

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Договор аренды в гражданском праве: общие положения»

Обучающийся

Ю.А. Шарипова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Старший преподаватель кафедры гражданского права и
процесса, С.В. Кузьмин

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

Тольятти 2023

Аннотация

Дипломная работа посвящена такой актуальной теме как: «Договор аренды в гражданском праве: общие положения». Актуальность исследования очевидна и выражается в том, что значимость договора аренды в современный период диктует необходимость изучения сущности данного договора для более качественного ориентирования в данном вопросе. Кроме того, договоры аренды не так часто являются предметом исследования научных монографий, что обуславливает необходимость проведения отдельного исследования в лице данной ВКР.

Объект исследования представляет собой, общественные отношения, которые складываются в области права и порождают правоотношения между арендодателем и арендатором.

Предметом исследования являются правовые нормы, которые регламентируют правоотношения возникающие по договору аренды.

Цель исследования заключается в познании общих положений о договоре аренды, которые закреплены в гражданском законодательстве.

Во Введении обосновывается актуальность договора аренды в современный период времени.

Первая глава посвящена определению понятия договора аренды и правовой сущности арендных отношений.

Во второй главе определяются объекты, субъекты и условия договора аренды, а также изменение и расторжение договора аренды.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, разделенных на 7 параграфов, заключения, списка используемых источников и литературы.

Объем работы составляет 45 страниц. При написании работы использовались нормативно-правовая база, научно-методическая литература, периодические научные издания, научные статьи и монографии – 31 источник.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Определение понятия договора аренды и правовая сущность арендных отношений	6
1.1. Определение понятия договора аренды	6
1.2. Общие признаки договора аренды.....	8
1.3. Форма и государственная регистрация договора аренды	11
Глава 2 Субъекты, объекты и условия договора аренды	15
2.1. Объекты договора аренды	15
2.2. Субъекты договора аренды	20
2.3. Условия договора аренды	24
2.4. Изменение и расторжение договора аренды	35
Заключение	42
Список используемых источников.....	45

Введение

Договор аренды является одним из наиболее распространенных видов договора по передаче в пользование какого-либо движимого и недвижимого имущества. В современный период, договор аренды приобретает все большее значение. Это непосредственно связано, как с развитием общественных отношений, так и с тем, что действующее законодательство корректируется в соответствии с общими тенденциями времени и регулирует договорные отношения. Соответственно, данный вид договора пользуется большим спросом среди субъектов гражданско-правовых отношений. Такой вид договора, как договор аренды, позволяет не приобретая имущество в собственность, временно владеть и пользоваться или временно пользоваться необходимым объектом аренды. Наиболее актуальным это является, для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, так как данное правоотношение призвано обеспечить потребности сторон в имуществе, необходимом для успешного осуществления предпринимательской деятельности. Договор аренды является востребованным не только у предпринимателей, но и у физических лиц, при решении бытовых вопросов.

В соответствии с данным договором, арендатору предоставляется возможность использования определенной вещи или объекта недвижимости, указанных в договоре аренды, а на арендатора возлагается обязанность осуществлять фиксированные арендные платежи. Это является выгодным для арендатора, так как не всегда есть возможность приобретения в собственность необходимого имущества в силу его высокой стоимости. Это соглашение является выгодным и для арендодателя, так как он, передавая объект аренды арендатору, в свою очередь получает соответствующие платежи за его использование. Следовательно, данный договор является взаимовыгодным для обеих сторон. В связи с этим, выражается актуальность договора аренды, посредством которого, стороны способны свободно осуществлять свои предпринимательские цели.

Объектом исследования являются, правоотношения, возникающие в процессе заключения и реализации договора аренды определенного имущества.

Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие процесс заключения, содержание, форму, исполнение, основания и порядок расторжения договора аренды и правовые последствия, возникающие в результате этого. Целью исследования является изучение общих положений о договоре аренды закрепленных в гражданском законодательстве.

Задачами, которые необходимо решить для достижения поставленной цели, являются:

- дать определение понятия договора аренды;
- определить общие признаки договора аренды;
- определить форму и государственную регистрацию договора аренды;
- установить требования к объектам договора аренды и их видам;
- изучить субъекты договора аренды и требования к ним;
- изучить условия договора аренды;
- изучить изменение и расторжение договора аренды.

Методологическую основу исследования составляют такие методы как сравнительно-правовой, специально-юридический и другие приемы обобщения научного материала и практического опыта.

Нормативно – правовую базу исследования составили законодательные, и иные нормативные акты Российской Федерации, регулирующие вопросы договора аренды.

Теоретическую основу исследования составили научно-методическая литература, периодические научные издания, научные статьи и монографии под авторством Е.А. Суханова, О.С. Черепановой, Е.В. Астаповой, Е.Г. Шабловой и других.

Структура работы обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемых источников и литературы.

Глава 1 Определение понятия договора аренды и правовая сущность арендных отношений

1.1. Определение понятия договора аренды

Договор аренды является одним из древнейших видов договоров, которые существуют на данный момент. Одно из первых упоминаний об арендных отношениях, обнаружено в Древнем Риме. По соглашению, которое носило название «договор найма», одна из сторон должна была предоставить другой стороне право пользования определенным объектом. А другая сторона, в свою очередь, должна была уплачивать определенное денежное вознаграждение за пользование данным объектом. Виды найма подразделялись на наем вещей, определенных услуг и различных работ. В последующем, данный договор продолжал свое развитие, находил отражение в разные периоды становления договорных отношений. И на сегодняшний день, договор аренды закреплён в Гражданском законодательстве РФ и пользуется спросом.

В действующем гражданском законодательстве РФ вопросы аренды регламентируются главой 34 (ст.ст. 606-670 ГК РФ). Которая содержит в себе как общие положения об аренде, так и об отдельных ее видах (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг)). Таким образом, специальные нормы являются приоритетными над общими нормами, так как они регулируют правоотношения, возникающие в отношении аренды определенных видов имущества, передаваемого в аренду. Многие положения, содержащиеся в ГК РФ, конкретизируются в отдельных законах, таких как: Федеральный закон от 29.10.1998г. № 164-ФЗ (ред. от 14.07.2022г.) «О финансовой аренде (лизинге)», Земельном кодексе Российской Федерации, регулирующем арендные отношения, связанные с земельными участками, Лесном кодексе Российской Федерации, регулирующем аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, Кодексе

внутреннего водного транспорта Российской Федерации, содержащего отдельную главу об аренде судов.

Разные авторы выделяют понятие договора в различных его проявлениях.

По мнению Е.А. Суханова: «Договор аренды – это сделка, позволяющая расширить возможность хозяйственного использования имущества. Собственник имущества не отчуждает его, а предоставляет в пользование другому лицу, извлекая из этого определенный доход. Пользователь имущества получает свою выгоду благодаря эксплуатации чужого имущества» [25].

Е.В. Астапова определяет понятие договора аренды, таким образом: «По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» [1].

Легальное определение понятия договора аренды закреплено в ст.606 ГК РФ: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [7]. Из анализа текста указанного определения, можно сделать вывод о том, что договор аренды, предусматривает владение или пользование материальными благами на определенный срок, сопровождающееся обязанностью оплаты со стороны арендатора.

Также, исходя из определения договора аренды, мы можем заметить, что фигурируют два обозначения – «аренда» и «имущественный найм». Законодательство определяет данные понятия как тождественные. В некоторых случаях используется наименование «аренда», а в других «имущественный найм». Это непосредственно зависит не только от того, что договоры имеют разные объекты аренды, но и с практикой, которая

устоялась в отношении наименования таких договоров в разных сферах. В случае, когда осуществляется аренда жилого помещения с целью проживания в нем, то между субъектами правоотношений заключается договор найма жилого помещения. Тем самым он является отдельным, обособленным договором и имеет законодательное закрепление в главе 35 ГК РФ. Это является справедливым, так как, нам известно, что по договору аренды передается нежилой объект, то есть он не предполагает проживания в нем людей. Если жилое помещение предоставляется юридическому лицу, то, в этом случае, правоотношения между сторонами договора будут регламентироваться нормами о договоре аренды.

Таким образом, договор аренды является определенным соглашением сторон, в соответствии с которым арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за фиксированную сумму денежных средств во временное владение и пользование или во временное пользование.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что различные авторы дают определение понятия договор аренды, выделяя важные аспекты такого договора. Суть выделяемых ими аспектов носит схожий характер. Ко всему прочему, как мы выяснили, понятие договора аренды имеет свое легальное закрепление в ст. 606 ГК РФ.

Делая вывод об определении понятия договор аренды, можно сказать, что договор аренды – это соглашение между арендодателем (наймодателем) и арендатором (нанимателем) о предоставлении арендатору (нанимателю) имущества за определенную плату (арендные платежи) во временное владение и пользование или во временное пользование.

1.2. Общие признаки договора аренды

Договор аренды, представляя собой гражданско-правовую конструкцию, имеет ряд признаков, характеризующих его. То есть, мы можем сказать, что признаки выступают неотъемлемой частью любого

договора, которые представляют определенные черты, свойственные конкретному договору.

В соответствии с различными критериями выделяют такие признаки договора аренды как: консенсуальный, взаимный, возмездный.

Договором консенсуального характера является такой договор, который заключается и, следовательно, приобретает юридическую силу, с момента согласования сторонами всех существенных условий договора.

Следующий признак, характеризующий договор аренды – взаимность. Данный признак договора аренды является основополагающим и заключается в том, что договор аренды является двусторонне обязывающим, то есть подразумевает исполнение обязанностей по договору аренды со стороны его субъектов: арендодателя и арендатора. Соответственно, наличие прав и обязанностей вследствие заключения договора аренды порождает их исполнение со стороны обоих субъектов данных правоотношений. Таким образом, их права и обязанности являются взаимными по отношению друг к другу.

Также, данный договор является возмездным. Это мы можем заметить, исходя из обязанностей арендатора. Так как, данный признак договора аренды предполагает наличие определенных финансовых обязанностей со стороны арендатора по отношению к арендодателю в виде арендной платы, что формирует правоотношения, обладающие признаком взаимности, указанным выше: арендодатель получает плату за использование принадлежащего ему имущества, а арендатор пользуется имуществом арендодателя. В этом и состоит особенность договора аренды, что арендодатель, передавая имущество в аренду, получает за данное предоставление определенную плату. Поэтому, можно сказать, что уплата арендной платы является встречным обязательством по отношению к обязательству арендодателя, который обязуется предоставить имущество.

На примере судебной практики рассмотрим сущность проявления признаков договора аренды. Так, на основании Решения Арбитражного суда

Саратовской области № А57-17948/2022 от 29.11.2022г. установлено, что ООО «Сельтехснаб» обратилось в суд с исковыми требованиями о взыскании арендной платы к Индивидуальному предпринимателю. Как следует из материалов дела, между данными субъектами был заключен договор аренды нежилого помещения. По договору аренды арендатор обязался вносить установленную договором аренды плату ежемесячно. Арендодателем было передано соответствующее нежилое помещение, указанное в договоре аренды в качестве его предмета. В случае невнесения арендной платы в установленные договором сроки, арендатор обязуется уплачивать пени от просроченной суммы за каждый день просрочки. Арендатором было нарушено обязательство по выплате арендной платы, что послужило основанием для арендодателя требовать ее оплаты. Соответственно, была установлена задолженность за пять месяцев арендных отношений. Данная задолженность подтверждается документально истцом. Арбитражный суд решил удовлетворить требования арендодателя и взыскать с арендатора в его пользу задолженность по договору аренды нежилого помещения [24].

Исходя из вышеуказанной судебной практики, мы можем увидеть последствия нарушения условий договора аренды. А именно, условия взаимности, предполагающей наличие прав и обязанностей каждой из сторон по отношению друг к другу. В данном случае, арендодатель, добросовестно исполняя свои обязательства передал имущество в аренду. Соответственно, арендатор его принял и в свою очередь должен осуществлять свои обязанности по уплате арендной платы. Но, в последствии, арендатором не была уплачена арендная плата, что указывает на нарушение признака взаимности сторон по договору и противоречит существу арендных отношений.

Обязанностью арендатора по договору является внесение арендной платы в размере и сроке, которые установлены в соответствии с договором. Она возникает только после того, как арендодатель осуществил передачу объекта данных правоотношений. И в том случае, когда арендатор не

исполняет обязательства по внесению арендной платы, он отступает от признака возмездности.

Таким образом, нами были рассмотрены основные признаки договора аренды. Такие как: консенсуальность, взаимность и возмездность. Каждый из признаков является элементом правовой характеристики договора аренды, которая позволяет его охарактеризовать.

1.3. Форма и государственная регистрация договора аренды

Законом предусматривается, что договор аренды может быть заключен как в письменной, так и в устной форме (ст. 609 ГК РФ). Однако, стоит отметить, что устная форма возможна только в случае, если сторонами договора аренды выступают граждане и в качестве объекта договора аренды является движимое имущество. Если договор аренды заключается на срок более одного года, а также некоторые виды договора аренды (прокат, аренда зданий и сооружений, транспортных средств, предприятий) заключаются только в письменной форме. Если при заключении договора аренды одним из субъектов будет являться юридическое лицо, то допускается только письменная форма договора (п.1 ст.609 ГК РФ).

Ко всему прочему, данная статья (п. 3 ст. 609 ГК РФ) отражает то, что договор аренды, который в дальнейшем предполагает переход права собственности на данное имущество к арендатору, соответственно должен быть заключен в форме, которая предполагается для договора купли-продажи. В соответствии с п.2 ст.162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы договора влечет его недействительность, если иное не установлено в законе или в соглашении сторон. В случае возникновения спора стороны не вправе ссылаться на свидетельские показания в качестве доказательства, но они не лишаются права приводить письменные и другие доказательства. В соответствии с этим, можно сделать вывод, что любой договор аренды наиболее выгодно заключать именно в письменной форме.

Потому что письменная форма договора аренды дает возможность сторонам ссылаться на условия, установленные договором в случае появления различных споров между ними.

Государственная регистрация договора аренды обязательна в случае, если такой договор заключен на срок более года. А когда в качестве объекта аренды выступает недвижимое имущество, то оно подлежит обязательной государственной регистрации, если иное не установлено законом. Но стоит отметить, что, для договоров аренды земельных участков и договоров аренды зданий и сооружений устанавливаются правила, в соответствии с которыми такие договоры подлежат государственной регистрации, если они заключены на срок не менее одного года. На основании ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023г.) «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация недвижимого имущества, происходит путем государственной регистрации самого договора аренды такого имущества. Одна из сторон договора имеет право обратиться с заявлением о такой регистрации [26].

В связи со всем вышесказанным, стоит сделать вывод, возникают ли какие-либо правовые последствия вследствие неосуществления государственной регистрации сторонами по договору аренды. Общие положения об аренде, не содержат в себе указание на правовые последствия вследствие неосуществления государственной регистрации договора аренды. Договоры аренды зданий и сооружений, а также предприятий считаются заключенными с момента их государственной регистрации. Соответственно, мы можем предположить, что не осуществление государственной регистрации договора аренды может служить основанием для признания договора не заключенным.

Ко всему прочему, п.3 ст.433 ГК РФ содержит в себе норму, которая говорит, что договор, требующий государственной регистрации, и считается с момента такой регистрации заключенным только в отношении третьих лиц. В связи с этим, будет считаться не совсем верной позиция о том, что без

госрегистрации договор аренды является не заключенным. Так как для субъектов данных правоотношений договор будет существовать и действовать. Потому что для сторон договора он считается заключенным с того момента, как стороны согласуют все существенные условия по договору аренды в установленной законом форме. По общим правилам, государственная регистрация не относится к существенным условиям договора, кроме случаев, когда стороны договора могут по собственному желанию достичь соглашения и привести его в качестве существенного условия договора. Таким образом, если арендатор и арендодатель заключили договор аренды и при этом не осуществили его государственную регистрацию, но уже начали исполнение данного договора, то есть осуществлять свои права и обязанности, соответственно такой договор аренды будет считаться для субъектов арендных правоотношений заключенным, даже при том условии, что не прошел государственную регистрацию. Соответственно, государственная регистрация договора аренды является необходимой только в интересах третьих лиц. Так как ее отсутствие не позволяет определить наличие обременений имущества правами арендатора [31].

Например, если договор аренды недвижимого имущества был заключен, но не зарегистрирован, и в течение срока арендодатель решит продать это недвижимое имущество, заключив договор купли-продажи с покупателем. При этом новый собственник не знал и не мог знать о существовании договора аренды в отношении данного имущества, поэтому договор аренды будет прекращен. Основываясь на п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» если спорный договор не был зарегистрирован, то он не способствует возникновению последствий, которые могут повлиять на права и интересы третьих лиц, которые не знали о существовании такого договора аренды и содержащихся в нем условий [11].

Соответственно, данная позиция для арендатора не является выгодной. Ко всему прочему, в связи с нерегистрацией договора аренды, возникают некоторые ограничения в отношении прав арендатора. К примеру, арендатор не имеет право на сдачу имущества в субаренду, так как данный договор аренды не будет порождать прав и обязанностей у третьих лиц. А также соответственно, у арендатора нет возможности на осуществление преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Таким образом, в ходе исследования установлено, что заключение договора аренды может быть осуществлено в устной, а также письменной форме в зависимости от объекта аренды и его субъектов. А государственная регистрация необходима в случае, когда договор аренды заключен на срок от одного года и более. Если в качестве объекта, передаваемого по договору аренды выступает недвижимое имущество, то законодательство предусматривает в отношении данного договора совершение обязательной государственной регистрации. При условии, если государственная регистрация договора аренды не была осуществлена, то такой договор будет считаться незаключенным в отношении третьих лиц, в отличии от субъектов правоотношений, для которых он является заключенным.

Глава 2 Субъекты, объекты и условия договора аренды

2.1. Объекты договора аренды

Согласно ст.607 ГК РФ объектами, подлежащими передаче в аренду, являются земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, а также те вещи, которые не теряют своих натуральных свойств при непосредственном процессе их использования (не потребляемые вещи).

Иными словами, объектом договора аренды может являться исключительно то имущество, которое в процессе использования существенно не теряет свой функционал и техническое назначение. Также объектом аренды могут выступать только индивидуально-определенные вещи. Индивидуально-определенная вещь характеризуется такими свойствами, которые являются присущими только ей, а также позволяющие выделить такую вещь из числа однородных. Таким образом, мы можем сделать вывод, что объектами договора аренды могут выступать только индивидуально определенные не потребляемые вещи.

Исходя из законодательства можно выделить объекты гражданских прав, которые не подлежат сдаче в аренду. К ним относятся объекты, которые не являются вещами, к ним причисляют такие объекты, которые невозможно контролировать, осваивать, сделать предметом оборота. К ним относятся: различные космические объекты, планеты и тому подобное. А также вещи, определенные родовыми признакам. Родовые вещи характеризуются числом, весом и представляют определенное количество одного рода. То есть родовые вещи от индивидуально-определенных отличают тем, что не могут быть отличимы от аналогичных вещей. Вещи, которые относятся к потребляемым, а также вещи, изъятые из оборота, не могут быть переданы по договору аренды. Стоит отметить, что к таким объектам можно отнести, например, денежные средства, ценные бумаги, а

также различные имущественные права, нематериальные блага. Также, к ним относят отдельные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности [17]. По общему правилу, данные категории имущества не могут быть отнесены к объектам аренды.

В соответствии с законодательством объектами, передаваемыми в аренду, являются движимое и недвижимое имущество. Так, исходя из положений Гражданского кодекса РФ, к предмету договора аренды недвижимого имущества относятся земельные участки, здания, сооружения, предприятия и другие объекты, прочно связанные с землей. Таким образом, перемещение такого имущества невозможно без несоразмерных разрушений объекта.

В договоре аренды земельного участка объектом аренды выступает непосредственно земельный участок. Так как, земельные участки являются природными объектами, то правоотношения, возникающие в результате заключения договора аренды подлежат правовому регулированию не только гражданским, но и земельным законодательством.

В соответствии со ст.6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и их части [9]. Предметом аренды может являться такой земельный участок, который соответствует правовым характеристикам категории земли (целевое назначение), участок, который разрешен для использования, т.е. является оборотоспособным. В случае, если одной из сторон договора аренды земельного участка является орган государственной власти или муниципалитет, то договор аренды заключается в особом порядке.

По договору аренды зданий и сооружений арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования этими объектами недвижимости передаются и права на те части земельных участков, которые заняты данными объектами и необходимы для их использования (ст.650 ГК РФ). В том случае, если при заключении договора аренды, в самом договоре не определяются права на соответствующий земельный участок, на котором

находится объект, который сдается в аренду, то такие права автоматически переходят к арендаторам на срок действия договора аренды зданий и сооружений. В таких случаях, договоры аренды зданий или сооружений выступают в качестве правоустанавливающих документов. Так же, когда земельный участок продается иному лицу, на котором находится имущество, находящееся в аренде, за арендатором здания или сооружения сохраняется право пользования таким земельным участком, на условиях, которые действовали до продажи земельного участка.

Также, закон предусматривает, что объектом договора аренды может быть предприятие. В соответствие с таким договором в аренду передается предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Арендодатель по такому договору аренды обязуется передать во временное владение и пользование совместно с предприятием (земельные участки, здания, сооружения и т.д.), оборудование и иные имущественные права, входящие в состав такого предприятия (ст.656 ГК РФ).

Как указывалось выше, в Гражданском кодексе РФ выделяют категорию движимого имущества. Движимым имуществом признается любая вещь, которая не отнесена к недвижимости. К тому же, регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, предусмотренных в законе.

К одному из таких договоров ГК РФ относит договор проката. По договору проката арендодатель, который осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование движимое имущество, используемое для потребительских целей (ст.626 ГК РФ). К объектам договора проката относятся только движимые не потребляемые вещи, предназначенные преимущественно для использования в потребительских целях (например, музыкальные инструменты, спортивный инвентарь, техника, а также другие виды имущества). По общему правилу,

предмет договора проката предназначается для личного, семейного, хозяйственного использования. Однако, существует возможность заключения такого договора и для коммерческих целей, например, в случае использования предпринимателем на рынке арендованных весов [12]. Данное имущество в виду своей высокой стоимости, может быть невыгодным для покупки арендатором, так как может потребоваться ему на небольшой срок. Поэтому, в связи с этим, арендатору лучше всего воспользоваться имуществом, которое предоставляется в аренду.

Договор аренды оборудования традиционно предусматривает подробную характеристику объекта аренды. Кроме того, согласно ст.606 ГК РФ, в договоре необходимо указать, с какой целью оборудование передается в аренду: во временное владение и пользование, только во временное пользование. Кроме того, оборудование в момент передачи в аренду должно быть исправно, а по истечении срока аренды – возвращено арендодателю в исходном состоянии, с учетом нормального износа. И последний важный нюанс о договоре аренды оборудования: у организации-арендатора может возникнуть желание арендовать множество движимого имущества, а не только один объект. В таком случае, для перечисления характеристик всех необходимых арендатору объектов составляется дополнительный документ – приложение к договору аренды. В данном приложении стороны договора указывают информацию о том, что приложение служит неотъемлемой частью договора (а в договоре должно быть обязательно указана ссылка на приложение). Приложение составляется в свободной форме по усмотрению сторон и подписывается сторонами договора аренды.

Следующим объектом договора аренды движимого имущества являются, транспортные средства. Договор аренды транспортных средств бывает двух видов: с экипажем (предоставление услуг по управлению и технической эксплуатации) (ст.632 ГК РФ) и без экипажа (без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации) (ст.642 ГК РФ). В качестве объекта, передаваемого по данным договорам аренды,

выступает транспортное средство, предназначенное для целей, которые указаны в договоре, но не противоречащие назначению такого транспортного средства. По договору аренды транспортного средства с экипажем, арендодатель обязуется предоставить транспортное средство арендатору за плату во временное владение и пользование. При этом, арендодатель оказывает услуги по управлению транспортным средством и по его технической эксплуатации. А договор аренды транспортных средств без экипажа имеет основное отличие в том, что арендодатель, предоставляя транспортное средство по договору аренды, не оказывает услуги по управлению этим транспортным средством.

В соответствии с договором финансовой аренды (лизинга), арендодатель обязуется приобрести в собственность имущество, указанное арендатором и предоставить арендатору данное имущество за плату во временное владение и пользование. Голованов Н.М. указывает, что: «Срок лизинга определяется в договоре и зависит от амортизации имущества (различают краткосрочный лизинг – до 1,5 лет; среднесрочный лизинг – от 1,5 до 3 лет; долгосрочный лизинг – от 3 и более лет)» [5]. Согласно ст.666 ГК РФ договор лизинга заключается в отношении любого не потребляемого имущества, за исключением участков земли или иных природных объектов. К объектам подлежащим передаче в аренду по этому виду договора можно отнести: имущественные комплексы, сооружения, здания, транспортные средства, оборудование, иное движимое и недвижимое имущество. После заключения договора лизинга арендодатель (который в договоре аренды считается лизингодателем) приобретает имущество.

Таким образом, нами были рассмотрены различные объекты, которые подлежат передаче по договору аренды, а также те объекты, которые не могут быть переданы в соответствии с действующим законодательством.

Гражданским кодексом РФ предусмотрены такие виды объектов, передаваемых в аренду как: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, а также те вещи, которые

не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

2.2. Субъекты договора аренды

Субъектами, то есть сторонами договора аренды являются арендатор и арендодатель. По общему правилу, такими субъектами могут выступать физические и юридические лица, органы государственной власти и муниципалитеты. Но при этом, законодатель не дает легального определения субъектам. На основании ст.608 ГК РФ право сдачи имущества предоставляется собственнику такого объекта. В качестве арендодателя, также, могут выступать лица, которые уполномочены законом или самим собственником сдавать имущество в аренду. Помимо этого, арендодателями могут выступать лица, владеющие имуществом на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. К лицам, владеющим имуществом на праве хозяйственного ведения, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия. В соответствие со ст.18 Федерального закона от 14.11.2002г. № 161-ФЗ (ред. от 30.12.2021г.) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» они имеют право свободно сдавать движимое имущество в аренду, а что касается недвижимого имущества, то на данные действия нужно согласие собственника имущества. Муниципальным унитарным предприятиям для сдачи объекта недвижимости в аренду всегда нужно получить согласие на это собственника [28].

Арендатором в свою очередь, могут выступать любые физические или юридические лица [3]. Законодательство не указывает на наличие особых правил, касающихся каких-либо ограничений для заключения договора аренды данными лицами. Только для некоторых видов договора аренды Гражданский кодекс РФ устанавливает определенные требования, которые непосредственно касаются арендатора. Например, по договору аренды предприятия арендатором должен выступать предприниматель (п.1 ст.656 ГК

РФ), в соответствии с договором проката – лицо, которое пользуется имуществом в потребительских целях (п.1 ст.626 ГК РФ).

Соответственно, арендодателем является лицо, владеющее объектом аренды на праве собственности или другом законном основании и предоставляет во временное владение и пользование или временное пользование объект движимого или недвижимого имущества.

Арендатор – лицо, которое на основе договора аренды принимает объект аренды в пользование и оплачивает арендную плату.

Г.А. Корнийчук, рассматривая договор аренды, и, в частности, его субъектов, определяет, что «Арендатор – лицо, которое получает во временное владение и пользование или временное пользование имущество и платит за это арендную плату. Арендодатель – лицо, которое передает (обязуется передать) имущество арендатору в пользование и получает арендную плату» [14]. А в качестве сторон могут выступать любые участники гражданского оборота: юридические лица, физические лица (зарегистрированные и не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Б.М. Гонгало выражает позицию в отношении субъектов договора аренды таким образом, «Арендодатель – это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору». «Арендатор – это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество». Также, он определяет, что в качестве арендатора по общему правилу может выступать любое лицо с учетом общих положений о правосубъектности [6].

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что стороны договора аренды выполняют определенные действия, которые предписаны им в

соответствии с законодательством и условиями договора. Исходя из вышесказанного, при формулировании определения понятия «арендатор», необходимо выделить помимо привычных нам прав арендатора (право временного пользования и владения или временного пользования) на основании договора аренды, право распоряжения имуществом в ряде случаев. В соответствии с законодательством арендатор обязуется использовать имущество, находящееся в аренде исходя из условий, установленных договором, или в соответствии с его назначением (ст.615 ГК РФ). Таким образом, в договоре аренды с согласия арендодателя могут быть предусмотрены условия, предоставляющие арендатору право на распоряжение арендованным имуществом. К ним могут относиться: субаренда (поднаем), также возможность передавать свои права другому лицу по договору аренды (перенаем), передавать арендные права в залог, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, вносить в качестве паевого взноса в производственный кооператив, вносить в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ. Данный перечень прав арендатора является закрытым (п.18 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002г. № 66) [10]. Соответственно, в этих случаях арендатор может наделяться и правом распоряжения, как и предусматривает законодательство. В качестве арендодателя могут выступать как собственники такого имущества, так и уполномоченные на то лица. Правовая норма, которая говорит о том, что требуется обязательное согласие собственника на предоставление ему права распоряжения, является императивной. Таким образом, требуется установление согласия по каждому из способов распоряжения имуществом. Гражданский кодекс РФ не предусматривает, в какой конкретно форме требуется согласие арендодателя. Поэтому, данное волеизъявление арендодателя может быть представлено непосредственно в самом договоре аренды. Таким образом, с согласия арендодателя у арендатора может возникать право распоряжения имуществом или правом на него.

Е.Г. Шаблова определяет субъекты договора аренды таким образом: «Арендодателем (наймодателем) имущества может быть его собственник или иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (например, субъекты права хозяйственного ведения, права оперативного управления). Арендатором (нанимателем) может выступать любой субъект гражданского права» [30]. Таким образом, к уполномоченным лицам, которые не являются собственниками, но могут сдавать имущество в аренду можно отнести субъектов, владеющих имуществом на праве хозяйственного ведения. А именно, унитарные государственные и муниципальные предприятия и учреждения.

Стоит заметить, что все вышеуказанные мнения различных авторов имеют сходный характер и основываются на общих нормах Гражданского кодекса РФ.

В данном параграфе мы исследовали общие требования к субъектам договора аренды. Рассмотрели определения субъектов договора аренды, сформулированные различными учеными-цивиристами.

Законодательно не установлено официального определения субъекта, что существенно затрудняет правовое регулирование сделок по аренде имущества. Лишь ст.608 ГК РФ, упоминает об арендодателе, но только то, что им может являться собственник или лица, уполномоченные законом или собственником. В связи с этим, нужно внести дополнения в ст.608 ГК РФ, содержащую легальное определение понятия «арендодатель» и добавить определение о «арендаторе». Арендатор – это сторона договора аренды, которая принимает во временное владение и пользование объект движимого или недвижимого имущества по договору аренды, и обязуется осуществлять арендные платежи. Это позволит четко понимать, кем являются арендатор и арендодатель.

Таким образом, мы можем сделать вывод, что арендатором является лицо, которое непосредственно на основе договора аренды принимает объект аренды во владение и пользование или в пользование и оплачивает арендную

плату. Арендодателем является лицо, владеющее объектом аренды на праве собственности или другом законном основании и предоставляет во временное владение и пользование или временное пользование объект аренды.

2.3. Условия договора аренды

Содержание любого гражданско-правового договора, в том числе и договора аренды, представляет собой наличие соответствующих условий, при согласовании которых осуществляется заключение договора. Выделяют такие виды условий как: существенные, обычные и случайные.

В соответствии с действующим законодательством (ст.607 ГК РФ, ст.610 – ст.616 ГК РФ) договор аренды должен содержать информацию о:

- о субъектах (сторонах) договора аренды, их правах и обязанностях;
- об объекте договора аренды;
- о цели использования объекта договора аренды;
- срок действия договора аренды;
- информация об арендной плате и ее фиксированной сумме;
- условия об изменении арендной платы;
- условия о сроках и периодах, в пределах которых арендная плата должна быть погашена;
- условия о порядке передачи и порядке возврата объекта договора аренды;
- информация об ответственности сторон договора аренды в случае неисполнения условий договора;
- условия о возможности расторжения договора аренды

Согласно ст.432 ГК РФ существенными условиями договора признаются, условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, в соответствии с которыми должно быть

достигнуто соглашение [8]. Также, стороны имеют право согласовать определенное условие в качестве существенного. При этом, прямо указать на необходимость достижения соглашения по поводу такого условия. Соответственно, такое условие будет считаться существенным, даже если бы оно восполнялось диспозитивной нормой (п.2 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора») [19].

Исходя из этого, мы можем сказать, что существенными условиями договора, являются такие условия, без которых данный договор будет считаться не заключенным.

Стоит отметить, что условие о предмете договора является существенным условием для любого вида договора. Стоит отметить, что условие об предмете договора является существенным условием для любого вида договора. Так, и для договора аренды существенным условием является условие о предмете аренды. То есть обязательным условием для заключения договора аренды, является описание предмета договора, то есть тех отношений, по поводу которых соответственно заключается данное соглашение.

Например, для того, чтобы индивидуализировать движимое имущество, в договоре аренды, в качестве характеристик можно указать: марку, модель, цвет, год изготовления и т.д. (данный перечень не является исчерпывающим, так как единого порядка индивидуализации таких объектов не установлено). А для недвижимого имущества, данные об объекте можно узнать, получив выписку из ЕГРН. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Объект аренды должен быть определен договором путем перечисления его конкретных характеристик, позволяющих понять, какой именно объект имеется в виду.

Пункт 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. № 73 (ред. от 25.12.2013г.) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» дает разъяснение о том, что в случае, если в договоре аренды вещь не индивидуализирована должным образом, но при этом фактически договор сторонами исполняется, то стороны не имеют право оспаривать договор в соответствии с ненадлежащим описанием объекта аренды, а также указывать на его не заключенность или недействительность [18].

Ко всему прочему, стоит отметить, что для отдельных видов договоров аренды предусматриваются дополнительные существенные условия, помимо условия о предмете аренды. Так, по договору аренды зданий и сооружений существенным условием признается размер арендной платы (п.1 ст.654 ГК РФ). Соответственно, если сторонами договора не будет согласован размер арендной платы в письменной форме, то данный договор будет считаться не заключенным. Также, бывает, что могут быть указаны иные существенные условия в законах и подзаконных актах. Например, такие условия установлены для договора финансовой аренды (лизинга). В соответствии с п.п.1-3 ст.9.1. Федерального закона от 29.10.1998г. № 164-ФЗ (ред. от 14.07.2022г.) «О финансовой аренде (лизинге)» если лизингополучателем является государственное (муниципальное) учреждение, то должен предусматриваться тот факт, что лизингодатель обязуется самостоятельно определять продавца имущества по договору лизинга [27]. А также не допускается осуществлять расчеты по лизинговым платежам продукцией (в натуральной форме), производимой с помощью лизинга. К существенным условиям, также, относятся запрет на обеспечение залогом выполнения обязательств по договору лизинга; стороны договора лизинга вправе изменять размер лизинговых платежей по соглашению сторон.

Таким образом, нами были определены существенные условия договора аренды в соответствии с действующим законодательством. Несмотря на выделенные существенные условия, некоторые авторы научных статей выделяют другие условия как существенные, например, такие как срок и арендная плата, что вызывает многочисленные дискуссии.

Так, в своей научной статье Е.В. Высоцкая говорит о том, что: «Дифференцируя понятие договора аренды недвижимости, следуя из которого арендодатель обязан предоставить имущество на возмездной основе во временное владение и пользование или во временное пользование, можно сказать, что срок аренды и размер арендной платы тоже являются существенными условиями договора аренды» [4].

Также, А.А. Барабан определяет, что «Существенными условиями договора аренды является предмет, цена и срок» [2]. С указанным мнением нельзя согласиться, т.к. срок действия договора аренды регламентируется в п.1 и п.2 ст.610 ГК РФ: «Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок».

Соответственно, мы можем сказать, что прямого указания в законе на то, что срок действия договора аренды представляет из себя существенное условие, не имеется. Так как законодательно не предусмотрено, что если не установлен срок действия договора, то он будет считаться не заключенным. Таким образом, у нас есть все основания считать, что срок не признается существенным условием.

В соответствии со ст.190 ГК РФ срок действия договора определяется путем обозначения: календарной даты; временного промежутка, исчисляемого в месяцах, неделях, днях и часах; юридического факта, в императивном порядке обязанного наступить.

Существуют договоры аренды, которые заключаются на определенный срок и на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ). Определенный срок устанавливается на основании волеизъявлений субъектов правоотношений на

любой промежуток времени. А если срок в договоре не указан, значит он считается заключенным на неопределенный срок. Исходя из этого, каждая из сторон имеет право отказаться от договора в любое время. В указанном случае, сторона, принявшая решение о расторжении договора аренды, обязана предупредить об этом другую сторону за месяц, а в том случае, если это недвижимое имущество, то за три месяца. Также, в соответствии с законом или на основании договора аренды может быть установлен другой срок для предупреждения о расторжении договора, если договор заключен на неопределенный срок.

Приведем пример из судебной практики. Закрытое акционерное общество «Техно-коммерческий центр ГАЗавтотехобслуживание» обратилось с исковым заявлением к Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области о признании незаконным отказа в заключении дополнительного соглашения, увеличивающего срок действия договора аренды земельного участка на три года. Ответчик считает требования незаконными, так как договор, возобновленный на неопределенный срок, не предполагает его продление с установлением нового срока. Одним из условий заключения соглашения о продлении договора аренды, является то, что на дату обращения арендатора с указанными требованиями срок действия договора не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды. Изначально, срок договора аренды был до 21.10.2018г. Истец указал, что после истечения срока действия, договор аренды возобновился на неопределенный срок. Ответчик, также, полагает, что договор аренды возобновлен на неопределенный срок по правилам ст.621 ГК РФ. Между тем, исходя из толкования ч.3 ст. 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ (ред. 19.12.2022г. N 519-ФЗ) «О внесении изменений в отдельные законодательства акты Российской Федерации» следует, что положения применимы только к договорам аренды, заключенным на определенный срок, поскольку увеличить можно только определенный договором срок. Поэтому,

у истца отсутствует право, а у ответчика обязанность заключать дополнительное соглашение о продлении срока действия договора аренды, который не является срочным. Соответственно, требования истца судом были отклонены.

Таким образом, продление срока действия договора может быть, только в том случае, если договор заключен на определенный срок. А договор, который заключен на неопределенный срок, позволяет арендным отношениям продолжаться длительное время, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. А также, если договор возобновился на неопределенный срок, то стороны не вправе устанавливать соглашение об его продлении, так как он не является срочным изначально. (Арбитражный суд Нижегородской области Решение от 30.09.2022г. по делу № А43-17612/2022) [22].

Законом установлены также и максимальные (предельные) сроки аренды для некоторых видов имущества. Так, согласно п.3 ст.72 ЛК РФ для договора аренды лесного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, срок действия договора начинается от 10 лет и не может превышать 49 лет для земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, за исключением случая предоставления земельного участка гражданину, срок действия договора аренды составляет не более чем 3 года [16].

К тому же, в п.3 ст.610 ГК РФ говорится, что если договор аренды заключен на срок, который превышает законодательно установленный, то он будет считаться заключенным на предельный срок.

Арендной платой является определенная денежная сумма или иное имущество, которую арендатор обязуется уплачивать арендодателю за предоставленное в пользование и владение или пользование имущество. В случае, когда арендная плата в договоре не установлена, то, таким образом, вносится будет та арендная плата, которая равна плате при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах (ст.424 ГК РФ).

Данные арендные платежи могут устанавливаться как за арендуемое имущество в целом, так и обособлено по каждой из составных частей такого имущества. Порядок, условия и сроки ее внесения устанавливаются в соответствии с договором аренды и по соглашению сторон. Размер арендной платы может определяться в твердой сумме, которая может уплачиваться периодически или единовременно. Также, арендные платежи возможны в виде определенной доли продукции, плодов и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества. Ко всему прочему, платежи могут выражаться в виде возможности предоставления арендатором определенных услуг, возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества в соответствии с договором и передачи со стороны арендатора арендодателю выраженной в договоре вещи в собственность или в аренду. Соответственно, стороны сами вправе определять какую из форм или их сочетание указывать в договоре аренды. Также, стоит отметить, что размер арендной платы имеет право быть изменен, но не чаще одного раза в год и в соответствии со сроками, которые предусмотрены договором. Так, стороны договора аренды имеют возможность согласования и дальнейшего изменения суммы арендной платы (например, если аренда оплачивается ежемесячно, то сумма арендной платы за каждый месяц аренды может быть скорректирована и снижена в пользу арендатора).

Далее, хотелось бы рассмотреть на примере судебной практики случай, когда арендатор не исполнил свои обязательства по уплате арендной платы должным образом.

Между истцом и ответчиком был заключен договор аренды. Обязательство по передаче во временное владение и пользование имущества истцом было исполнено. А ответчик, в свою очередь, обязательства по оплате арендной платы должным образом не исполнил. Исполнение обязательств истцом подтверждается документальными доказательствами. В соответствии с расчетами арендодателя у арендатора образовалась задолженность по договору аренды. Ответчик сослался на то, что оплата произведена не в

полном объеме, так как централизованная бухгалтерия отказалась оплачивать задолженность за 2020 год, в 2021г. Факт пользования имуществом подтверждается. В связи с изложенным, требования истца суд решил удовлетворить и взыскать с ответчика сумму задолженности за период пользования арендованным имуществом (Решение от 14 октября 2022г. по делу № А32-23193/2022) [21]. Таким образом, в случае неисполнения обязательств как со стороны арендатора, так и арендодателя, любая из сторон имеет право обратиться в суд для решения различных споров.

Также, стоит отметить, что закон выделяет некоторые виды договоров аренды, которые без указания арендной платы будут считаться не заключенными. К ним относятся: договор аренды зданий и сооружений (п.1 ст.654 ГК РФ), договор аренды земельного участка (п.12 ст.22 ЗК РФ). Поэтому, при передаче в аренду указанных объектов, размер арендной платы является обязательным условием договора аренды.

Основываясь на действующем законодательстве и материалах судебной практики, мы пришли к выводу, что многочисленные судебные разбирательства происходят вследствие неисполнения обязательств со стороны арендатора, в части внесения арендной платы. В соответствии с этим, мы считаем, что следует внести некоторые изменения в ст.619 ГК РФ, которая содержит в себе условия досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. А именно, непосредственно, изменить условие п.3 данной статьи, в следующем: «если арендатором не была внесена арендная плата однократно, в том размере и сроке, который установлен в договоре аренды». Так как, даже в случае невнесения арендной платы один раз, арендатор уже нарушает обязательства по договору аренды. В связи с этим, мы считаем, что будет разумно сократить этот срок до однократного невнесения арендного платежа.

Обычными условиями договора признаются условия, которые предусмотрены нормативно-правовыми актами и которые, вступают в силу

автоматически после заключения договора. К обычным условиям можно отнести:

- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон;
- изменение, прекращение и расторжение договора;
- форс-мажорные обстоятельства и др.

Права и обязанности сторон отражаются в содержании договора, представляя собой описание обязательственных правоотношений между сторонами, которые основываются на договоре. Каждая из сторон наделяется определенными правами и обязанностями по отношению друг к другу. Основные права и обязанности сторон в договоре аренды можно выделить на основании ст.606 ГК РФ. К правам и обязанностям арендодателя, вытекающим из определения договора аренды, относятся: обязанность передать имущество арендатору во временное владение и пользование или временное пользование; право получать от арендатора плату за пользование арендованным имуществом; право арендодателя требовать от арендатора получения своего имущества обратно после окончания срока пользования. К правам и обязанностям арендатора будет относиться: обязанность осуществлять соответствующие арендные платежи за осуществление пользования имуществом; обязанность возвратить имущество арендодателю после окончания срока аренды; право требовать от арендодателя предоставления имущества во временное владение и пользование или во временное пользование; право временно владеть и пользоваться или временно пользоваться имуществом. Обязанности сторон по договору аренды (и по содержанию объекта аренды) также регламентируются положениями ст.616 ГК РФ. В соответствии с которой, арендодатель обязуется производить за свой счет капитальный ремонт имущества, переданного в аренду. А обязанность осуществления текущего ремонта лежит на арендаторе. Он должен содержать имущество в исправном состоянии и осуществлять расходы на его содержание. Указание прав и

обязанностей сторон необходимо также отражать для того, чтобы его можно было отличить от иных видов договоров. Права и обязанности сторон договора аренды должны быть обозначены в письменной форме и должны содержаться непосредственно в договоре аренды. Таким образом, каждая из сторон обязуется их исполнять надлежащим образом в соответствии с условиями договора. Соответственно, договор аренды должен быть составлен таким образом, чтобы не нарушать права и свободы субъектов правоотношений, так как данное право закреплено в Конституции РФ [13].

Статьей 624 ГК РФ, также, предусмотрена возможность выкупа арендованного имущества. Это означает, что арендованное имущество до или после окончания срока действия договора аренды, переходит в собственность арендатора, при том условии, что арендатор внес выкупную цену в объеме, установленном в договоре. Ко всему прочему, если условие о выкупе арендованного имущества не указано в договоре аренды, то возможно заключение дополнительного соглашения к нему. Исходя из этого, в момент заключения такого соглашения между сторонами о выкупе арендованного имущества, они должны согласовать размер выкупной цены. Опираясь на законодательство (ст.624 ГК РФ), стоит сказать, что размер выкупной цены считается существенным условием для договора аренды с последующим переходом права собственности к арендатору. Так как при отсутствии такого условия, данный договор будет представлять собой простой договор аренды. То есть, если в соглашении не определена такая цена, то соглашение будет считаться не заключенным.

Информация об ответственности сторон договора аренды в случае неисполнения условий договора так же должна быть указана в содержании договора аренды. Данное условие базируется на ответственности сторон по договору аренды. Например, если арендодатель, в соответствии с положениями договора аренды, должен оплачивать арендный платеж не позднее 5-ого числа каждого месяца, однако не делает этого в срок, то для данных случаев договором аренды может быть предусмотрена

ответственность в виде уплаты пени. В договоре аренды может быть упоминание об обеспечительном платеже, который гарантирует арендатору своевременную оплату аренды. В случае, если арендатор не оплачивает арендную плату в срок, арендодателем могут быть использованы средства, принятые в качестве обеспечительного платежа (также, с суммы обеспечительного платежа могут быть списаны пени). Обеспечительный платеж регламентируется ст.381.1 ГК РФ, в которой указано следующее: «Денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренном п.2 ст. 1062 настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем».

Помимо существенных и обычных условий, выделяют также и случайные условия. Случайные условия дополняют или изменяют обычные. Таким образом, данные условия приобретают юридическую силу только тогда, когда они будут содержаться в договоре.

Если случайные условия не соответствуют интересам сторон договора, то по соглашению сторон они могут быть изменены. К таким условиям могут относиться, например, количество экземпляров договора.

Таким образом, условия договора представляют из себя содержание договора аренды. Выделяют несколько видов условий: существенные, обычные и случайные. Существенным условием договора аренды признается условие, содержащее данные об имуществе, переданном во временное пользование, которое арендатор обязан вернуть по окончании срока действия договора аренды. Также, по соглашению сторон могут быть предусмотрены и иные условия в качестве существенных. В разновидностях договора аренды в качестве еще одного существенного условия признается размер арендной

платы (договор аренды зданий и сооружений, договор аренды земельного участка).

2.4. Изменение и расторжение договора аренды

Субъекты арендных отношений имеют право на изменение и расторжение договора аренды в соответствии с действующим законодательством или условиями договора. Изменение договора представляет собой внесение новых условий, исключение определенных условий из договора, новую редакцию условий договора. То есть, изменение договора не влечет его прекращение и соответственно прекращение обязательств между его участниками, в отличие от расторжения договора, которое приводит к прекращению обязательств. По общему правилу, изменение и расторжение договора происходят по соглашению сторон. Изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон возможно только в случае существенного нарушения одной из сторон условий, установленных в договоре или иных случаях, предусмотренных законом или договором (п.2 ст.450 ГК РФ).

Соответственно, изменение условий договора может быть по взаимному согласию сторон, в одностороннем внесудебном порядке и в судебном.

В случае, когда арендатор и арендодатель выражают взаимное желание внести какие-либо изменения в условия действующего договора им необходимо составить дополнительное соглашение. Данное соглашение должно отражать какие именно изменения будут внесены в содержания договора. Например, стороны договора могут изменить условие договора путем внесения дополнений в платежные реквизиты. Таким образом, внесение всех данных для изменения договора должно быть подписано его сторонами. Стоит отметить, что соглашение об изменении договора аренды,

должно быть совершенно в такой же форме, что и сам договор (п.1 ст.452 ГК РФ).

Сторона договора имеет право его изменения в одностороннем порядке, если это допустимо в соответствии с законом, иными правовыми актами. Если исполнение обязательств по договору, которые связаны с предпринимательской деятельностью не всеми сторонами, то право на изменение в одностороннем порядке по общему правилу принадлежит стороне, не осуществляющей предпринимательскую деятельность (п.2 ст.310 ГК РФ). Таким образом, в договоре аренды может быть предусмотрено изменение арендной платы в одностороннем порядке. Соответственно, для того чтобы осуществить изменение договора в одностороннем порядке, необходимо оповестить об этом другую сторону договора, посредством составления уведомления об изменении договора аренды.

Изменение договора в судебном порядке возможно только при наличии данных оснований: существенное нарушение договора другой стороной (п.2 ст.450 ГК РФ); при существенном изменении обстоятельств, в определенных случаях (ст.451 ГК РФ); и в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

В данном случае, перед тем как обращаться в суд необходимо осуществить регулирование в досудебном порядке. То есть, направить другой стороне договора предложение с содержанием условий изменения договора. Таким образом, если субъект правоотношений не ответит на данное предложение в установленный срок, у заинтересованной в изменении договора стороны имеются все основания чтобы обратиться в суд с исковым заявлением.

Исходя из вышесказанного, нами были рассмотрены способы изменения договора и что они из себя представляют. Кроме изменения договора, существует возможность его расторжения до окончания срока действия, в случае наличия соответствующих оснований.

Расторжение договора представляет из себя досрочное прекращение обязательств сторон по договору.

Существует несколько способов расторжения договора аренды: по соглашению сторон, в одностороннем порядке, по решению суда. Когда расторжение договора происходит по соглашению сторон, они должны составить письменное соглашение, в котором необходимо указать, что оно прекращает обязательства сторон на будущее время.

Как в случае изменения, так и при расторжении договора необходимо составлять соглашение в такой же форме, как и договор.

Договор аренды относится к взаимным и двусторонним договорам. Поэтому, его досрочное расторжение может быть осуществлено судом не только по требованию арендодателя, но и арендатора [15]. Арендатор может потребовать расторжения договора в случае, если: арендодатель не передает имущество в пользование в соответствии с установленным сроком или создает препятствия его использования; имущество имеет недостатки препятствующие использованию, при этом арендатор не был предупрежден о них при заключении договора; арендодатель не выполняет обязанность по осуществлению капитального ремонта в установленные договором сроки; если имущество станет непригодным для использования, в случае, за которые арендатор не отвечает (ст.620 ГК РФ).

Кроме этого, арендатор имеет право расторгнуть договор, если при его заключении арендодатель не предупредил о правах третьих лиц на арендованное имущество. Также, стоит отметить, что даже когда имущество находится в обременении правами третьих лиц, оно может быть сдано в аренду. Так как законом не запрещено арендодателю передавать такой объект недвижимости в аренду. Соответственно, если такая передача не является запрещенной, тем лицом, в пользу которого действует данное обременение. Указанные условия закреплены в ст.613 ГК РФ, которая говорит, что «передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на имущество». Но, ко всему

прочему, арендодатель обязуется сообщить об этом арендатору. Так как, при заключении договора аренды, арендатор должен знать о правах третьих лиц на это имущество. Например, таких как аренда, сервитут, залог и т.д.

В случае, если арендодатель не предоставил такой информации арендатору, то арендатор имеет право потребовать у арендодателя уменьшение арендной платы или расторжения договора аренды. Поэтому, при заключении договора, в нем должна содержаться информация о наличии обременений имущества, если такие имеются. Такие обременения подлежат государственной регистрации. Соответственно, все данные об объекте недвижимости, об его собственниках, наличии или отсутствии обременений содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст.9 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218 – ФЗ (ред. от 18.03.2023г.) «О государственной регистрации недвижимости»). Таким образом, перед заключением договора арендатор имеет право обратиться за выпиской в ЕГРН и получить интересующую информацию об объекте недвижимости.

Резюмируя вышесказанное, нужно отметить, что наличие прав третьих лиц на предмет аренды, не влияет на возможность сдачи в аренду такого объекта. Но возникают некоторые сложности в случае, если происходит обращение взыскания на имущество, сданное в аренду. Так, в соответствии с частью второй ст.40 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» когда на объект, заложенный арендодателем в качестве обеспечения обязательств по ипотеке и переданный в аренду без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, обращается взыскание, то такой договор аренды может быть прекращен досрочно [29].

Таким образом, мы рассмотрели основания, в соответствии с которыми арендатор имеет право требовать расторжения договора в одностороннем порядке.

Приведем пример из судебной практики. Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Алтайского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Амелия» о расторжении договора аренды нежилого помещения. Исковые требования мотивированы обращением арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы, вызванной существенным снижением покупательской способности, и отказом ее уменьшения арендодателем. Как следует из материалов дела, между сторонами был заключен договор аренды на срок 11 месяцев. Арендованное имущество использовалось арендатором лишь для осуществления розничной торговли и оказания услуг. В соответствии с условиями договора размер арендной платы составляет 56 250 рублей. В связи с тем, что произошло существенное снижение покупательской способности, рост цен на закупаемую продукцию, рост курсов валют, истец (арендатор) обратился к ответчику (арендодателю) с просьбой о снижении арендной платы. Но арендодателем ООО «Амелия» было отказано в снижении размера арендной платы, арендатором было направлено соглашение о расторжении договора аренды. Так как соглашение о расторжении договора не было подписано ответчиком, для истца это стало основанием для обращения в суд. Условиями договора предусмотрено, что он может быть расторгнут в силу обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Арендатор имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, уведомив другую сторону не менее чем за 30 дней до даты расторжения. При данных обстоятельствах арбитражный суд решил исковые требования удовлетворить в полном объеме. Таким образом, расторгнуть договор аренды и взыскать с ООО «Амелия» государственную пошлину (Арбитражный суд Алтайского края, Решение от 30 ноября 2022г. по делу № А03-6922/2022) [20].

Также, существуют основания, по которым возможно расторжение договора по требованию арендодателя когда: арендатор пользуется имуществом с существенными нарушениями договора, а также его

назначением или неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; не вносит арендную плату более двух раз; не осуществляет капитальный ремонт, в случае, когда данная обязанность лежит на арендаторе (ст.619 ГК РФ). А также в соответствии с любыми другими основаниями, которые предусматриваются в договоре аренды арендодателем. Изначально арендодатель обязуется направить арендатору письменное уведомление, где предупреждает о необходимости исполнить обязательства в разумный срок. И только после соблюдения досудебного порядка, имеет право на обращение в суд, если от арендатора не последовало ответа на предупреждение. При этом, иск о досрочном расторжении договора может быть удовлетворен судом исключительно при условии, что арендодатель предоставит доказательную базу, которая будет непосредственно указывать на существенный характер нарушений.

Приведем пример из судебной практики, когда арендодатель обратился в суд за расторжением договора. Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ФРЭШ МАГ» о расторжении договора аренды от 14.03.2022г., взыскании 260 000 рублей задолженности, 360 000 рублей периода арендной платы – июль, август 2022г. Исковые требования мотивированы нарушением по уплате арендной платы арендатором. Арендодателем были переданы по договору аренды следующее имущество: офисные помещения; складские, служебные и иные помещения.

Но, арендатор нарушил условие договора по уплате ежемесячной арендной платы. В связи с ненадлежащим исполнением образовалась задолженность в размере 620 000 рублей. Учитывая факт, что арендатор не вносил арендную плату более двух месяцев подряд, требование о расторжении договора аренды является правомерным. Поэтому, суд решил удовлетворить исковые требования истца (Арбитражный суд Новосибирской области Решение от 12 декабря 2022г. по делу № А45-26123/2022) [23].

Таким образом, мы рассмотрели изменения и расторжения договора аренды. Соответственно, расторжение договора означает полное прекращение обязательств по нему. А при изменении, договор по-прежнему остается действующим, только уже с внесенными изменениями в условия договора. Изменение и расторжение договора может быть, по соглашению сторон, когда оба субъекта арендных правоотношений выражают на это свою волю. Либо в одностороннем порядке, путем оповещения другой стороны о желании изменения или расторжения договора. А также в судебном порядке при существенном нарушении договора другой стороной или в случае существенного изменения обстоятельств.

Заключение

Договор аренды в современное время закрепил свое значение и актуальность в гражданских правоотношениях. При этом, являясь наиболее востребованным договором в вопросах регулирования имущественных отношений. Целью договора аренды, является представление возможности физическим и юридическим лицам временного владения и пользования движимым или недвижимым имуществом, в соответствии с условиями установленными в договоре.

В данном исследовании нами были проанализированы вопросы правового регулирования договора аренды, а именно: понятие договора аренды, общие признаки договора аренды, форма и государственная регистрация, сведения о субъектах, объектах и условиях договора аренды, а также изменение и расторжение договора аренды.

Как мы выяснили, договор аренды имеет свое официальное закрепление в Гражданском кодексе в главе 34. Данная глава содержит в себе как общие положения об аренде, так и положения об отдельных видах договора аренды. В ходе исследования, мы рассмотрели общие положения договора аренды, как это следует из названия работы. Установили, что субъектами договора аренды выступают арендатор и арендодатель, арендатором является лицо, которое непосредственно на основе договора аренды принимает объект аренды во владение и пользование или в пользование и оплачивает арендную плату. Арендодателем является лицо, владеющее объектом аренды на праве собственности или другом законном основании и предоставляет во временное владение и пользование или временное пользование объект аренды. Определили ряд объектов подлежащих передаче в арендные отношения: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, а также те вещи, которые не теряют своих натуральных свойств при непосредственном процессе их использования (не потребляемые вещи).

Определили условия договора и какие условия носят существенный характер, во всех случаях к ним относится информация о предмете договора аренды. А также некоторые виды договора аренды, такие как договор аренды зданий и сооружений, договор аренды земельных участков предусматривают существенное условие в виде арендной платы. Договор аренды предоставляет возможность сторонам самостоятельно определять условия договора. Но законодательство предусматривает ряд императивных норм, которые подлежат обязательному включению при реализации данного договора.

Таким образом, мы рассмотрели изменения и расторжения договора аренды. Соответственно, расторжение договора означает полное прекращение обязательств по нему. А при изменении, договор по-прежнему остается действующим, только уже с внесенными изменениями в условия договора. По общему правилу, изменение и расторжение договора наступает вследствие существенных нарушений условий договора одной из сторон. Изменение и расторжение договора может быть: по соглашению сторон, в одностороннем порядке, в судебном порядке.

В результате проведенного исследования, нами были выявлены определенные проблемы законодательства.

На основании действующего законодательства, а также основываясь на материалах судебной практики, было установлено то, что частые судебные разбирательства происходят вследствие неисполнения обязательств, установленных в договоре арендатором, в части внесения арендной платы. На основании вышеизложенного, на наш взгляд, будет уместно внести изменения в ст. 619 ГК РФ, которая предусматривает условия досрочного расторжения договора по требованию арендодателя, а именно содержание п.3 данной статьи, в следующем: «в случае когда арендатор однократно не осуществлял внесение арендной платы, в том размере и сроке, которые установлены договором аренды».

Также касаясь общих положений об аренде, законодатель не дает легального определения субъектам, что существенно затрудняет правовое регулирование сделок по аренде. Лишь ст. 608 ГК РФ, упоминает о арендодателе, но только то, что им может являться собственник или лица, уполномоченные законом или собственником.

В связи с этим, нужно внести дополнения в ст. 608 ГК РФ, помимо имеющихся положений внести легальное определение о арендодателе и добавить определение о арендаторе. Это позволит четко понимать, кем являются арендатор и арендодатель.

Например, арендодатель – это сторона договора аренды, которая на праве собственности предоставляет во временное владение и пользование или временное пользование объект движимого или недвижимого имущества, с целью извлечения прибыли. Арендатор – это сторона договора аренды, которая принимает во временное владение и пользование объект движимого или недвижимого имущества по договору аренды, и обязуется осуществлять арендные платежи.

Список используемых источников

1. Астапова Е.В. Гражданское право: учебник / Е.В. Астапова, Е.В. Демьяненко, С.В. Михайлов, М.Б. Смоленский; под ред. М.Б. Смоленского. — Москва: КНОРУС, 2020. — 312 с. — (Бакалавриат).;
2. Барабан А.А. ДОГОВОР АРЕНДЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ // Образование и право.2017. №11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-v-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 10.04.2023);
3. Вершинина К.Д. Стороны договора аренды: права и обязанности// Журнал. National Science Journal, – 2022. № 3. С. 23-26.;
4. Высоцкая Е. В. Стороны договора аренды недвижимости // Вопросы науки и образования. 2019. №5 (50). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/storony-dogovora-arendy-nedvizhimosti> (дата обращения: 10.04.2023);
5. Голованов Н.М. Гражданское право. Ч. 2: учеб. пособие / Н.М. Голованов, И.Д. Маркелова. – СПб.: СПбГАСУ, 2015. – 305 с.;
6. Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 543 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ч. 2) (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // СЗ РФ. 1996. № 5, ст. 410;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ч.1) (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // СЗ РФ. 1994. № 32, ст. 3301;
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 29 октября 2001 г. - №44;
10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/8fe9a5f065db18d5a2c55d5b50f3bc59663f3f62/

11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160178/8396ddde159ff25098888e3ceaf8e95777bb618a/

12. Ключкина М.Д. К вопросу об особенностях договора проката/ Ключкина М.Д., Шималакова А.С. – Текст: непосредственный// Журнал. Академическая публицистика, –2022. № 5-2. С. 262-265.;

13. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // «Российская газета» от 25 декабря 1993г. № 237.;

14. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга / Г.А. Корнийчук. – 2-е изд. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2015. – 156 с.;

15. Кугушева М.В. Специальные основания досрочного расторжения договора аренды // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. №12-4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsialnye-osnovaniya-dosrochnogo-rastorzheniya-dogovora-arendy> (дата обращения: 24.05.2023);

16. Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ (ред. от 29.12.2022, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 21.04.2020 N 19-П № 600-ФЗ) // «Российская газета» от 4 февраля 1997 г.;

17. Панченко И.В. Общие положения договоры аренды/ В сборнике: НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В XXI ВЕКЕ. ADVANCED SCIENCE AND OPEN INNOVATION. НАУКА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ: ВОПРОСЫ, ДОСТИЖЕНИЯ, ИННОВАЦИИ// материалы V и IV, XII Международных научно-практических конференций. Томск, –2020. С. 21-25.;

18. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. № 73 (ред. от 25.12.2013г.) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123451/ (дата обращения: 20.03.2023);

19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314779/ (дата обращения: 28.05.2023);

20. Решение Арбитражного суда Алтайского края от 30.11.2022г. № А03-6922/2022 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) [Офиц. сайт]. URL:<https://sudact.ru/arbitral/doc/sG2aHNTX9MNO/> (дата обращения: 20.05.2023);

21. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 14.10.2022г. № А32-23193/2022 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) [Офиц. сайт]. URL:<https://sudact.ru/arbitral/doc/fWecseESWk59/> (дата обращения: 16.03.2023);

22. Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 30.09.2022г. № А43-17612/2022 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) [Офиц. сайт]. URL:<https://sudact.ru/arbitral/doc/5JzFoVePi61R/> (дата обращения: 15.05.2023);

23. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 12.12.2022г. № А45-26123/2022 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) [Офиц. сайт]. URL:<https://sudact.ru/arbitral/doc/ALHWWIsJ85du/> (20.05.2023);

24. Решение Арбитражного суда Саратовской области от 29.11.2022г. № А57-17948/2022 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ

(СудАкт) [Офиц. сайт]. URL:<https://sudact.ru/arbitral/doc/FPti7j17zY1e/> (дата обращения: 18.05.2023);

25. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник для студентов, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, квалификация Бакалавр: в 4 томах / ответственный редактор Е. А. Суханов; Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2023. Т. 3: Общие положения об обязательствах и договорах. - 2023.;

26. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023 № 127-ФЗ) // [Электронный ресурс] — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.02.2023);

27. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 23.12.2003 № 186-ФЗ) // [Электронный ресурс] — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20780/ (дата обращения: 28.02.2023);

28. Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (ред. от 30.12.2021 N 436-ФЗ) // [Электронный ресурс] — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39768/ (дата обращения: 25.02.2023);

29. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 20.10.2022 N 409-ФЗ) // [Электронный ресурс] — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 26.02.2023);

30. Шаблова Е.Г. Гражданское право. Гражданско-правовые договоры: учеб. Пособие / Е.Г. Шаблова, О.В. Жевняк; [под общ. ред. Е.Г.

Шабловой]; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2018. – 174 с.;

31. Шушкова А.Д. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ЕЁ НЕОСУЩЕСТВЛЕНИЯ//Е-Scio.2021.№5(56).URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-registratsiya-dogovora-arendy-nedvizhimosti-i-pravovye-posledstviya-eyo-neosuschestvleniya> (дата обращения: 24.05.2023).