты, изъятые из государственного оборота земельных участков; части помещений и территорий детских учреждений без получения соответствующего разрешения; торговые площадки, превышающие арендную норму, помещения Государственного фонда драгоценных металлов; территория центра «Сколково»; территория и помещения топливно-энергетического

комплекса; собственность, находящаяся в ведении железнодорожного транспорта.

2.2 Субъекты договора аренды. Права и обязанности сторон договора аренды

Российский законодатель выделяет понятие арендодателя, но не дает прямого определения арендатору.

Так, в соответствии со статьей 608 ГК РФ «арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду». При этом такой субъект правоотношений как арендатор упоминается практически во всех статьях главы 34, однако его правовой статус не уточняется [8, с. 23].

Ряд исследователей называют арендодателя лицом, обладающим правом пользования и владения арендованным имуществом. Если попытаться конкретизировать понятие арендатора, то важно отметить, что им может выступать любое физическое или юридическое лицо. При этом некоторые исследователи выделяют ключевые права арендатора – владение и пользование арендованным имуществом, которое должно защищаться законом в обязательном порядке [96, с. 19].

Ф.М. Шарафутдинова выделяет следующие права арендодателя:

- оформление договора аренды, его пролонгация и прекращение по истечению заявленного срока (безусловно, обязательства по оформлению соответствующего договора могут быть возложены и на арендатора, однако это противоречит традициям, сложившимся в институте гражданского права);
- заявление о досрочном прекращении арендных обязательств (данное право является общим, но распространяется также и на арендные правоотношения);
- установление размера арендных платежей (именно сторона, передающая имущество, определяет стоимость его аренды, будь то собственник либо лицо, сдающее имущество в субаренду);

- оформление дополнительных соглашений (гражданское право не подразумевает запрета на изменение любых форм гражданско-правовых договоров);
- требование по соблюдению правил, прописанных в договоре аренды (в случае нарушения соглашения со стороны арендатора сторона арендодателя является страдающей, ведь именно собственник в конечном счете несет расходы по содержанию имущества и устранению его поломок и недостатков);
- проверка объекта, переданного арендатору во временное владение или пользование (в связи с тем, что арендатор ещё не получил, передаваемое ему имущество, никто, кроме арендодателя либо его представителей не может проверить исправность и надлежащее состояние самого имущества);
- требование приведения состояния имущества в первоначальный вид (в случае, если переданное имущество не соответствует изначальному состоянию с учетом нормального износа, именно арендодатель является заинтересованным лицом в исправлении состояния данного имущества);
- требование о возмещении убытков, связанных с полной либо частичной утратой имущества по вине арендатора.

Важно отметить, что если права арендодателя являются «размытыми» по Гражданскому кодексу РФ, то его обязанности конкретизированы в статьях 611 и 616, среди которых:

- предоставление имущества арендатору в соответствии арендным соглашением (данный пункт является основополагающим, а его отсутствие означает несоблюдение арендного обязательства);
- передача соответствующей документации, необходимой для пользования переданным имуществом (документы на транспорт, недвижимость, бытовую технику (в том числе инструкции по их использованию);
- осуществление капитального ремонта переданного имущества (параграф 2.1 нашего исследования) [97, с. 101].

В свою очередь, среди арендаторов также выделяются особые виды субъектов, обусловленных их специфической природой. Так, А.Ю. Сарана отмечает, что помимо обычных арендаторов, следует также отличать

субарендаторов (лиц, заключающих договоры аренды не с собственниками, а с арендаторами), а также «якорных» арендаторов (юридических лиц, и индивидуальных предпринимателей, арендующих крупные торговые площадки и бизнес-центры с целью последующей сдачи арендуемого имущества в субаренду) [70, с. 242].

К основным правам арендатора относятся:

- получение имущества на основании договора аренды (в ином случае с точки зрения арендатора теряется сама суть заключения договора);
- пользование имуществом на всем протяжении действия договора аренды (данное право также является основным, вытекающим из получения самого имущества);
- требование о заключении дополнительных соглашений (действие принципа свободы договора);
- требование о возмещении убытков, связанных с действиями арендодателя (например, при передаче некачественного транспортного средства);
- требования компенсации расходов, связанных с арендными отношениями (если несение таких расходов не входит в обязанность арендатора);
- преимущественное право продления арендного соглашения (является традиционным для романо-германской правовой семьи) [103].

Вместе с тем, к обязанностям арендатора относятся:

- осуществление оплаты, в соответствии с условиями договора аренды (за исключением случаев, когда аренда является бесплатной);
- содержание полученного от арендатора имущества в надлежащем виде, соответствующем условиям арендного соглашения;
- возвращение имущества по истечению срока действия договора с учетом нормального износа;
- ведение расходов по содержанию переданного объекта.

Важно также отметить, что вышеописанные права и обязанности являются общими. Безусловно, условия каждого арендного соглашения являются

индивидуальными, и в данном контексте уместно упомянуть также и о принципе свободы заключения договора (статья 421 ГК РФ [18]): «Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в пункте 3 настоящей статьи, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона (пункт 1 статьи 6) к отдельным отношениям сторон по договору» [15]. Также важно отметить, что свобода именно арендных соглашений может рассматриваться в контексте соблюдения антимонопольного законодательства. Так, в материалах дела Арбитражного суда Тверской области можно встретить дело, в котором Федеральная антимонопольная служба указывает, что объединение государственных земель в один большой участок и выставление этого участка на аукцион противоречит принципу свободы заключения договора аренды, так как делает невозможным установление уникальных условий аренды для участков меньшего размера [61].

Таким образом, субъектами договоров аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодатели – это лица, сдающие имущество в аренду и имеющие право на подобную операцию.

Арендаторы – это лица, пользующиеся арендованным имуществом в соответствии с условиями, установленными арендодателем.

К основным правам арендодателя относятся: оформление соглашения, досрочное прекращение обязательств, определение цены арендной платы, соблюдение арендных обязательств, проверка объекта аренды, требование о восстановлении объекта аренды, требование о возмещении убытков, заключение дополнительных соглашений.

К основным обязанностям арендодателя относятся: предоставление объекта аренды, передача документации на объекты аренды, капитальный ремонт.

К основным правам арендатора относятся: получение объекта аренды, пользование объектом аренды, возможность заключать дополнительные соглашения, возмещение убытков, компенсация расходов, преимущественное право пролонгации соглашения.

К основным обязанностям арендатора относятся: оплата, содержание объекта аренды, возвращение объекта аренды, содержание переданного объекта.

Отметим, что возмещение убытков, а также право заключения дополнительных соглашений являются общими обязанностями для обеих сторон арендного соглашения.

2.3 Форма договора аренды

В Гражданском кодексе РФ форме договора аренды посвящена отдельная статья 609 – «Форма и государственная регистрация договора аренды».

В соответствии с пунктом 1 данной статьи «договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме» [14]. При этом письменная форма сделки может быть выражена в электронной форме, с использованием факсимильной подписи (статья 160 ГК РФ) [15].

Письменная форма договора аренды является обязательной, однако она не всегда соблюдается арендодателями и не всегда выражается в двустороннем соглашении. В этом смысле ярким примером может являться публичная оферта проката того или иного объекта аренды. Вместе с тем, исходя из формулировки статьи 437 ГК РФ, договор публичной оферты не является отдельным видом соглашений, так как в нём отсутствует специфический предмет (объект) [15]. В этом смысле оферта является всего лишь способом заключения (оформления) соглашения.

Возвращаясь к анализу статьи 609, отметим, что в соответствии с пунктом 2 «договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом». Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 26 Земельного кодекса РФ «договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным

участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами» [20]. Кроме того, в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» указывается, что «договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации» [22].

Важно отметить, что норма пункта 2 статьи 609 ГК РФ имеет непосредственную связь со статьей 19.15.1 Кодекса об административных правонарушениях, в соответствии с которой проживание гражданина России без регистрации является недопустимым, кроме случаев, когда речь идет о месте проживания в том же субъекте федерации (проживание в городах федерального значения и в их областях без смены региона не является правонарушением), когда такими проживающими являются близкие родственники нанимателя помещения, а также супруги, опекуны и попечители нанимателя [28].

Наконец, пункт 3 статьи 609 устанавливает исключения для потенциального выкупа арендуемого имущества: «Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества». В свою очередь, статья 624 говорит о том, что «в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены» [14].

Как правило, арендные соглашения заключаются на 1-5 страницах, в зависимости от подробностей и выбранного арендодателем шрифта.

Если попытаться перечислить основные составляющие договоров аренды, то к ним относятся: дата и место заключения соглашения, стороны соглашения, предмет соглашения, сроки заключения соглашения, стоимость аренды, условия по содержанию передаваемого имущества, форс-мажорные обстоятельства, а

также условия прекращения и расторжения соглашения. Кроме того, как и в других гражданско-правовых соглашениях, в договоре аренды должны быть представлены реквизиты обеих сторон: для юридических лиц – название, ИНН, ОГРН, телефон, а также банковские реквизиты; для физических лиц – фамилия, имя и отчество (при наличии), серия и номер паспорта, ИНН (при наличии), телефон, а также текущая регистрация (для иностранцев – регистрация в стране паспорта). Кроме того, реквизиты могут быть также дополнены:

- адресом электронной почты;
- ссылками на социальные сети;
- данными мессенджеров (What's app, Telegram, Viber и т.д.).

На наш взгляд, вышеуказанные дополнительные данные могут существенно повысить уровень безопасности сделки как со стороны арендатора, так и со стороны арендодателя. При этом в разделе с реквизитами также можно указать, что претензии и предложения, отправляемые на адрес электронной почты, являются действительными и приравниваются к официальным обращениям и формам взаимодействия между сторонами. Важность и преимущества электронного документооборота отмечаются во многих современных исследованиях по гражданскому праву, в частности – Т.К. Пивоваровым и Е.Б. Золотухиной в работе «Электронные системы официального уведомления». Так, данные авторы указывают, что электронный документооборот является полезным с точки зрения экономии времени, ускорения бизнес-процессов, а также облегчения процедуры обработки документов [47, с. 22].

Таким образом, арендные соглашения заключаются в письменной форме, в том числе в электронном виде (статьи 160, 609, ГК РФ). Все договоры аренды подлежат государственной регистрации, за исключением сделок длительностью менее одного года. Это же касается и аренды земельных участков. При этом, с точки зрения правоприменения данные нормы являются «обходимыми» в реальной практике путем заключения соглашений на 11 месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации. Кроме того, упоминание в реквизитах таких современных форм связи как электронная почта, мессенджеры и социальные сети является крайне желательным с точки зрения гарантии реализации сделки.

Глава 3 Заключение, изменение и расторжение договора аренды

3.1 Заключение договора аренды

Как уже неоднократно отмечалось в нашем исследовании, договоры аренды являются одними из самых распространенных с точки зрения правоприменительной практики.

Если обращаться к статистическим показателям, то 2022 год внес свои коррективы в тренды заключения соглашений. Можно предположить, что основными факторами, вызвавшими такие изменения, заключаются в последствиях пандемии, а также санкций, введенных против Российской Федерации со стороны ЕС и других стран. Так, в статье аналитического агентства «Точность. Прозрачность. Объективизм» отмечается, что 2022 год принес с собой следующие тренды: сокращения сроков аренды, сокращение объема крупных сделок, а также замещение уходящих арендаторов российскими компаниями [42].

Отчет данного агентства показывает, что рынок коммерческой аренды падает, однако, можно предположить, что подобный тренд может являться актуальным и для заключения соответствующих соглашений в сфере недвижимости для физических лиц. Что касается других арендных соглашений, то из-за отсутствия регистрации подобных сделок, их отслеживание является более проблематичным.

Обратимся к portalу судебных дел «СудАкт.Ру». Так, по данным портала релевантными делами по запросу «договор аренды» в 2021 году являются 1283 документа для судов общей юрисдикции, для арбитражных судов – более 100 000 документов, для мировых судов – ни одного документа. При этом в 2022 году для судов общей юрисдикции по тому же запросу откликается 395 документов, для арбитражных судов – более 100 000 документов, для мировых судов – ни одного документа. При этом, если сравнивать российский портал с германским аналогом «Rechtsportal.de», то можно заметить, что в Германии по запросам дел об аренде представлено 488 дел в 2021 году и 436 дел в 2022, что также может свидетельствовать о влиянии негативных экономических трендов по Европе в

целом [108]. Отметим также, что исходя из данных портала «СудАкт.Ру», единственный показатель увеличения количества дел относится к прокату (40 документов в 2021 году против 138 документов в 2022 году). Также незначительно увеличилось количество дел, связанных с арендой транспортных средств с экипажем (1490 дел в 2021 году против 1557 дел в 2022 году). При этом единственный стабильный показатель заключается в количестве дел, релевантным запросом которых выступают «договоры найма жилого помещения». Таким образом, все остальные показатели являются нисходящими [78].

Заключение договора аренды, вне зависимости от объекта соглашения, является сложным и, во многом, определяющим возможности реального исполнения соглашения, его изменения и расторжения. В этом смысле сторонам будущей сделки следует тщательнейшим образом проверять своего контрагента, тем самым обеспечивая безопасность самой сделки. При этом сама проверка должна заключаться не только в непосредственном изучении данных о контрагенте, но и его связи с объектом аренды, возможности законного влияния на этот объект, способности реально управлять этим объектом.

В этом контексте следует выделить ряд инструментов, обеспечивающих безопасность арендных соглашений, среди которых:

- проведение сделки с помощью посредников в лице государства, нотариусов, юристов и медиаторов;
- заключение соглашений через специальные веб-сайты (если речь идет об аренде недвижимости, то к ним относятся такие порталы, как Airbnb [106], Booking [107], Avito [44] и многие другие;
- проверка через сайты налоговых инспекций [67], судебных приставов [46];
- получение выписок из Единого государственного реестра недвижимого имущества [45];
- психологические методики проверки [33].

Так, Е.В. Сибирова отмечает, что ложь всегда связана с неискренностью, длительными выражениями, путающимися и противоречивыми показаниями,

взглядами в сторону, необоснованно длинными текстами (если речь идет о переписке) и многим другим [74, с. 69].

Также не стоит забывать и о правовом просвещении, например, с помощью специальных Youtube-каналов («Люди недвижимости» [12], «Влог риэлтора» [10], «Про Питер» [13] и другие), чтения юридической литературы, а также публичных консультаций, проводимых как юристами, так и непосредственно риэлторами, арендодателями, управляющими коммерческих организаций. При этом правовое просвещение следует относить не только к обывателям, но и к представителям юридических специальностей, ведь ошибки совершаются гражданами (клиентами), в то время как процесс их исправления очень часто возлагается именно на юристов, которые, в свою очередь, без обновления собственных знаний, без знакомства с современными течениями в судебной практике в самых разных сферах правового регулирования, взаимодействия с коллегами из других областей могут применять не самые эффективные методики по решению тех или иных юридических вопросов, в том числе, касающихся арендных обязательств. Так, на сегодняшний день безусловно актуальными выступают вопросы краткосрочной аренды, лизинга, каршеринга, всевозможного проката, однако еще 10 лет назад некоторые из данных и подобным им проблем практически не рассматривались [94].

Кроме того, нельзя также пренебрегать возможностью обращения к страхователям, оказывающим услуги по страхованию рисков в области аренды. Например, к таким компаниям можно отнести «Ингосстрах», которая с 2021 года начала застраховывать риски арендодателей. При этом подобные услуги, как правило, оказываются онлайн, без посещения офиса. Так, в соответствии со Стандартными условиями страхования гражданской ответственности «Ингосстрах» заключает договоры страхования по следующим видам страхования в соответствии с принятой в законодательстве классификацией:

- в части страхования ответственности — страхование гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам;
- в части страхования расходов на защиту, в т.ч. оказание юридической помощи — страхование финансовых рисков [40].

При этом объектом страхования в соответствии с настоящими Стандартными условиями «являются имущественные интересы лиц, о страховании которых заключен Договор, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации, Российской Федерации, которая наступает вне зависимости от осуществления профессиональной деятельности лиц, чья ответственность застрахована, за исключением случаев:

- возмещения вреда, причиненного использованием автотранспортных средств, подлежащих государственной регистрации;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу пассажиров воздушного, водного или железнодорожного транспорта [40]».

Важно отметить, что помимо возможных финансовых потерь, существуют другие, более серьезные риски. В особенности, если это связано с арендой транспортных средств, а также с краткосрочной арендой недвижимости за рубежом. В этом случае вышеупомянутые порталы краткосрочной аренды являются, в определенной степени, гарантами сделки [105, с. 2515]. При этом лицо, находящееся в другом регионе либо за пределами своего государства, по крайней мере, может рассчитывать на то, что его как иностранца (чужака) не обманут касательно цены или подписания тех или иных документов, ведь первичное соглашение заключается именно с порталом. Вступление в арендные правоотношения с арендодателем наступает уже после оплаты сайту как гаранту безопасности будущей сделки. При этом, важно также учитывать, что это не отменяет возможности подписания каких-либо документов при нахождении на арендуемом объекте (например, инструкции в отеле (квартире) либо другого арендного соглашения). Так, в Условиях предоставления услуг Airbnb указано следующее: «Если вы отмените Бронирование по независящим от вас обстоятельствам, то можете получить частичный или полный возврат в соответствии с Положением о применении уважительных причин. Если хозяин/организатор отменил бронирование или вы столкнулись с Проблемой (согласно определению в Правилах повторного бронирования и возврата средств), вы можете обратиться за помощью в повторном бронировании или

претендовать на частичный или полный возврат в соответствии с указанными правилами» [41]. Важно отметить, что использование подобных платформ не подпадает под заключение арендных соглашений, однако отношения, возникающие между пользователями данного сайта – это отношения арендодателя и арендатора. Airbnb, Booking и другие подобные сервисы выступают в качестве компаний, оказывающих информационные, а также страховые услуги для сторон, вступающих в арендные правоотношения.

Что же касается аренды транспортных средств, то для минимизации рисков, необходимо провести проверку водителя и транспортного средства на сайте Государственной инспекции безопасности дорожного движения Российской Федерации (ГИБДД РФ):

- для проверки водителя на сайте ГИБДД РФ следует использовать раздел «Проверка водителя», где необходимо ввести ФИО водителя и номер водительского удостоверения. При наличии нарушений, связанных с правами водителя, система выдаст соответствующее уведомление;

- для проверки транспортного средства на сайте ГИБДД РФ следует использовать раздел «Проверка транспорта», где необходимо ввести номер государственной регистрации транспортного средства. Система выдаст информацию о наличии залога на автомобиль, его статусе, наличии штрафов или запрета на регистрационные действия [43].

Также дополнительным инструментом при проверке авто и водителей может заключаться в использовании сайта, доступную на сайте Федеральной налоговой службы России (ФНС России) – раздел «Проверка наличия задолженности по налогам и сборам» [46]. Так, наличие задолженности, связанной с транспортным средством или его владельцем, может являться дополнительной информацией для оценки рисков при вступлении в арендные правоотношения.

Если обращаться к судебной практике заключения договоров аренды, то она количественно уступает вопросам расторжения соответствующих соглашений. Тем не менее, практика, связанная со статьей 621 ГК РФ («Преимущественное право заключения аренды на новый срок») по данным

портала «СудАкт.Ру» насчитывает пять судебных дел для судов общей юрисдикции и 4377 дел для арбитражных судов.

Так, из материалов дела Шелаболихинского районного суда следует, что истец в лице администрации обратился с иском в суд с требованием о расторжении договора аренды, взыскании просроченной задолженности, а также выплате неустойки. Тем не менее суд, хотя и расторг договор, но согласился с позицией ответчика, что соглашение является автоматически пролонгированным на основании статьи 621, отметив при этом следующее:

«В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа в срок 1 месяц, заинтересованная Сторона вправе предъявить требование о расторжении Договора в суд. Согласно ст.619 Гражданского кодекса Российской Федерации [14], по требованию арендодателя, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату» [56].

Так, можно отметить, что норма преимущественного права продления арендного соглашения не означает, что договор не может быть расторгнут по иным обстоятельствам, что необходимо учитывать при сопровождении сделок с недвижимостью, а также их последующим сопровождением. Кроме того, если исходить из текста Решения, то можно отметить, что данная норма практически исключает возможности её злоупотребления.

В другом деле, связанным с непосредственным требованием о заключении нового договора аренды суд, напротив, встал на сторону арендатора. Так, из материалов дела Шпаковского районного суда следует, что истец являлся арендатором земельного участка, на котором, в свою очередь, возводился жилой дом. При этом по окончании срока арендного соглашения Комитетом по градостроительству было отказано в пролонгации соглашения со ссылкой на невозможность зарегистрировать данный земельный участок без возведенного на нем здания. В числе прочего отмечалось также, что в соответствии с технической экспертизой готовность здания оценивается в 18%. Тем не менее, суд удовлетворил требования истца, сославшись на следующее:

«Исходя из этого, регистрирующий орган не может применить норму ст. 40 п. 2 Закона и осуществить государственную регистрацию прав на

вышеуказанный объект [83]. Положением пункта 2 статьи 621 ГК РФ предусмотрено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок» [57].

В данном случае является важным, что суд встал на сторону истца как гражданина и человека как представителя биологического вида, чьи права являются гарантированными Конституцией РФ. Так, при прочих равных в спорах юридических лиц с физическими лицами, исходя из положений статей 17, 18 Конституции РФ, судам следует вставать на сторону физического лица [29]. Кроме того, важно отметить, что норма статьи 621 является одной из определяющих при вынесении соответствующего решения. В этом смысле её отсутствие смогло бы серьёзнейшим образом осложнить положение истца.

Таким образом, с точки зрения статистических показателей 2022 год ознаменовался резким снижением количества рассматриваемых дел, связанных с арендными обязательствами. При этом в Германии по данным портала «Rechtsportal.de» (страна используется для компаративного анализа) наблюдается схожая картина. Единственный показатель, по которому количество судебных дел в 2022 году больше, чем в 2021 – это дела, связанные с договором проката (40 дел в 2021 и 138 дел в 2022 по данным портала «СудАкт.Ру»).

При этом важно отметить, что арендные соглашения подлежат пролонгации, в том числе, и через судебную инстанцию, применяя статью 621 ГК РФ, дающую арендатором преимущественное право продления арендных соглашений.

3.2 Изменение и прекращение договора аренды

В исследовании Д.Е. Васильева указывается, что «изменение и расторжение договора – это правовые механизмы, помогающие подстроиться под изменчивые и непредвиденные обстоятельства. Реализация таких механизмов происходит как по соглашению сторон, так и в обязательном

порядке, в предусмотренных законом случаях» [7, с. 104]. Мы уже отмечали, что возможность изменения того или иного соглашения является реализацией принципа свободы договора (статья 421 ГК РФ) [15], следовательно, и свободы волеизъявления. Так, в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) указывается, что «стороны договора по собственному усмотрению решают вопросы о заключении договора и его содержании, обязаны исполнять договор надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства» [36].

Договоры аренды, как и многие другие виды гражданско-правовых соглашений, изменяются и расторгается по общим правилам главы 29 ГК РФ. Так, в соответствии со статьей 450 ГК РФ «изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором» [15].

Расторжение и изменение договоров аренды является, в первую очередь, прерогативой сторон соглашения. Суд в данном контексте должен рассматриваться в качестве дополнительного механизма, способного восстановить справедливость сделки. Здесь важно отметить, что справедливость должна рассматриваться не только с точки зрения исполнения договора, но и с точки зрения защиты прав человека, его экономического и финансового благополучия, так как к арендным соглашениям относятся также и договоры аренды жилых помещений (статьи 17, 18 Конституции РФ, параграф 3.1 нашего исследования) [66]. При этом доступ к помещению может являться жизненно необходимым, в первую очередь, для арендатора как изначально более слабой стороны соглашения.

Важным исключением с точки зрения расторжения договора является норма статьи 610 ГК РФ, в соответствии с которой арендное соглашение, заключенное на неопределенный срок, может быть расторгнуто одной из сторон посредством уведомления за 1 месяц, а при аренде недвижимого имущества – за 3 месяца до конца действия соглашения [14].

Также, с точки зрения специфики расторжения либо изменения аренды важно упомянуть следующие статьи Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 618 ГК РФ в случаях расторжения арендного соглашения расторгаются также и все договоры о субаренде.

Кроме того, в соответствии со статьей 619 ГК РФ договор аренды может быть расторгнут арендодателем, если условия по содержанию имущества грубо нарушаются арендатором. Данная норма является одной из самых базовых для института арендного права. В целом, её отсутствие смогло бы сделать договоры аренды практически невозможными для использования в реальной практике.

В свою очередь, статья 620 ГК РФ, в первую очередь, защищает права арендатора. Так, норма данной статьи говорит о том, что договор аренды может быть расторгнут в случае непредоставления имущества (объекта аренды), создания препятствий для его использования, а также в случаях предоставления имущества в ненадлежащем виде и не соответствующем арендному соглашению.

Остановимся на судебной практике.

Из материалов дела Шарьинского районного суда следует, что администрация обратилась с иском к ответчику о расторжении договора аренды земли под строительство гаража, взыскании задолженности в размере 2000 рублей 88 копеек, а также пени в размере 29 838 рублей 6 копеек. Суд удовлетворил требования лишь частично, согласившись с изложенными доказательствами о наличии задолженности и сославшись на следующее:

«Принимая во внимание, что заявленная ко взысканию неустойки явно несоразмерно последствиям, наступившим в результате неисполнения обязательства, а также отсутствия каких-либо доказательств наличия у истца негативных последствий, предпринимаемые ответчиком меры к погашению долга, суд, применив статью 333 ГК РФ [15], считает необходимым снизить размер неустойки до 1 000 рублей» [58].

Примечательно, что истец, в числе прочего, ссылаясь на наличие достаточных денежных средств у ответчика, приложив выписку из ЕГРН, в соответствии с которой ответчик продал свое недвижимое имущество. Данное обстоятельство может быть интересным с точки зрения защиты прав арендаторов не только в суде, но и при разработке стратегии ведения финансово-хозяйственной деятельности граждан, обращающихся к юристам за консультациями. Так, при обращении граждан за юридической помощью важно

учитывать, что при продаже имущества существует также риск взыскания полученного от такой продажи дохода, в том числе и по арендным обязательствам.

Если обращаться к арбитражной практике, то можно встретить огромное количество дел, связанных с расторжением арендных соглашений. Так, из материалов дела Костромского суда Костромской области следует, что ответчик обратился с иском в суд о расторжении договора аренды, взыскании неустойки и пени. В свою очередь, ответчик не явился на заседание и был извещен соответствующим образом. В итоге суд полностью удовлетворил требования истца [64].

Важно подчеркнуть, что при возникновении подобных требований необходимо соблюдать претензионную форму урегулирования споров. В данном случае ответчик проигнорировал все виды гражданско-правовых процедур: и претензию, и исковое заявление. Поэтому, если не брать за тезис, что в подобном деле игнорирование является стратегией ответчика, представление интересов в суде могло бы являться действительно эффективным способом защиты. В этом смысле суд в своем решении подчеркивает, что ответчик не явился на заседание, не ответил на претензию, более того – извещен соответствующим образом. То есть, игнорирование судебных заседаний в какой-то степени не оставляет возможности самому суду более подробно разобраться в том или ином деле. Тем не менее, нельзя также исключать, что ответчик в принципе не намерен расплачиваться по своим обязательствам. В особенности, подобная стратегия может быть актуальна для юридических лиц, не имеющих какого-либо имущества. В этом случае участие в судебном процессе теряет всяческий смысл, а расходы, связанные с юридическим сопровождением гражданского либо арбитражного процесса, встают на плечи арендодателя. В этом смысле можно также предположить о недостаточной осведомленности истца о платежеспособности ответчика (целесообразности подобного спора).

Нередко, вкупе с требованиями о взыскании задолженности по арендному соглашению, к требованиям истцов могут относиться компенсации причиненного ущерба. Так, в материалах дела Арбитражного суда Челябинской области арендодатель потребовал компенсации причинённого ущерба в связи с

отсутствием в помещении линолеума и других частей интерьера. При этом интересно, что ответчик проигнорировал претензионный порядок разрешения спора, не ответив на предложение о составлении акта сдачи-приемки помещения. В числе прочего, суд в своем решении ссылаясь на следующее: «Между тем, согласно акту осмотра, проведенного истцом со специалистом (т.2 л.д. 76-85), произведенным фотоматериалам (т.2 л.д.45), следует, что, освободив помещение, арендатором были сняты розетки, выключатели, линолеум, светильники. Оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что ответчик возвратил помещение в ненадлежащем состоянии, которое не позволяет его использование без установки розеток, выключателей, светильников и покрытия на пол» [63].

Кроме того, из материалов вышеописанного дела значится, что ответчиком является хореографическая школа, и в этом смысле возникает резонный вопрос: по каким мотивам была демонтирована данная техника? В данном деле ответчик также не предоставил отзыв и не участвовал в судебных заседаниях, поэтому, если опираться на текст Решения, то можно предположить, что такие обстоятельства могли быть, во-первых, подстроены, во-вторых, демонтаж осуществлялся и вовсе не ответчиком. В этом смысле отсутствие позиции защищающейся стороны может позволить выстраивать любые предположения о подобных событиях. Вместе с тем, суды рассматривают дела по представленным доказательствам, не опираясь на гипотезы, как это происходит в рамках уголовного процесса, в котором, помимо прочего, должен соблюдаться принцип презумпции невиновности. Гражданский и арбитражный процессы, напротив, исходят из презумпции вины ответчика. Бремя доказывания недобросовестности лежит на том, кто на нее ссылается. При этом добросовестность субъекта права всегда презюмируется (и как обязательное условие его поведения по умолчанию, и как обязанность, закрепленная в пункте 3 статьи 1 ГК РФ), тогда как недобросовестность подлежит доказыванию как юридический факт [15]. Процесс выявления отсутствия добросовестности, с точки зрения юридической техники, заключается в установлении фактов недобросовестности. Кроме того, согласно пункту 1 статьи 65 «Обязанность доказывания» Арбитражного процессуального кодекса РФ «каждое лицо, участвующее в деле, должно

доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений», поэтому, обвиняя участника спора в недобросовестном поведении, необходимо смочь его доказать [1]. Согласно пунктам 4, 9 статьи 66 АПК РФ «лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства [73, с. 32].

Споры, связанные с арендными обязательствами, где истцом выступают государственные органы могут быть также связаны с ошибкой в определении собственника того или иного земельного участка, здания, помещения. Так, в материалах дела Арбитражного суда Самарской области можно встретить Решение, в котором требования к индивидуальному предпринимателю заключались в освобождении территории, прилегающей к многоквартирному дому. Вместе с тем, суд отказал в удовлетворении данных требований, так как в ходе судебного разбирательства выяснилось, что земельный участок уже перешел в собственность жильцов МКД и не имеет отношения к городской администрации:

«Таким образом, в силу приведенных норм действующего законодательства земельные участки с КН 63:09:0301153:550 и 63:09:0301153:542 с момента постановки на государственный кадастровый учет перешли в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на данных земельных участках, следовательно, земельный участок с КН63:09:0000000:2418, находящийся в пределах указанных земельных участков, также перешел в собственность собственников помещений в многоквартирных домах» [65].

Важно отметить, что стратегия защиты того или иного права на аренду может заключаться в определении параметров объекта и субъектов договора аренды. В данном случае арендодателем является многоквартирный дом, а не городская администрация, следовательно она не имеет права на требование об освобождении территории, не являющейся её собственностью и не находящейся в её ведении или оперативном управлении. С точки зрения сопровождения подобных сделок очевидным просчетом выступают действия администрации, не

проверившей данные на оспариваемый объект, по сути, вступившей в заранее проигрышный для неё спор. В этом смысле надлежащая подготовка к подаче гражданского иска может сэкономить время и средства, затрачиваемые на его проведение.

Остановимся на практике Верховного Суда Российской Федерации.

Так, ВС РФ отказал ответчикам в удовлетворении жалобы, ссылавшимся на невозможность покинуть территорию в связи с наличием подписанного арендного соглашения. Из материалов дела следует, что данный договор подписывался неопределенными лицами, следовательно, он не имеет отношения к истцу, требующему освободить территорию, находящуюся в его собственности:

«Суды исследовали и оценили представленные в материалах дела доказательства, в том числе заключение судебной почерковедческой экспертизы, правильно применили положения гражданского, земельного законодательства» [39].

Так, можно отметить, что вступление в арендные правоотношения является ответственным шагом с точки зрения финансовых рисков. При этом один из важных способов по повышению безопасности сделки может заключаться в тщательной проверке будущего контрагента (пункт 3.1 нашего исследования).

Кроме того, как можно заметить из судебной практики, аренда как институт гражданских правоотношений довольно часто «соприкасается» с возможными уголовными преступлениями, а именно – мошенничеством, поэтому считаем, что в данном контексте уместно упомянуть, что вступление в арендные правоотношения также может быть связано с риском стать потерпевшим в рамках уголовного дела.

На наш взгляд, при решении подобных вопросов также следует подключать криминалистов, специализирующихся на экономических преступлениях.

Интересно, что с точки зрения ВС РФ повторные встречные требования от арендатора к арендодателю не могут являться основаниями для пересмотра

судебных актов, обязывающих к выплате задолженности по арендным обязательствам:

«Доводы заявителя жалобы о погашении спорной задолженности зачетом встречных однородных требований были предметом рассмотрения судов нижестоящих инстанций и мотивированно отклонены со ссылками на Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [87]. Повторное заявление тех же доводов в настоящей жалобе само по себе не подтверждает существенных нарушений норм материального права, повлиявших на исход дела, и не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке» [38].

Так, исходя из позиции ВС РФ можно сделать вывод, что использование встречных требований для погашения задолженности возможно и может являться одной из стратегий по представлению интересов ответчика, но только в том случае, если они, как минимум, не являются опровергнутыми. При этом в данном деле ВС РФ указал, что соответствующие решения утверждены, а их повторная подача не может являться основанием для пересмотра уже существующих арендных обязательств. Кроме того, возможное банкротство также можно рассматривать в качестве риска по исполнению арендных обязательств, и в этом смысле встречное требование, хотя и имело под собой законные основания, но было отклонено из-за банкротства контрагента.

При вступлении в арендные правоотношения необходимо также учитывать риски, связанные с заключением договоров аренды с юридическими лицами, не принадлежащими одному лицу. Так, в Определении ВС РФ от 17 мая 2023 г. по делу № А05-13908/2021 значится, что в признании дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка недействительным отказано, так как протоколы общего собрания учредителей являются верными [37].

Однако, из материалов дела следует, что данное Определение и нижестоящие решения основывались, в числе прочего, на почерковедческой экспертизе, поэтому с точки зрения защиты по делам, относящимся к арендным обязательствам, необходимо взвешивать риски, связанные со способностью того или иного юридического лица принимать соответствующие решения. Кроме того, главным критерием возможности исполнения обязательств выступает

репутация юридического лица, заключающаяся в известности компании, исполнении ею обязательств перед другими лицами, а также репутацией учредителей самого общества [69, с. 72].

Если приводить примеры подобных процессов из зарубежной судебной практики, то представляется интересным дело Лейпцигского окружного суда, в соответствии с которым досрочное расторжение договора аренды может быть связано с любыми условиями нарушения договора.

В данном случае – несвоевременной оплатой за электроэнергию [101]. Кроме того, в материалах дела Высшего суда города Хамма можно встретить дело, в соответствии с которым суд отклонил требования арендодателя о взыскании арендной платы, указав, что встречные требования ответчика полностью покрывают требования истца [102].

Так, можно отметить, что в целом арбитражные процессы судов Германии и России являются схожими и достаточно близкими, что отмечалось в историко-правовом анализе (параграф 1.1 нашего исследования).

Таким образом, изменение и расторжение арендных соглашений заключается в реализации принципа свободы договора и свободы волеизъявления (статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом исключаящие нормы именно для договоров аренды заключаются в статьях 618, 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, позиции судов и природа формирования их решений являются различными: в судах общей юрисдикции, где ответчиками выступают физические лица судам следует руководствоваться положениями 17, 18 статей Конституции РФ, в соответствии с которыми права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими; в арбитражных судах решения представляются более прагматичными и более ориентированными на фактическое нарушение договора, чем на справедливость и другие принципы гражданского права.

При этом существенных различий, выражающихся в традициях трактования правовых норм, выявлено не было.

Анализ судебной практики показывает, что при защите прав по делам, связанным с арендными обязательствами, следует обращать особое внимание на следующее:

- продажа имущества может являться триггером в предъявлении исковых требований;
- игнорирование судебных заседаний практически не оставляет шансов ответчику (принцип вины ответчика является доминирующим);
- данные объекта и субъекта арендного соглашения, а также их относимость к данному объекту;
- взвешивание рисков, связанных с возможным банкротством контрагента;
- репутация лиц, вступающих в арендные правоотношения.

Заключение

Таким образом, в результате проведенного исследования нами были сделаны следующие выводы.

В России первые прямые упоминания об арендных обязательствах можно встретить в судебныхниках 1497 и 1550 годов. При этом Судебник 1550 года является первым, в котором провозглашались обязанности фиксирования арендных обязательств исключительно в письменной форме.

В Российской Империи законодательство об аренде развивалось параллельно развитию общества. Так, после освобождения крестьян в 1861 году и перехода на парламентарную форму монархии в 1905 году Указом от 1906 года вводилась возможность длительной аренды. При этом арендуемый участок также мог быть подвергнут улучшению, что являлось важнейшим этапом в развитии капиталистических отношений.

В свою очередь, советские законодатели избегали понятия «аренды», по-видимому, озираясь на Декрет 1917 года, отменяющий частную собственность, а вместе с ней и саму аренду. Вместо этого в СССР активно использовался термин «наём». При этом «аренда» вновь появляется в законодательстве лишь в 1989 году во время Перестройки. Также примечательно, что нормы, введенные в Гражданский кодекс РФ в 1996 году, касающиеся понятия договора аренды, не изменились и по сей день (статья 606 ГК РФ).

Современный Гражданский кодекс входит в группу гражданских кодексов романо-германской правовой семьи, является одним из «последователей» кодекса Наполеона, родственен Гражданскому кодексу РСФСР 1964 года, а также нормам тома X Свода законов Российской Империи.

Существует огромное количество всевозможных договоров аренды, однако их также можно дифференцировать по непосредственному объекту передаваемого имущества: договоры проката, договоры аренды транспортных средств, договоры аренды зданий и сооружений, договоры аренды предприятий, договоры финансовой аренды (лизинга), договоры найма жилого помещения, договоры социального найма.

Соглашения, связанные с арендой предприятий и его имущества, могут включать в себя элементы других видов договоров аренды, так как законодатель, исходя из текста статьи 656 ГК РФ, выделяет данный договор в отдельный вид, скорее, по признаку субъекта, передающего имущество, чем по предмету самого договора.

Транспортные средства не могут выступать как предметы договора проката, хотя и являются движимым имуществом. При этом соглашения, связанные с передачей транспортных средств, также делятся на два подвида: с предоставлением экипажа и без. Данный аспект важно учитывать при возникновении спорных ситуаций, а также при подготовке соответствующей документации.

Договоры, связанные с передачей зданий и сооружений, также делятся на соглашения, связанные с передачей имущества только в пользование, а также в полноценное владение. При этом пользование является неким критерием владения.

Арендные соглашения, связанные с проживанием физических лиц, также делятся на договоры социального и коммерческого найма. При этом их родовая относимость к договорам аренды является спорной с точки зрения правовых норм российского законодательства: статья 606 указывает на синонимичность понятия аренды и найма, в то время как статья 671 «выводит» найм в отдельный вид гражданских правоотношений.

Важно, что с точки зрения исключения правовой коллизии статей 606 и 671 ГК РФ формулировку «договор аренды помещений» не стоит использовать в отношении соглашений, где арендаторами (нанимателями) выступают физические лица с целью проживания. Если же говорить о «коммерческом найме», то в данном случае субъектом, получающим материальные блага, является юридическое лицо, которое, в свою очередь, обязуется использовать соответствующие помещения для проживания сотрудников данной организации.

Основы гражданско-правового регулирования договоров аренды регламентируются главой 34 ГК РФ.

К основным проблемам, связанным с действующим законодательством об аренде можно отнести следующие: несоответствие понятия найма и аренды,

сомнительная возможность передачи арендных обязательств в качестве вклада в уставный капитал общества (статья 615 ГК РФ, ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»), невозможность идентификации некоторых соглашений в качестве арендных договоров (ларьки в торговом центре, разделенные перегородками), а также отсутствие норм, позволяющих регламентировать сдачу в аренду еще не созданное имущество.

Понятие объекта и предмета аренды являются схожими. Так, к объектам договора аренды относятся: земельные участки и другие обособленные природные объекты; предприятия и другие имущественные комплексы; здания; сооружения; оборудование; транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Кроме того, в соответствии с российским законодательством к запрещенным объектам аренды относятся: объекты культурного наследия; объекты природной и культурной ценности; лесные объекты, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности; объекты, изъятые из государственного оборота земельных участков; части помещений и территорий детских учреждений без получения соответствующего разрешения; торговые площадки, превышающие арендную норму; помещения Государственного фонда драгоценных металлов; территория центра «Сколково»; территория и помещения топливно-энергетического комплекса; собственность, находящаяся в ведении железнодорожного транспорта.

Субъектами договоров аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодатели – это лица, сдающие имущество в аренду и имеющие право на подобную операцию.

Арендаторы – это лица, пользующиеся арендованным имуществом в соответствии с условиями, установленными арендодателем.

К основным правам арендодателя относятся: оформление соглашения, досрочное прекращение обязательств, определение цены арендной платы, соблюдение арендных обязательств, проверка объекта аренды, требование о

восстановлении объекта аренды, требование о возмещении убытков, заключение дополнительных соглашений.

К основным обязанностям арендодателя относятся: предоставление объекта аренды, передача документации на объекты аренды, капитальный ремонт.

К основным правам арендатора относятся: получение объекта аренды, пользование объектом аренды, возможность заключения дополнительного соглашения, возмещение убытков, компенсация расходов, преимущественное право пролонгации соглашения.

К основным обязанностям арендатора относятся: оплата, содержание объекта аренды, возвращение объекта аренды, содержание переданного объекта.

Возмещение убытков, а также право заключения дополнительных соглашений являются общими обязанностями для обеих сторон арендного соглашения.

Арендные соглашения заключаются в письменной форме, в том числе с использованием электронного документооборота (статьи 160, 609, ГК РФ).

Договоры аренды подлежат государственной регистрации, за исключением сделок длительностью менее одного года. Это же касается и аренды земельных участков. С точки зрения правоприменения данные нормы являются «обходимыми» в реальной практике путем заключения соглашений на 11 месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации.

К основным разделам арендных соглашений можно отнести следующие: дата и место заключения договора, стороны договора, предмет договора, стоимость аренды, сроки заключения договора, условия по содержанию передаваемого объекта, форс-мажорные обстоятельства, а также условия прекращения и расторжения соглашения.

Упоминание в реквизитах таких современных форм связи как электронная почта, мессенджеры и социальные сети является крайне желательным с точки зрения гарантии реализации сделки.

С точки зрения статистических показателей 2022 год ознаменовался резким снижением количества рассматриваемых дел, связанных с арендными обязательствами. При этом в Германии по данным портала «Rechtsportal.de»

(страна используется для компаративного анализа) наблюдается схожая картина. Единственный показатель, по которому количество судебных дел в 2022 году больше, чем в 2021 – это дела, связанные с договором проката (40 дел в 2021 и 138 дел в 2022 по данным портала «СудАкт.Ру»).

Для безопасности заключения арендных соглашений следует использовать следующие инструменты: проведение сделки с помощью посредников в лице государства, нотариусов, юристов и медиаторов; заключение соглашений через специальные порталы (AirBnb, Booking, Avito и многие другие); проверка через сайты налоговых инспекций, судебных приставов и ГИБДД, получение выписок из Единого государственного реестра недвижимого имущества; наконец, психологические методики проверки и многое другое.

Арендные соглашения подлежат пролонгации, в том числе, и через судебную инстанцию, применяя статью 621 ГК РФ, дающую арендатором преимущественное право продления арендных соглашений.

Изменение и расторжение арендных соглашений заключается в реализации принципа свободы договора и свободы волеизъявления (статья 450 ГК РФ). При этом исключаящие нормы именно для договоров аренды заключаются в статьях 618, 619, 620 ГК РФ. Кроме того, позиции судов и природа формирования их решений являются различными: в судах общей юрисдикции, где ответчиками выступают физические лица судам следует руководствоваться положениями 17, 18 статей Конституции РФ, в соответствии с которыми права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими; в арбитражных судах решения представляются более прагматичными и более ориентированными на фактическое нарушение договора, чем на принципы справедливости.

Кроме того, на наш взгляд с точки зрения эволюции гражданского законодательства один из путей развития института арендных обязательств может заключаться в добавлении специфических объектов в статью 607 ГК РФ, в том числе: генетического материала (например, для ознакомления и временного использования), а также трудовых контрактов как плодов деятельности коммерческих организаций (аутсорсинг, трансферы спортсменов между спортивными клубами).

Другим важнейшим направлением развития российского законодательства может выступить создание норм, позволяющих сдавать в аренду еще не построенные объекты недвижимости. Так, создание особенного нормативного правового акта либо введение отдельной статьи в ГК РФ, способной регламентировать подобные вопросы, смогло бы положительно сказаться на всём институте аренды в гражданском праве Российской Федерации. Важно также, что при разработке законов необходимо руководствоваться предшествующим опытом. В этом смысле неким образцом для формирования подобного нормативно-правового акта может являться федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», где речь также идет о еще несозданных объектах недвижимости. Представляется, что такая форма закона могла бы быть интересна крупным коммерческим организациям. Например, футбольным клубам при строительстве стадионов либо других спортивных сооружений.

Важно также упомянуть, что в российском законодательстве отсутствуют нормы, регламентирующие сдачу в аренду отдельных торговых ячеек (ларьков в торговых центрах), не подпадающих под понятие вещи, следовательно, не подпадающих и под понятие арендных обязательств. Зачастую такие правоотношения заключаются в виде договоров о возмездном оказании услуг. Между тем, ряд исследователей отмечают, что подобная формулировка является неверной, указывая на исключительно арендную природу подобных правоотношений [48, с. 132]. Так, в соответствии с информационным письмом №66 «Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой» [23], и Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» данные правоотношения являются «непоименованными Гражданским кодексом» [53]. В этом смысле представляется очевидным, что внесение соответствующей статьи в гражданское законодательство смогло бы наиболее точно регламентировать соглашения между торговыми организациями и торговыми центрами, что, в свою очередь, смогло бы понизить вероятность подобных споров.

Анализ судебной практики показывает, что при защите прав по делам, связанным с арендными обязательствами, следует обращать особое внимание на следующее:

- продажа имущества может являться триггером в предъявлении исковых требований;
- игнорирование судебных заседаний практически не оставляет шансов ответчику (принцип вины ответчика является доминирующим);
- данные объекта и субъекта арендного соглашения, а также их относимость к данному объекту;
- взвешивание рисков, связанных с возможным банкротством контрагента;
- репутация лиц, вступающих в арендные правоотношения.

Также в результате нашего исследования мы считаем целесообразным внести изменения в действующее законодательство.

1. Пункт 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции:

«В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, права работодателя с согласия работника, площади в торговых центрах, не превышающие трех квадратных метров, будущие строительные объекты и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

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

Введение в данную статью прав работодателя с согласия работника, а также торговых площадок смогло бы повысить эффективность как мелкого, так и крупного российского бизнеса.

2. Пункт 1 статьи 656 Гражданского кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции:

«По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование имущество юридического лица в соответствии с договором и действующим российским законодательством».

Так, в данной статье речь идет практически о любых объектах собственности и владения того или иного предприятия. Кроме того, законодатель перечисляет целый ряд того, что возможно передать арендатору, однако формулировка «иные имущественные права» фактически нивелирует значение такого перечисления. Отметим, что если сократить текст данной статьи, то можно сказать, что законодательство позволяет передавать любое имущество того или иного предприятия, оборот которого не запрещен законодательством и специальными нормативно-правовыми актами (например, если речь идет о военных предприятиях).

Считаем, что наша гипотеза подтвердилась частично и требует углубления дальнейших исследований. Так, введение в объекты аренды еще не созданных построек целесообразно проанализировать с точки зрения опыта внедрения федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, цели и задачи исследования достигнуты.

Список используемых источников и используемой литературы

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 18.03.2023) // «Парламентская газета», N 140-141, 27.07.2002.
2. Алексеев, С. С. Государство и право : учебное пособие / С. С. Алексеев. — Москва: Проспект, 2015. — 152 с. — ISBN 978-5-392-16283-3. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/54474> (дата обращения: 01.06.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей.
3. Асланов М.А. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды // Вестник магистратуры. 2020. № 2-3(101). С. 77-78.
4. Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве: монография. М.: Издательство Юрайт, 2022. 154 с.
5. Богданова Е. Е., Богданов Д. Е., Василевская Л. Ю. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. — М.: Проспект, 2020. 448 с.
6. Бородина Е.В. Судебная реформа Петра Великого в контексте административных преобразований (1717–1727) / Е. V. Borodina // Уральский исторический вестник. — 2022. — Vol. 75. — Iss. 2. — P. 16-24.
7. Васильев Д.В. Особенности заключения, изменения и расторжения договора аренды недвижимого имущества // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей XXV Международной научно-практической конференции (Пенза, 10 июня 2022 года). С. 104-107.
8. Вершинина К.Д. Стороны договора аренды: права и обязанности // National science №3. Тольятти. 2022. С. 23-26.
9. Вещунова Е.Ю. Лизинг как новый финансовый инструмент // Проблемы социально-экономической устойчивости региона: сборник статей XX Международной научно-практической конференции (Пенза, 25–26 января 2023 года). С. 72-75.

10. Видео-портал «Ютуб». Влог риэлтора // [электронный ресурс] url: <https://www.youtube.com/@VVV36/channels> (дата обращения: 28.05.2023).
11. Видео-портал «Ютуб». Золотая коллекция Soyuzmultfilm и студии Pilot. // [электронный ресурс] url: https://youtu.be/BF6TjdsfV_M (дата обращения: 28.05.2023).
12. Видео-портал «Ютуб». Люди недвижимости // [электронный ресурс] url: <https://www.youtube.com/@m2tv> (дата обращения: 28.05.2023).
13. Видео-портал «Ютуб». Про Питер // [электронный ресурс] url: https://www.youtube.com/@Pro_Piter (дата обращения: 28.05.2023).
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // «Российская газета», N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // «Российская газета», N 238-239, 08.12.1994.
16. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // «Ведомости ВС РСФСР», 1964, N 24, ст. 407.
17. 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.
18. Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к 64 статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва: М-Логос, – 2020. – 1425 с. С. 451.
19. Законы Ману. Перевод С. Д. Эльмановича, проверенный и исправленный Г.Ф.Ильиным. — Москва: Наука, 1992.
20. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
21. Зенин И.А. Гражданское право. Особенная часть: учебник для вузов. 19-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2022. 295 с.

22. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // «Вестник ВАС РФ», N 7, 2000.

23. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // «Вестник ВАС РФ», N 3, 2002.

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

25. Климанова Д.Д. Понятие владения в гражданском праве // Lex russica. — 2023. — Т. 76. — № 5. — С. 39–48. — DOI: 10.17803/1729-5920.2023.198.5.039-048.

26. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ (ред. от 28.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.04.2023) // «Парламентская газета», N 45, 12.03.2001

27. Кодекс законов Царя Хаммурапи: Пер. и комм. И. М. Волкова в перераб. И. М. Дьяконова // Хрестоматия по истории Древнего мира / Под ред. акад. В. В. Струве. — М.: Учпедгиз, 1950. — Т. I: Древний Восток. — С. 149—176. — 358, 1 с.

28. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 28.04.2023, с изм. от 17.05.2023) // «Российская газета», N 256, 31.12.2001.

29. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ, включающий новые субъекты Российской Федерации - Донецкую Народную Республику, Луганскую Народную Республику, Запорожскую область и Херсонскую область, опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.

30. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // «Российская газета», N 277, 08.12.2006.

31. Лубенович Э. Виды договоров аренды в Российской Федерации // Вестник науки №6(15). Москва. 2019. С. 52-58.
32. Макенкова, А., Добрин К., История становления и развития арендных отношений в России (The History of the Formation and Development of Rental Relations in Russia) (November 11, 2021). Приоритетные направления научных исследований. Анализ, управление, перспективы Уфа, 2021, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3961405>.
33. Михайлова В.П. Юридическая психология. Учебное пособие / В.П. Михайлова. - Москва: Флинта, 2019. - 392 с. - ISBN 978-5-9765-0124-9. - URL: <https://ibooks.ru/bookshelf/337867/reading> (дата обращения: 01.06.2023). - Текст: электронный.
34. Надорова Ю.Г. Проблемы определения существенных условий договора аренды земельного участка // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук №6. Саранск. 2019. С. 158-162.
35. О всемилостивейшем даровании крепостным людям прав состояния свободных сельских обывателей: Манифест от 19.02.1861 // ПСЗРИ. Т. 36. Ч. 1. С. 128. № 36650.
36. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // «Бюллетень Верховного Суда РФ», N 5, май, 2019 (начало), «Бюллетень Верховного Суда РФ», N 6, июнь, 2019 (окончание).
37. Определение от 17 мая 2023 г. по делу № А05-13908/2021 Верховного Суда Российской Федерации // [электронный ресурс] <url://sudact.ru/vsrf/doc/VrRpYZuXMy6/> (дата обращения: 01.06.2023)
38. Определение от 22 мая 2023 г. по делу № А38-3739/2021 Верховного Суда Российской Федерации // [электронный ресурс] <url://sudact.ru/vsrf/doc/2OIXOYb4Nwdt/> (дата обращения: 01.06.2023)
39. Определение от 25 мая 2023 г. по делу № А72-13934/2021 Верховный Суд Российской Федерации // [электронный ресурс] <url://sudact.ru/vsrf/doc/hlPOYUt0g3Ud/> (дата обращения: 01.06.2023).

40. Официальный сайт «Ингосстрах». Ответственность арендаторов // [электронный ресурс] url: <https://www.ingos.ru/corporate/real-estate/tenants-go> (дата обращения: 31.05.2023).

41. Официальный сайт Airbnb. Условия предоставления услуг для пользователей, не входящих в Шенгенскую зону // [электронный ресурс] url: <https://www.airbnb.ru/help/article/2908#3> (дата обращения: 31.05.2023).

42. Официальный сайт агентства «Точность. Прозрачность. Объективизм». Итоги 22 года в сфере аренды коммерческой недвижимости // [Электронный ресурс] url: <https://cre.ru/analytics/89866> (дата обращения: 28.05.2023).

43. Официальный сайт ГИБДД. Проверка авто // [электронный ресурс] url: <https://гибдд.рф> (дата обращения: 28.05.2023).

44. Официальный сайт ООО «КЕХ ЕККОММЕРЦ» // [электронный ресурс] url: <https://www.avito.ru/> (дата обращения: 28.05.2023).

45. Официальный сайт Росреестра. Получение сведений из ЕГРН // [электронный ресурс] url: <https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/predostavlenie-svedeniy-egrn/poluchit-svedeniya-iz-egrn/> (дата обращения: 28.05.2023).

46. Официальный сайт Федеральной службы судебных приставов. База данных исполнительных производств // [электронный ресурс] url: <https://fssp.gov.ru/iss/ip/> (дата обращения: 28.05.2023).

47. Пивоваров Т.К., Золотухина Е.Б. Электронные системы официального уведомления // Colloquium-journal №2(125). Варшава. 2022. С. 22-28.

48. Подмаркова Е.Р., Пальчикова С.И. Актуальные проблемы правового регулирования договора аренды // Актуальные проблемы права: сборник статей и тезисов докладов научно-практической конференции, посвященной 25-летию Конституции Российской Федерации (Липецк, 12 декабря 2018 года). С. 132-135.

49. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (ред. от 01.02.1949) «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») // «СУ РСФСР», 1922, N 71, ст. 904.

50. Постановление от 29 ноября 2022 г. по делу № А24-3663/2022 Арбитражного суда Камчатского края (АС Камчатского края) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/Pd34QpN873xR/ (дата обращения: 31.05.2023).

51. Постановление от 6 июля 2022 г. по делу № А71-12448/2021 Семнадцатого арбитражного апелляционного суда (17 ААС) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/DQc5cyfYzuxB/ (дата обращения: 31.05.2023).

52. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Бюллетень Верховного Суда РФ», N 8, август, 2015.

53. Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 // «Вестник ВАС РФ», N 9, сентябрь, 2009.

54. Псковская судная грамота. 1467 год //Проект Российского военно-исторического общества «100 главных документов российской истории».

55. Распоряжение Правительства РФ от 25.08.2014 N 1618-р «Об утверждении Концепции государственной семейной политики в Российской Федерации на период до 2025 года» // «Собрание законодательства РФ», 01.09.2014, N 35, ст. 4811.

56. Решение № 2-21/2022 2-21/2022(2-261/2021;)~М-335/2021 2-261/2021 М-335/2021 от 24 февраля 2022 г. по делу № 2-21/2022 Шелаболихинского районного суда Алтайского края // [электронный ресурс] url://sudact.ru/regular/doc/CRLroFKWVMUr/ (дата обращения: 28.05.2023).

57. Решение № 2-3761/2021 2А-345/2022 2А-345/2022(2-3761/2021;)~М-3439/2021 М-3439/2021 от 17 февраля 2022 г. по делу № 2-3761/2021 Шпаковского районного суда (Ставропольский край) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/regular/doc/MPwavdVFQQLm/ (дата обращения: 31.05.2023).

58. Решение № 2-45/2022 2-985/2021 от 21 февраля 2022 г. по делу № 2-45/2022 Шарьинского районного суда (Костромская область) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/regular/doc/qFflGqniNHWg/ (дата обращения: 28.05.2023).

59. Решение № 2-753/2020 2-753/2020~М-758/2020 М-758/2020 от 9 ноября 2020 г. по делу № 2-753/2020 Безенчукского районного суда (Самарская

область) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/regular/doc/FhCR25nibBHX/ (дата обращения: 31.05.2023).

60. Решение от 12 октября 2022 г. по делу № А10-4289/2022 Арбитражного суда Республики Бурятия (АС Республики Бурятия) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/Xkh8htGxD6Jh/ (дата обращения: 31.05.2023).

61. Решение от 19 февраля 2021 г. по делу № А66-2023/2019 Арбитражного суда Тверской области (АС Тверской области) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/na1tCnRpLAXC/ (дата обращения: 31.05.2023).

62. Решение от 2 декабря 2022 г. по делу № А73-16650/2022 Арбитражного суда Хабаровского края (АС Хабаровского края) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/b9Jk7J8YJ05R/ (дата обращения: 31.05.2023).

63. Решение от 21 декабря 2022 г. по делу № А76-18972/2021 Арбитражного суда Челябинской области (АС Челябинской области) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/00OqCgx6zTgw/ (дата обращения: 01.06.2023).

64. Решение от 23 декабря 2022 г. по делу № А31-5377/2022 Арбитражного суда Костромской области (АС Костромской области) // [электронный ресурс] url: //sudact.ru/arbitral/doc/cs1mdmcNwBdr/ (дата обращения: 28.05.2023).

65. Решение от 30 ноября 2022 г. по делу № А55-21512/2022 Арбитражного суда Самарской области (АС Самарской области) // [электронный ресурс] url://sudact.ru/arbitral/doc/m5n3pAofFIYq/ (дата обращения: 01.06.2023).

66. Роднухина Ф.В. Развитие свобод как важнейший процесс становления института прав человека // Universum: экономика и юриспруденция: электрон. научн. журн. 2021. 7(82). URL: <https://7universum.com/ru/economy/archive/item/12050>.

67. Русская Правда (Краткая редакция) / Подготовка текста, перевод и комментарии М. Б. Свердлова // Библиотека литературы Древней Руси. [Электронное издание] / Институт русской литературы (Пушкинский Дом) РАН. — Т. 4: XII век

68. Савенко Н.Е. Участие самозанятых в публичных и корпоративных закупках: постановка проблемы // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». 2022. Т. 22, № 3, С. 80-89.

69. Садриев Н.И. К вопросу о способах защиты деловой репутации юридических лиц в свете совершенствования российского гражданского законодательства // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. Раздел 12-5(75). Новосибирск. 2022. С. 72-74.

70. Сарана А.Ю. Договор аренды в гражданском праве Российской Федерации / А.Ю. Сарана // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права: история и современность. Сборник научно - практических статей III Международной научно-практической конференции (симпозиума) молодых ученых. – Краснодар: 2018. - С. 242 - 245.

71. Сахаров А. Н., Буганов В. И. История России с древнейших времен до конца XVII века: Учеб. для 10 кл. общеобразоват. учреждений / Под ред. А. Н. Сахарова. М.: Просвещение, 1995. 304 с.

72. Свод Законов Российской Империи // [электронный ресурс] url:<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire> (дата обращения: 25.05.2023).

73. Седова Ж.И. Соотношение презумпций // Юридическая наука №4. Москва. 2023. С. 32-35.

74. Сибирова Е.В. К вопросу о психологической природе лжи, ее диагностике и разоблачении // Проблемы развития современного общества: сборник научных статей 8-й Всероссийской национальной научно-практической конференции (Курск, 19-20 января 2023 года). С. 69-73.

75. Степанов С.А. Гражданское право: учебник.— М.:ПРОСПЕКТ, 2019. — С. 909.

76. Судебник 1550 г. в переводе на современный язык // Институт права, социального управления и безопасности, г. Ижевск.

77. Судебник Ивана III. 1497 год. // Проект Российского военно-исторического общества «100 главных документов российской истории».

78. Судебные и нормативные акты РФ // [электронный ресурс] url: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 28.05.2023).

79. Указ «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающихся крестьянского землевладения и землепользования» // Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье. — СПб., 1909. — Т. XXVI. 1906 год. Архивная копия от 19 августа 2011 на Wayback Machine, № 28528.

80. Указ Президиума ВС СССР от 07.04.1989 N 10277-XI (ред. от 23.11.1989) «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // «Ведомости ВС СССР», 1989, N 15, ст. 105.

81. Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О водоснабжении и водоотведении» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // «Российская газета», N 278с, 10.12.2011.

82. Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // «Российская газета», N 153-154, 10.08.2001.

83. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // «Российская газета», N 156, 17.07.2015.

84. Федеральный закон от 21.07.2011 N 256-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.12.2022) // «Российская газета», N 161, 26.07.2011.

85. Федеральный закон от 24.07.1998 N 124-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 03.08.1998, N 31, ст. 3802.

86. Федеральный закон от 26.03.1998 N 41-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «О драгоценных металлах и драгоценных камнях» // «Российская газета», N 67, 07.04.1998.

87. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.04.2023) // «Собрание законодательства РФ», 28.10.2002, N 43, ст. 4190.

88. Федеральный закон от 27.02.2003 N 29-ФЗ (ред. от 23.11.2020) «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» // «Собрание законодательства РФ», 03.03.2003, N 9, ст. 805.

89. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О теплоснабжении» // «Российская газета», N 168, 30.07.2010.
90. Федеральный закон от 28.09.2010 N 244-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об инновационном центре «Сколково» // «Собрание законодательства РФ», 04.10.2010, N 40, ст. 4970.
91. Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ (ред. от 06.02.2023) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» // «Российская газета», N 253, 30.12.2009.
92. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О финансовой аренде (лизинге)» // «Собрание законодательства РФ», 02.11.1998, N 44, ст. 5394.
93. Фомченкова О.М. Роль аутсорсинга бухгалтерских услуг для предприятий малого бизнеса // Экономика и бизнес: теория и практика. Раздел 3-2 (97). Новосибирск. 2023. С. 121-124.
94. Чашкова С.Ю. Актуальные проблемы защиты гражданских прав : учебное пособие для вузов. М. : Издательство Юрайт, 2022. 136 с.
95. Чорновол Е.П. Система договоров найма жилого помещения в российском гражданском и жилищном праве // Вопросы российского и международного права. 2022. Том 12. № 10А. С. 300-308. DOI: 10.34670/AR.2022.35.37.011.
96. Чулков В.А. Проблема ясности языка законодательства и множественности интерпретаций текстов законов (на материале статей гражданского кодекса Российской Федерации) / В. А. Чулков // National Science Journal. – 2022. – № 2. – С. 19-23.
97. Шарафутдинова Ф.М. Субъекты арендных отношений // Интеллектуальный потенциал общества как драйвер инновационного развития науки: сборник статей Международной научно-практической конференции (Самара, 25 марта 2021 года). С. 101-104.
98. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права в 2 т. Том 1. Общая часть. М. : Издательство Юрайт, 2022. 148 с.
99. Шушакова К.А. Некоторые проблемы уставного капитала // Эволюция российского права: материалы XX Международной научной

конференции молодых ученых и студентов. Уральский государственный юридический университет (Екатеринбург, 28-29 апреля 2022 года). С. 538-543.

100. China Civil Code, vol. II. // [electronic resource] url: <https://ru.chinajusticeobserver.com/law/x/civil-code-of-china-part-ii-real-rights-20200528> (date of access: 26.05.2023).

101. Decision of the Dresden District Court of January 25, 2023 // [electronic resource] url: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2023/OLG-Dresden/Ausserordentliche-Kuendigung-eines-Gewerberaummietvertrages-wegen-Abrechnung-des-Stromverbrauchs-ueber-den-Zaehler-des-Mieters-durch-andere-Mieter?h=&p=3&searchTerm=Mietvertrag> (date of access: 28.05.2023).

102. Decision of the Higher Regional Court of the City of Hamm dated January 12, 2022 // [electronic resource] url: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2022/BGH/Kuendigung-des-gewerblichen-Mietvertrags-ausserordentlich-wegen-Zahlungsverzugs?h=&p=2&searchTerm=Mietvertrag> (дата обращения: 28.05.2023).

103. France Civil Code // [electronic resource] url: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721 (date of access: 25.05.2023).

104. German Civil Code // [electronic resource] url: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html#BJNR001950896BJNE052902377> (date of access: 26.05.2023).

105. Jiménez J.L., O. Armando, Pérez-Rodríguez J.V. How does Airbnb affect local Spanish tourism markets? // Empirical Economics volume 62. 2022. P. 2515–2545.

106. The official website of Airbnb // [electronic resource] url: <https://www.airbnb.co> (date of access: 28.05.2023).

107. The official website of Booking // [electronic resource] url: <https://www.booking.com/> (date of access: 28.05.2023).

108. The official website of German law “Rechtsportal.de” // [electronic resource] url: <https://www.rechtsportal.de/> (date of access: 28.05.2023).

109. The official website of Joseph Rowntree Foundation. British social rented housing in a European context // [electronic resource] url: <https://www.jrf.org.uk/report/british-social-rented-housing-european-context#:~:text=The%20provision%20of%20social%20rented%20housing&text=Housing%20associations%20are%20the%20preferred,housing%20through%20private%20sector%20landlords> (date of access: 26.05.2023).