

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Расторжение и изменение договора аренды»

Обучающийся

М.И. Юрчик

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент И.В. Маштаков

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

Тольятти 2023

Аннотация

Актуальность исследования обусловлена тем, что такой вид договорного обязательства, как договор аренды, нашёл своё применение не только в предпринимательской сфере деятельности субъектов гражданского права, которым необходимо пользование не своим, а чужим имуществом, но также широко известен и в бытовой сфере своего применения среди рядовых граждан и некоммерческих юридических лиц.

Цель исследования – анализ норм гражданского законодательства и материалов судебной практики по вопросам изменения и расторжения договора аренды, выявление актуальной проблематики в этой сфере, требующей своего разрешения.

На основании поставленной цели можно определить следующие задачи исследования:

- рассмотреть общие основания и порядок изменения или расторжения договора аренды по действующему гражданскому законодательству РФ;
- определить специфику изменения и расторжения договора аренды отдельных видов имущества;
- выявить существующие в данной сфере исследования проблемы законодательства и судебной практики.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Объём работы составляет 64 страницы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие основания изменения и расторжения договора аренды.....	6
1.1 Основания изменения условий договора аренды.....	6
1.2 Основания расторжения договора аренды.....	17
Глава 2 Особенности изменения или расторжения договора аренды	33
2.1 Особенности изменения условий в отдельных видах договора аренды или особенности их расторжения.....	33
2.2 Особенности расторжения договора аренды недвижимого имущества	42
Заключение.....	53
Список используемой литературы и используемых источников.....	58

Введение

Актуальность выбранной мной темы выпускной квалификационной работы заключается в том, что договор аренды на сегодняшний день является одним из самых востребованных договорных институтов, которые применяются в гражданском обороте. Правовое регулирование данного гражданско-правового договора предполагает широкую динамику взаимодействия сторон, как при его заключении и исполнении, так и при изменении и расторжении договора. Стороны договора аренды на основании норм гражданского законодательства могут себе предоставить вполне комфортные условия, позволяющие без существенных потерь прервать договорные отношения или внести в них необходимые изменения, позволяющие продолжить действие договора. При этом стороны должны чётко понимать, какие у них есть гарантии и правовые средства защиты от недобросовестных действий своего контрагента, намеревающегося без всяких оснований расторгнуть договор аренды, а также понимать весь риск совершения недобросовестных действий по изменению и расторжению договора со своей стороны.

В связи с этим, теория гражданского права, установки законодателя и правоприменительная практика создают необходимый ресурс правовых средств, которыми стороны договора аренды могут воспользоваться для осуществления своего права на изменение или расторжение договора. Необходимость исследования такого ресурса и обусловило наш выбор в пользу актуальности заявленной темы.

Цель исследования – анализ норм гражданского законодательства и материалов судебной практики по вопросам изменения и расторжения договора аренды, выявление актуальной проблематики в этой сфере, требующей своего разрешения.

На основании поставленной цели можно определить следующие задачи исследования:

- рассмотреть общие основания и порядок изменения или расторжения договора аренды по действующему гражданскому законодательству РФ;
- определить специфику изменения и расторжения договора аренды отдельных видов имущества;
- выявить существующие в данной сфере исследования проблемы законодательства и судебной практики.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в сфере применения положений гражданского законодательства РФ о расторжении или изменении договора аренды между участниками гражданского оборота.

Предмет исследования – нормы гражданского законодательства РФ, регулирующие основания и порядок изменения или расторжения договора аренды.

Теоретическую основу исследования составили научные труды таких ученых как Белов В.А., Боткин С.Н., Вавилин Е.В., Замрыга Д.В., Захаркина А.В., Кандауров А.В., Ковалева О.А., Козырь О.М., Кортиашвили Н.В., Никурадзе А.Ш., Свириденко О.М. и др.

Нормативно-правовую основу исследования составили Гражданский кодекс РФ, иные федеральные законы, подзаконные нормативные акты, содержащие нормы гражданского законодательства, регулирующие основания и порядок изменения или расторжения договора аренды.

Методологическую основу исследования составляют современные методы познания, включая методы формальной логики, анализа и синтеза, дедукции и индукции, а также сравнительно-правовой, формально-юридический методы, метод системного и комплексного решения поставленных в исследовании задач.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общие основания изменения и расторжения договора аренды

1.1 Основания изменения условий договора аренды

Договор аренды, как и любой гражданско-правовой договор, подчиняется общим положениям гражданского законодательства об изменении и расторжении договора, предусмотренным главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [12]. Поэтому, договор аренды может быть изменён или расторгнут, например, по соглашению сторон или вследствие существенного нарушения условий договора одной из сторон (ст. 450 ГК РФ). Арендодателю или арендатору может быть предоставлено законом или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) или одностороннее изменение его условий (ст. 450.1 ГК РФ). Наконец, для договора аренды не будет чуждым такое основание его изменения или расторжения, как существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ).

Этим общим основаниям посвящено не мало научных трудов в юридической литературе [34]. Применительно же к договору аренды можно провести анализ своих общих оснований изменения или расторжения договора в рамках общих положений ГК РФ о договоре аренды (параграф 1 главы 34) [11], основываясь на положениях главы 29 ГК РФ и иного гражданского законодательства.

Сначала поговорим об основаниях изменения договора аренды, которые необходимы или возможны для сторон, но при этом позволяют сохранить его действие, сохранить в силе сам договор.

Первое, на что обращается наше внимание – это цена договора аренды, которая складывается из арендной платы (614 ГК РФ). Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по

соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (п. 3 ст. 614 ГК РФ). «Более того, данная норма является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует (п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»)» [46]. Интуитивно понятно, что стороны, действуя в своих интересах и в стремлении сохранить их взаимный баланс, вправе пересмотреть и изменить договорное условие о цене, что особенно актуально для долгосрочных договоров – меняющаяся конъюнктура рынка может вносить объективные коррективы в ранее достигнутые договоренности [57].

Исключения, устанавливающие иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы, могут быть предусмотрены для отдельных видов аренды или для аренды соответствующих видов имущества. Так, в ст. 28 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» [61] было отмечено, что «если иное не предусмотрено договором лизинга, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца».

Высокий уровень инфляции не является существенным изменением обстоятельств и не является основанием для изменения действующих ставок арендной платы и порядка ее внесения. Такая позиция высшего судебного органа изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767: «В удовлетворении иска о внесении изменений в пункт заключенного обществами договора аренды отказано, так как арендодатель и арендатор, в том числе и конклюдентными действиями, не заключили соглашения о том, что не урегулированный во внесудебном

порядке спор по вопросу об изменении цены договора аренды подлежит передаче на рассмотрение суда, судебное внесение соответствующих изменений в договор недопустимо и по правилам пп. 2 п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации» [48].

Таким образом, продолжительное время возникали разногласия относительно правовой природы данной нормы (п. 3 ст. 614 ГК РФ) – ее императивности или диспозитивности. В связи с этим на практике сформировался ряд положений, определяющих правовую природу данного процесса, в том числе ее диспозитивную и императивную направленность, которые сводятся к следующему.

Во-первых, количество пересмотров субъектами договора аренды условия о размере арендной платы в случае, если такое изменение происходит по достижении соответствующего соглашения сторонами, т.е. обоюдно, не ограничено законом, следовательно, стороны вправе путем подписания соответствующих дополнений к договору неоднократно, в том числе в течение одного календарного года, изменять размер арендной платы и (или) порядок ее расчета [26].

Во-вторых, в случае если изменение размера арендной платы и (или) порядка его расчета осуществляется в одностороннем порядке арендодателем в связи с наличием соответствующего условия в договоре аренды, кратность таких изменений в любом случае не может превышать одного раза в год. Данное положение преследует цель защитить арендатора как слабую сторону договора аренды, поскольку порядок ценообразования и взаиморасчетов, как правило, на практике, является условием, продиктованным арендодателем, пересмотр которого невозможен по причинам, связанным с личностью арендодателя (хозяина имущества) [3].

Представляется, что «в статье 614 ГК РФ изменение сумм арендных платежей урегулировано недостаточно подробно, в связи с чем на практике возникает множество вопросов, связанных, как правило, с процедурой проведения такого изменения. Предусмотренный законодателем п. 3 ст. 614

ГК РФ касается лишь ограничения на количество изменений размера арендной платы за год, однако ввиду неточности формулировки возникают споры и по применению этого пункта. При этом не ясно, распространяется ли данный пункт только на период действия договора или в том числе и на время фактического пользования имуществом. Также споры возникают по поводу того, является ли та или иная формулировка в договоре надлежащим согласованием порядка изменения арендной платы. Кроме того, интересна практика разрешения споров, связанных с формой таких изменений, необходимостью уведомления арендатора об изменении и изменением размера арендной платы за пользование государственным имуществом» [14].

По вопросу о толковании положений п. 3 ст. 614 ГК РФ об изменении арендной платы не чаще одного раза в год существует три позиции судов.

Первая позиция – размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон чаще одного раза в год (пункт 21 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73).

Вторая позиция – размер арендной платы по соглашению сторон может изменяться не чаще одного раза в год (пункт 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66) [18].

Третья позиция – в договор не может быть включено условие, предусматривающее возможность изменения размера арендной платы чаще чем раз в год. Такое условие является ничтожным. «Пункт 3 статьи 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от предусмотренного данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ как не соответствующее закону...» [30].

Второе, на что следует обратить внимание в настоящем параграфе нашей работы – это ст. 617 ГК РФ «Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон». В соответствии с п. 1 ст. 617 ГК РФ «изменение

собственника имущества не является основанием для изменения договора аренды. Однако нередко прежний арендодатель связан определенными ограничениями в своей деятельности, которых не имеет новый арендодатель. Такие ограничения не всегда отражаются в договоре, поэтому при смене арендодателя они не могут влиять на арендные отношения» [62].

При изменении условий договора новый арендодатель не связан ограничениями прежнего арендодателя, если таких ограничений нет в договоре. Так, суд установил, что «согласно заключенному договору аренды прежний арендодатель (муниципальное образование) при определении размера арендной платы руководствовался базовой ставкой, утверждаемой органом местного самоуправления, однако такого условия в договоре предусмотрено не было. Впоследствии новый арендодатель настаивал на изменении арендной платы, не связывая ее с базовой ставкой. Суд счел действия арендодателя правомерными, поскольку договором не предусмотрено, что при определении размера арендной платы стороны исходят из базовой ставки. Таким образом, новый арендодатель вправе самостоятельно устанавливать размер арендной платы. В результате, суд удовлетворил иск предпринимателя о досрочном расторжении договора аренды объектов недвижимости, поскольку предпринимателем соблюден предусмотренный договором аренды порядок уведомления ЗАО об увеличении размера арендной платы, однако общество выразило свое несогласие с таким увеличением, следовательно, в силу названного договора он подлежит досрочному расторжению» [50].

Другой вывод из судебной практики – «изменение собственника имущества не является основанием для изменения договора аренды, в том числе если его условия связаны с личностью предыдущего арендодателя, за исключением изменения в договоре сведений об арендодателе» [34]. Так, в связи с продажей имущества арендатор направил требование о внесении в действующий договор аренды изменений, касающихся сведений об арендодателе, указав на отсутствие доступа к имуществу. В результате,

требование удовлетворено, поскольку договор аренды реально исполнен, оснований считать его мнимой сделкой не имеется, кроме того, он возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок, копия договора аренды принята в качестве надлежащего доказательства [36].

Третье, на что приходится обратить внимание – возможность изменения условий договора аренды по соглашению сторон в случае его заключения на новый срок (абз. 2 п.1 ст. 621 ГК РФ). Дело в том, что п. 2 ст. 621 ГК РФ предусматривает возможность возобновления договора на тех же условиях на неопределенный срок. При этом закон не запрещает возобновлять договор аренды на тот же срок. Однако возникает вопрос: возобновляется ли он на тех же условиях? Вывод из судебной практики таков: при заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора, потому что в соответствии со статьей 621 ГК РФ заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора (пункты 31, 32 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»). Получается, что в такой ситуации арендодатель может навязать арендатору изменение условий договора в свою пользу, к своей выгоде, а арендатор не вправе требовать оставления прежних условий от прежнего содержания договора аренды, он может только отказаться от подписания договора аренды на новых условиях и искать себе нового арендодателя.

Четвёртое условие договора аренды, которое привлекло наше внимание – неотделимые улучшения арендуемого имущества. По сути, это качественная характеристика предмета договора аренды. И может так статься, что сам объект аренды изменился до неузнаваемости вследствие произведенных арендатором улучшений настолько, что в пору задуматься о внесении изменений в договор аренды, чтобы объект аренды соответствовал его описанию в договоре [65]. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного

имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 623 ГК РФ).

В судебной практике «под улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта аренды, т.е. улучшения связаны с его модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием» [3]. Так, Общество ссылалось на то, что арендованная дача возведена заново полностью за его счет. В удовлетворении требования отказано, поскольку дополнительными соглашениями к договору аренды дачи стороны изменили его условия относительно производства неотделимых улучшений и порядка их возмещения, фактически условия свидетельствуют о том, что между сторонами заключен новый договор – договор подряда, по которому общество обязалось разработать проектную документацию и осуществить строительство дачи [40].

Получается, что если сам закон регулирует последствия возможных изменений в объекте аренды, то вовсе не обязательно эти изменения фиксировать в договоре аренды, например, дополнительным соглашением. По нашему мнению, произошедшие изменения в условиях договора (изменение объекта аренды) будут считаться согласованными между сторонами не в дополнительном соглашении, а своими конклюдентными действиями по дальнейшему исполнению договора аренды на изменённых условиях (дача сдавалась в аренду без пристроя, теперь она продолжает арендоваться уже с пристроем). Если стороны всё устраивает, и они не предъявляют друг другу претензии по этому поводу, то изменение объекта аренды будет считаться согласованным.

В связи с этим, представляет интерес формулировка абз. 1 ст. 622 ГК РФ: при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Фраза «состоянии,

обусловленном договором» свидетельствует о том, что в каком бы виде не возвращалось имущество арендодателю, его состояние, внешний вид и технические характеристики должны были согласовываться, то есть обуславливаться. Поэтому возврат арендуемого имущества в состоянии, лучшем, чем было при его принятии в аренду, не считается нарушением абз. 1 ст. 622 ГК РФ, так как стороны в процессе исполнения договора аренды своими конклюдентными действиями (неотделимые улучшения, внесение арендной платы, возмещение стоимости улучшений, зачёт стоимости улучшений в размер арендной платы и т.п.) согласовали и обусловили состояние арендуемого имущества, в каком оно и возвращается.

И последнее, на что хотелось бы обратить внимание при возможных изменениях условий договора аренды – это условие о выкупе арендуемого имущества (ст. 624 ГК РФ). Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену. «Договор аренды с правом выкупа следует рассматривать как смешанный (п. 3 ст. 421 ГК РФ), содержащий в себе элементы договора аренды и договора купли-продажи. Заключая договор купли-продажи, продавец (арендодатель) и покупатель (арендатор) прекращают на будущее время обязательство по внесению арендной платы (п. 1 ст. 407 ГК РФ). При этом, если впоследствии договор купли-продажи будет признан недействительным, арендные отношения между сторонами считаются не прекращавшимися. Вместе с тем соглашением сторон может быть предусмотрен иной момент, с которого прекращается обязанность арендатора по внесению арендной платы» [9].

В связи с этим возникает вопрос: является ли условие о переходе арендованного имущества в собственность арендатора обычным условием договора аренды либо представляет собой элемент договора купли-продажи? По вопросу о квалификации условия договора аренды об обязанности

арендодателя по окончании аренды продать арендатору предмет договора существует две позиции судов.

Первая позиция – условие договора аренды о том, что по окончании аренды арендодатель обязан продать арендатору по отдельному договору объект аренды, может быть квалифицировано в качестве предварительного договора купли-продажи. По данному делу предприниматель (арендодатель-продавец) в жалобе указывает на то, что апелляционный суд не обратил внимание на те обстоятельства, что перечисленные обществом (арендатором-покупателем) платежи являются задатком в размере 610 000 руб. и авансом в размере 150 000 руб., не изложив в резолютивной части соответствующих выводов. Предприниматель считает необоснованными выводы судов об отсутствии вины обеих сторон предварительного договора в незаключении основного договора ввиду того, что предпринимателем, выступающим продавцом, не были совершены действия по направлению предложения о заключении основного договора в адрес общества, являющегося покупателем. Податель жалобы указывает, что «отсутствие вины обеих сторон в незаключенности основного договора возможно, в частности, в случае утраты заинтересованности сторон в заключении основного договора и отказа от намерений по его заключению в форме несовершения действий, предусмотренных предварительным договором и направленных на заключение основного договора», однако указанные обстоятельства судами учтены не были.

По мнению заявителя, общество не предпринимало попыток к получению денежных средств на приобретение недвижимости ни в период действия предварительного договора купли-продажи, ни в период действия договора аренды с условием выкупа. Также обществом предпринимателю не направлялось предложение о заключении основного договора купли-продажи из-за отсутствия денежных средств. Предприниматель указывает, что общество не обеспечило поступление причитающихся платежей по договору, в связи с чем не выполнило обязательства по покупке нежилого помещения.

Между тем, как указывает заявитель, им предпринимались все необходимые действия для заключения основного договора купли-продажи. В частности, запрошен кадастровый паспорт на нежилое помещение, направленный обществу по электронной почте, предпринимателем в адрес общества направлено уведомление о готовности к заключению основного договора, по почте направлен проект договора купли-продажи, подписанный со стороны предпринимателя. Письмом, направленном обществом посредством электронной почты, общество обратилось с просьбой о предоставлении отсрочки подписания основного договора купли-продажи на срок 10 дней в связи с задержкой рассмотрения кредитных документов, взяв на себя обязательство по подписанию указанного договора в конкретный срок. К судебному заседанию предпринимателем в материалы дела представлено письменное мнение, в котором изложены обстоятельства взаимоотношений сторон в ходе заключения договора аренды с условием о выкупе.

По мнению заявителя судами неправомерно сделаны выводы о том, что между сторонами отсутствовала электронная переписка, поскольку указанные выводы не соответствуют материалам дела и фактическому поведению сторон, совершаемым ими конклюдентными действиями на протяжении периода с 2013 по 2015. Податель жалобы указывает, что поскольку предварительным договором не был установлен конкретный способ передачи информации между его сторонами, ими был выбран наиболее удобный и современный способ передачи информации путем переписки по электронной почте. Заявитель также ссылается на то, что судами без законных к тому оснований не принят во внимание протокол осмотра интернет-страниц, совершенный нотариусом, которым подтверждается направление письма с приложением уведомления о готовности заключить основной договор купли-продажи нежилого помещения. Письмом общество просило о предоставлении отсрочки подписания договора. В связи с указанным, по мнению заявителя, выводы судов об отсутствии направленного предложения о заключении основного договора являются необоснованными [41].

Вторая позиция – условие договора аренды о том, что по окончании аренды арендодатель обязан продать арендатору по отдельному договору объект аренды, не может быть квалифицировано в качестве предварительного договора купли-продажи [56].

Таким образом, дополнительное соглашение, о котором идёт речь в п. 2 ст. 624 ГК РФ может вносить существенные изменения в условия действующего договора аренды, поскольку к такому договору (дополненному соглашением сторон) будут применяться нормы ГК РФ о договоре купли-продажи, чего стороны могли заранее не предполагать при заключении договора аренды.

Поиск различных оснований для изменения условий договора аренды на этом не прекращается. Стороны могут инициировать изменение условий договора аренды и по другим причинам: необходимость в изменении срока аренды, изменение целевого назначения арендованного имущества, изменение распределения обязанностей по производству капитального или текущего ремонта арендованного имущества и т.д.

На основании вышеизложенного, можно заключить, что основания изменения условий договора аренды, которые были нами рассмотрены по большей части в рамках параграфа 1 главы 34 ГК РФ, могут иметь место вследствие различных обстоятельств, складывающихся между сторонами в процессе исполнения договора аренды. Главное назначение изменения условий договора аренды состоит в его сохранении в изменённом виде, в продолжении его действия и исполнения на изменённых условиях.

1.2 Основания расторжения договора аренды

Как уже было отмечено в первом параграфе настоящей работы договор аренды, как и любой гражданско-правовой договор, подчиняется общим положениям гражданского законодательства об изменении и расторжении договора, предусмотренным главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор аренды может быть расторгнут, например, по соглашению сторон или вследствие существенного нарушения условий договора одной из сторон (ст. 450 ГК РФ). Арендодателю или арендатору может быть предоставлено законом или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (ст. 450.1 ГК РФ). Наконец, для договора аренды не будет чуждым такое основание его расторжения, как существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ).

Тем не менее, применительно к договору аренды в параграфе 1 главы 34 ГК РФ представлены свои основания для расторжения договора аренды, которые являются общими для всех видов договора аренды и для всех договоров аренды отдельных видов имущества. Рассмотрим эти общие арендные основания, опираясь также на положения главы 29 ГК РФ и иного гражданского законодательства.

В статье 619 ГК РФ указаны основания досрочного расторжения через суд договора аренды по инициативе арендодателя. Все эти основания представлены как правонарушения со стороны арендатора.

Первое такое правонарушение – арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями (п. 3 ст. 615, п. 1 ч. 1 ст. 619 ГК РФ). Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Например, внесение арендной платы не в полном объеме может быть признано

существенным нарушением договора (Пункт 28 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66). «Судебными органами дается толкование различным факторам, которые влияют на степень существенности нарушения. Кроме того, анализ судебной практики позволяет выделить документы, которые при определенных обстоятельствах могут влиять на оценку существенности нарушения условий договора. Арендодатель должен представить доказательства того, что арендатор существенно нарушил договор. Длительность периода просрочки, размер и причина внесения арендной платы не в полном объеме являются факторами, которые влияют на степень существенности нарушения условий договора аренды. По вопросу о том, является ли неисполнение договорной обязанности по оплате коммунальных платежей основанием для расторжения договора, существует две позиции судов. Первая позиция – неисполнение договорной обязанности по оплате коммунальных платежей не является основанием для расторжения договора. Так, суд, отказывая в расторжении договора ввиду неуплаты арендатором коммунальных платежей, указал в том числе на то, что арендодатель в нарушение договора не выставил арендатору соответствующие счета» [49]. Вторая позиция – «неисполнение договорной обязанности по оплате коммунальных платежей является основанием для расторжения договора. Так, суд прямо указал, что неуплата коммунальных платежей является существенным нарушением договора, а также на то, что договор содержал условие о праве арендодателя отказаться от договора при неисполнении арендатором данной обязанности» [27].

Нецелевое использование арендованного недвижимого имущества является существенным нарушением договора и основанием для его расторжения [25]. Закон не дает определения целевого назначения нежилого помещения и не предусматривает разделения нежилых помещений по целевому назначению. Под целевым назначением нежилого помещения можно понимать его предназначение для целей, не связанных с постоянным проживанием граждан. Целевое назначение арендуемого нежилого

помещения можно предусмотреть в договоре. Тогда использование помещения не в соответствии с целевым назначением может повлечь для арендатора ряд последствий, например расторжение договора. Собственник нежилого помещения может изменить его целевое назначение на жилое, а стороны договора аренды могут внести изменения в договор и согласовать иные цели, для которых арендуется помещение.

Второе правонарушение со стороны арендатора – существенно ухудшает имущество (п. 2 ч. 1 ст. 619 ГК РФ). В каких случаях, имущество ухудшается арендатором существенно, а в каких случаях несущественно, остается только догадываться. Прямых разъяснений по этому основанию нами не найдено. Осмелимся предположить, само выражение «ухудшение имущества» скрывает в себе такие действия (бездействия) со стороны арендатора, вследствие которых арендованное имущество приходит в негодность или изнашивается гораздо быстрее, чем если бы оно использовалось (амортизировалось) в обычном нормальном режиме интенсивности.

Проблема возникает в связи с тем, что, несмотря на весьма конкретный перечень нарушений договора арендатором, при наличии которых арендодатель вправе требовать расторжения договора в одностороннем порядке, ст. 619 ГК РФ содержит множество оценочных понятий, например пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества», «существенно ухудшает имущество» [7].

На практике «проблема усугубляется тем, что ст. 619 ГК РФ применяется совместно с другими статьями ГК РФ и иных федеральных законов. В большинстве случаев расторжение договора связано с существенными нарушениями его условий. Например, если арендатор в нарушение условий договора заключил договор субаренды без согласия арендодателя, арендодатель вправе требовать расторжения договора аренды в судебном порядке» [19].

Третье правонарушение со стороны арендатора – более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ). «Данное правило общее, и стороны вправе в договоре предусмотреть иные условия расторжения при нарушении арендатором сроков внесения арендных платежей. В практике есть примеры буквального применения этого правила, но не всегда все так просто. Согласно давней позиции ВАС РФ требование о расторжении договора не удовлетворят, если арендатор устранил нарушения в разумный срок» [4]. В практике есть примеры, когда суды сохраняли договоры, поскольку долг погашен:

- в ходе рассмотрения дела в первой инстанции. В удовлетворении требования отказано, поскольку нарушения, послужившие основанием для обращения арендодателя в суд, были устранены арендатором в разумный срок, в связи с чем расторжение договора несоразмерно степени нарушенного обязательства и балансу интересов сторон [35];
- до принятия решения по иску. Сторонами был заключен договор аренды здания. Обязательства по внесению арендной платы исполнялись ответчиком ненадлежащим образом. Истец направил в адрес ответчика требование о погашении задолженности, а впоследствии – предложение о расторжении договора. В удовлетворении требования отказано, поскольку ответчик устранил допущенное нарушение условий договора до принятия судом решения по данному делу [44].

Четвёртое правонарушение со стороны арендатора – не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Часто на практике возникают споры о том, какие виды работ относятся к текущему ремонту, а какие к капитальному, поскольку в законодательстве

не раскрываются определение и содержание этих понятий [1]. К текущему ремонту помещения относятся работы по ремонту стен, пола, дверей, радиаторов, сантехники, ремонт коммуникаций и систем инженерного оборудования [28]. Примерный перечень работ по текущему ремонту жилищного фонда дан в Постановлении Госстроя России от 27.09.2003 № 170 [45]. Также, под текущим ремонтом понимается систематическое и своевременное проведение работ по предохранению имущества от преждевременного износа и устранению возникающих повреждений и неисправностей.

Под капитальным ремонтом производственных зданий и сооружений понимаются работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим. Виды и перечень таких работ указаны в п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [10]. Также, под капитальным ремонтом подразумевается проведение направленных на сохранение целостности, назначения и стоимости вещи работ, которые требуют значительных затрат на восстановление существенных частей, элементов вещи в связи с их износом, поломкой или другими воздействиями внешних факторов.

Данное основание является зеркальным отражением правила об обязанности арендодателя производить капитальный ремонт (ст. 616 ГК РФ). Но в случае, предусмотренном, прежде всего, договором или законом, такая обязанность может быть возложена на арендатора. Например, арендатор в течение всего срока договора аренды транспортного средства без экипажа обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта (ст. 644 ГК РФ).

В соответствии со ст. 619 ГК РФ договором аренды могут быть установлены и другие, кроме предусмотренных данной статьей, основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. «Следует отметить, что п. 3 ст. 450 ГК РФ допускает предусмотреть в договоре возможность одностороннего отказа от него по инициативе стороны. В этом случае отказ осуществляется во внесудебном порядке. Следовательно, закон разделяет расторжение договора по инициативе одной из сторон (в судебном порядке) и односторонний отказ от договора (в одностороннем внесудебном порядке). Однако в отдельных случаях, когда в договоре предусмотрена именно возможность расторжения договора по инициативе одной из сторон, данная сторона не обращается в суд, а отказывается от договора, в связи с чем возникает вопрос о правомерности такого отказа» [53].

По вопросу «о возможности расторжения договора аренды по инициативе арендодателя во внесудебном порядке при наличии соответствующего условия в договоре существует две позиции судов. Первая позиция – наличие в договоре аренды условия о возможности его расторжения по инициативе арендодателя не означает, что он вправе отказаться от договора во внесудебном порядке. При этом само условие договора, предусматривающее возможность его одностороннего расторжения во внесудебном порядке, должно однозначно следовать из договора» [29]. Вторая позиция – «наличие в договоре аренды условия о возможности его расторжения по инициативе арендодателя означает, что он вправе отказаться от договора во внесудебном порядке. Так, в удовлетворении заявления о признании незаконными действий регистрирующего органа по государственной регистрации расторжения договора аренды недвижимого имущества правомерно отказано, так как указанные действия регистрирующего органа не нарушают прав и законных интересов заявителя, поскольку в договоре аренды прямо предусмотрено право арендодателя расторгнуть его в одностороннем порядке» [31].

Хотя «закон разделяет односторонний отказ от договора и расторжение договора по инициативе одной из сторон, на практике возникли вопросы о том, ограничивает ли ст. 619 ГК РФ право сторон предусмотреть в договоре возможность одностороннего отказа от него, необходимо ли устанавливать в этом случае в договоре основания и условия для такого отказа и является ли такое условие договора аренды без указания оснований и условий для отказа действительным. Выводы из судебной практики по этому вопросу таковы.

Первый вывод – условие договора аренды о возможности одностороннего отказа от договора без указания условий и оснований отказа является действительным.

Второй вывод – для одностороннего отказа от договора аренды, если он предусмотрен договором, достаточно направления уведомления без обращения в суд.

Третий вывод – к одностороннему отказу от договора аренды не применяются положения ст. 619 ГК РФ, предусматривающие обязательное направление предупреждения арендатору о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок» [7].

Четвёртый вывод – при одностороннем отказе договор считается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления арендатором, если иное не указано в уведомлении или договоре.

Пятый вывод – если после направления уведомления об отказе от исполнения договора арендодателем стороны совершают действия, свидетельствующие о продолжении арендных отношений, то такой договор не признается расторгнутым.

Шестой вывод – договором могут быть определены основания для одностороннего отказа от исполнения договора аренды, причем эти основания могут быть как связаны, так и не связаны с нарушением другой стороной условий договора.

Седьмой вывод – арендодатель, отказавшийся от договора в одностороннем порядке в связи с нарушением арендатором своих

обязательств, не вправе взыскивать с последнего убытки в виде арендных платежей, которые могли бы быть им получены, если бы договор не был расторгнут [24].

Восьмой вывод – сторона, воспользовавшаяся предусмотренным договором правом немотивированного одностороннего отказа от исполнения зарегистрированного договора, вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства того, что контрагент уведомлен об отказе.

Мы пришли к заключению, что ст. 619 ГК РФ не содержит подробного описания процедуры досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, предусматривая при этом условие об обязательном письменном предупреждении арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, прежде чем арендодатель будет вправе требовать расторжения договора. Если же арендатор не был предупрежден, иск арендодателя не будет рассмотрен арбитражным судом (ст. 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации [2]).

Также, ст. 619 ГК РФ «не содержит указаний на дальнейшие действия арендодателя после направления письменного предупреждения. В связи с этим возникает вопрос: вправе ли он обратиться в суд сразу после направления указанного предупреждения или должен дожидаться каких-либо ответных действий со стороны арендатора? Судебная практика исходит из того, что направление по месту нахождения (месту жительства) арендатора письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства является надлежащим исполнением обязанности арендодателя в рамках ст. 619 ГК РФ. Между тем, почтовая квитанция (ее копия), а также уведомление о вручении почтового отправления при отсутствии описи вложения не свидетельствуют о надлежащем уведомлении арендатора о расторжении договора аренды» [13].

Далее, поговорим об основаниях расторжения договора аренды, которыми может воспользоваться арендатор и проявить инициативу для их

применения с целью расторгнуть договор. Данные основания указаны в ст. 620 ГК РФ и также, как в случае со ст. 619 ГК РФ, они представляют собой правонарушения, но только уже со стороны арендодателя.

Первое такое правонарушение заключается в том, что арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Кажется невообразимым, с чего бы вдруг арендодатель, подписав договор аренды, передумал передавать имущество арендатору и его обязанность, предусмотренная ст. 611 ГК РФ будет считаться неисполненной.

Видимо, мотивация такого поведения арендодателя уже не имеет юридического значения, передумал и всё. То есть договор аренды так и не начал исполняться, ведь передача имущества арендатору – это самый первый шаг начала его исполнения. «Акт приема-передачи подписывается обеими сторонами и в силу этого признается судами в качестве надлежащего и достаточного доказательства передачи имущества арендатору. Однако на практике встречаются случаи, когда арендатор фактически не получил предмета аренды несмотря на то, что акт приема-передачи был подписан» [29].

В некоторых случаях суды прямо указывают, что при подписании сторонами передаточного акта вступает в силу презумпция того, что состоялась фактическая передача объекта аренды, если не доказано обратное. Отсутствие же такого акта свидетельствует об отсутствии фактической передачи, пока не будет доказано иное. Акт приема-передачи не является единственным возможным доказательством передачи имущества. Так, 05.04.2019 между ИП Рудаковой Е.К. (арендодатель) и ИП Абдурахмановой А.Н. (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения, общей площадью 108,3 кв. м, кадастровый номер 50:50:0020403:2685, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Новое Павлино, ул. Троицкая д. 5, помещение 389Н, в соответствии с которым арендодатель обязан передать, а арендатор – принять во временное владение

и пользование без права выкупа помещение (пункт 1.1 договора). Арендуемое помещение принадлежит истцу на праве собственности (свидетельство № 50:0020403:2615-50/015/2019-3 от 17.04.2019).

Согласно пункту 3.1 договора настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 3-х лет с даты подписания его сторонами. Пунктом 3.2 договора установлено, что передача помещения осуществляется по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора. Как указал истец, ответчиком после заключения договора, а именно за период с 01.05.2019 по 23.09.2019, обязательства по оплате арендной платы не исполнялись. Истцом 17.07.2019 в адрес ответчика направлена претензия об оплате задолженности. Поскольку досудебный порядок урегулирования спора, инициированный и реализованный истцом, не принес положительного результата, истец обратился в суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суды обеих инстанций, руководствуясь статьями 309, 310, 606, 611, 614, 655 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходили из того, что истцом не представлены в материалы дела доказательства исполнения обязательств по передаче ответчику объекта аренды, указанного в договоре, а также доказательства фактического использования ответчиком помещений в течение заявленного периода. Между тем суд кассационной инстанции не может согласиться с выводами судов в связи со следующим.

В кассационной жалобе истец указывает на то, что судами не были исследованы представленные в материалы дела документы, подтверждающие осуществление хозяйственной деятельности ответчиком в арендованном у истца нежилом помещении. Вместе с тем само по себе отсутствие акта приема-передачи имущества не свидетельствует о неисполнении договора со стороны ответчика при наличии иных доказательств передачи помещения и пользования спорным имуществом.

Выводы судов относительно того, что истцом не представлено в материалы дела доказательств исполнения обязательств по передаче

ответчику объекта аренды, указанного в договоре, только на основании отсутствия акта приема-передачи, нельзя признать обоснованными и соответствующим положениям действующего законодательства. Судам надлежало оценить доводы истца и представленные в материалы дела доказательства, установить обстоятельства передачи арендатору арендованного имущества и факт использования ответчиком помещений в целях, предусмотренных договором аренды.

Также истец указывает на то, что им в судах обеих инстанций было заявлено ходатайство об истребовании доказательств ведения ответчиком хозяйственной деятельности в арендованном у истца нежилом помещении, в удовлетворении которого судами отказано. Истец указывает на то, что им в суд первой инстанции и в суд апелляционной инстанции были представлены доказательства ведения ответчиком хозяйственной деятельности в арендованном у истца нежилом помещении. Данные доказательства были оставлены судами без оценки. При этом в мотивировочной части судебных актов не указано, на каком основании суды не приняли во внимание те или иные доводы истца и приняли во внимание доводы ответчика.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции приходит к выводам о том, что суды неполно выяснили обстоятельства, имеющие существенное значение для рассмотрения дела, обжалуемое решение и постановление приняты по неполно исследованным доказательствам, в связи с чем не могут быть в настоящее время признаны законными и обоснованными. Поскольку фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами на основании неполного и не всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, суд кассационной инстанции лишен возможности принять новый судебный акт. Допущенные нарушения могут быть устранены только при повторном рассмотрении дела в суде первой инстанции [37].

Трудно представить ситуацию, чтобы арендодатель, передав имущество в аренду, при этом сам создавал препятствия пользованию имуществом в

соответствии с условиями договора или назначением имущества. Видимо, препятствия, о которых идёт речь в ст. 620 ГК РФ создаются арендодателем не путём активных действий, а пассивно в форме бездействия. Например, передача в аренду имущества, не соответствующего противопожарным правилам, является основанием для расторжения договора аренды по инициативе арендатора.

Но такая ситуация, на наш взгляд, больше подходит, под второе основание – правонарушение со стороны арендодателя, когда переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора.

Поэтому пункты 1 и 2 части 1 ст. 620 ГК РФ перекликаются между собой, в обоих случаях речь идёт о препятствиях в пользовании и уже не имеет большого значения, как это препятствие возникло: оно чинится арендодателем или оно имеет место из-за недостатка арендованного имущества. Например, «несоответствие температурного режима арендуемых производственных помещений требованиям государственных санитарно-эпидемиологических правил, которое препятствует их использованию по согласованному в договоре аренды целевому назначению, является основанием для досрочного расторжения договора по требованию арендатора, если в момент заключения договора арендатор не знал и не мог знать о данном недостатке» [27].

Как правило, такие препятствия возникают не по замыслу самого арендодателя, а в силу складывающихся обстоятельств, из-за которых арендатор не может использовать имущество в соответствии с условиями договора или его назначением. Например, «принятие субъектом Федерации или органом местного самоуправления нормативного правового акта, который изменяет (утверждает) градостроительный план развития территории и препятствует осуществлению арендатором строительства на предоставленном

для этих целей земельном участке, расценивается судом как недостаток, являющийся основанием для расторжения договора аренды по требованию арендатора в соответствии со ст. 620 ГК РФ. Требование удовлетворено в части расторжения договора аренды, поскольку в связи с принятием акта органа власти возникли препятствующие пользованию земельным участком недостатки, которые не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором при заключении договора» [20].

Третье основание – правонарушение со стороны арендодателя, когда он не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки. Ранее, мы указывали на неисполнение аналогичной обязанности арендатором, когда на него по закону или договору возложена обязанность произвести капитальный ремонт. Тем не менее, по умолчанию в договоре, капитальный ремонт – это обязанность арендодателя (ст. 616 ГК РФ). При этом, если арендатор заинтересован в сохранении договора аренды несмотря на то, что арендодатель не производит капитальный ремонт, он может по своему выбору:

- произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
- потребовать соответственного уменьшения арендной платы.

Четвёртое основание для расторжения договора аренды по ст. 620 ГК РФ нельзя назвать правонарушением со стороны арендодателя, поскольку оно носит объективный характер – имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Трудно сказать, отвечает ли за эти обстоятельства сам арендодатель, но в любом случае бремя содержания имущества по общим правилам гражданского законодательства лежит на собственнике, то есть, как правило, на арендодателе (ст. 210 ГК РФ). Главное, здесь не допустить злоупотребления правом со стороны арендатора, ведь пунктом 4 ст. 620 ГК РФ

можно прикрыть истинную причину, почему арендатор больше не хочет арендовать имущество и пытается под этим предлогом расторгнуть договор аренды [62].

Например, экономическая нецелесообразность дальнейшего использования арендованного имущества не свидетельствует о состоянии, не пригодном для использования, возникшем вследствие обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, и не является основанием для расторжения договора по п. 4 ст. 620 ГК РФ. Так, истец ссылаясь на наступление обстоятельств, влекущих невозможность использования спорного имущества по назначению, указанному в договоре аренды. В удовлетворении требования отказано, поскольку истцом не доказаны обстоятельства, свидетельствующие о возможности одностороннего расторжения договора аренды, а также не доказан факт передачи спорных помещений ответчику [4].

Таким образом, в ст. 620 ГК РФ «указан перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых договор может быть расторгнут по инициативе арендатора. Как правило, арендодатель не согласен с требованиями арендатора о досрочном расторжении договора, в связи с чем на практике возникает вопрос: может ли суд отказать арендатору в расторжении договора, несмотря на наличие оснований, установленных ст. 620 ГК РФ? Судебная практика исходит из того, что устранение арендодателем в разумный срок недостатков имущества влечет за собой утрату права арендатора на досрочное расторжение договора» [32].

Вышеперечисленные по ст. 620 ГК РФ основания не являются исчерпывающими. «В договоре аренды стороны могут предусмотреть как иные основания для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора, так и возложение на последнего обязанности уведомить арендодателя о таком расторжении за определенный срок. В связи с этим возникает вопрос: какие последствия наступают для арендатора, не выполнившего договорное условие о заведомом уведомлении об одностороннем отказе? Представляется, что с арендатора, не выполнившего

условие договора о необходимости уведомления арендодателя об одностороннем отказе за определенный срок, могут быть взысканы убытки.

На практике стороны нередко предусматривают в договоре условие, согласно которому арендатор в случае досрочного расторжения договора должен уплатить арендодателю штраф в той или иной форме. В связи с этим возникает вопрос о законности такого условия. Есть судебная практика, что договор аренды может содержать условие о том, что арендатор, отказавшийся от договора в одностороннем порядке, уплачивает неустойку» [63].

В случае расторжения договора «по инициативе арендатора или его одностороннего отказа от договора арендодатель вправе удержать денежные средства, переданные ему в качестве обеспечения исполнения обязательства, если такое условие предусмотрено договором. Если договор предусматривает право арендатора отказаться от его исполнения в одностороннем порядке, то это право может быть реализовано в отношении отдельных арендуемых объектов, при условии, что предмет аренды не является единым имущественным комплексом или неделимой вещью» [23].

На основании вышеизложенного, мы приходим к выводу, что в соответствии со ст. ст. 619 и 620 ГК РФ договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора в судебном порядке, как по требованию арендодателя, так и арендатора. Однако требуется установить именно определенные (конкретные) основания досрочного расторжения договора.

Судебная практика совершенно справедливо отказывает в исках о расторжении договора в случаях установления так называемого «абстрактного основания» расторжения договора, когда вместо конкретного основания, ссылаясь на свободу договора, в нем указывают какие-то «иные обстоятельства» [6].

При этом под другими основаниями, о которых идет речь в ст. ст. 619 и 620 ГК РФ, могут пониматься любые основания, а не только такие, которые вытекают из неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами

договора аренды. В принципе может быть и такое основание, как утрата арендатором интереса к объекту аренды.

Поскольку же законодатель допускает и другие основания для досрочного расторжения договора, которые стороны вправе самостоятельно установить в договоре, не конкретизируя их, можно предположить, что стороны вправе изменить те основания, которые законодатель уже предусмотрел. Например, предусмотреть в качестве основания досрочного расторжения договора однократное невнесение арендатором арендной платы по истечении установленного договором срока платежа.

Важно лишь то, чтобы данное основание было установлено договором на основании диспозитивной (не императивной) нормы закона. Такой подход необходим для предотвращения произвола сторон по договору аренды и упрощения процедуры рассмотрения спора в судебном порядке.

Глава 2 Особенности изменения и расторжения договора аренды

2.1 Особенности изменения условий в отдельных видах договора аренды или особенности их расторжения

Первой разновидностью договора аренды, которая представлена в главе 34 ГК РФ является договор проката. 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 (абз. 1 п.1 ст. 626 ГК РФ). Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Значит законодатель закрепляет возможность самим сторонам договора изменить условие закона и определить самостоятельно, что движимое имущество по договору проката может использоваться не для потребительских целей.

Таким образом, как справедливо отмечается в юридической литературе, «наряду с бытовым (потребительским) прокатом законодатель допускает и небытовой (коммерческий) прокат. Вследствие этого правомерен вывод, что помимо граждан, составляющих основной контингент арендаторов по договору проката, в этом качестве также могут выступать индивидуальные предприниматели и юридические лица» [1]. Довод о том, что по договору проката арендатором может выступать только физическое лицо, опровергается также судебной практикой. Так, в одном из дел суд кассационной инстанции указал: «Как правильно установили суды обеих инстанций, между сторонами фактически сложились внедоговорные отношения проката имущества, регулируемые параграфом 2 главы 34 ГК РФ. Следовательно, признавая тот факт, что по договору проката в качестве арендатора может выступать коммерческая организация, мы констатируем, что имущество будет использоваться в предпринимательской деятельности.

Прокат не предназначенных для потребительского использования вещей (к примеру, приборов, оборудования и других технических устройств) также возможен и ГК РФ не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих их прокат» [54].

Особенность расторжения договора проката в отличие от общих правил проявляется в том, что арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за десять дней (п. 3 ст. 627 ГК РФ). Как видно из содержания приведенной правовой нормы, для осуществления права на досрочный отказ от договора проката арендатор должен направить письменное уведомление арендодателю с соблюдением установленного срока и вернуть ему арендуемую вещь.

При оказании услуг предприниматели заинтересованы в извлечении максимальной прибыли и стараются условия своих типовых договоров формулировать таким образом, чтобы исключить для потребителя саму возможность отказаться от его услуг. Договор проката в этом смысле не является исключением, на практике предприниматели нередко включают в него условие о том, что при досрочном отказе от договора потребитель теряет значительную часть внесенной оплаты, которая остается у арендодателя в качестве компенсации или штрафа [8]. У арендодателя нет права удерживать из внесенной арендатором платы за взятую напрокат вещь какую-либо часть денежных средств, поскольку он обязан вернуть ему соответствующую часть полученной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества (п. 2 ст. 630 ГК РФ). В таком случае из общей суммы арендной платы вычитается только та ее часть, которая соответствует периоду фактического пользования вещью до момента получения арендодателем от арендатора уведомления об отказе от договора. Разница в любом случае подлежит возврату, поскольку оставление ее у арендодателя приводит к возникновению на его стороне неосновательного обогащения за счет потребителя (п. 1 ст. 1102 ГК РФ).

Таким образом, «условие договора проката о праве арендодателя удержать какую-либо часть арендной платы при досрочном расторжении договора всегда должно оцениваться с учетом размера его фактически понесенных расходов. Он должен доказать, что удерживаемая часть общей арендной платы пропорциональна периоду фактического пользования потребителем вещью и не превышает такую стоимость» [56].

Применительно к другой разновидности договора аренды – аренде транспортного средства с экипажем (ст. 632 ГК РФ), можно выявить ряд особенностей, которые дают возможность сторонам изменить условия в договоре в отличие от установленной по умолчанию нормы ГК РФ. Речь, например может идти о ситуации, когда состав экипажа транспортного средства и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора, а если обязательными для сторон правилами такие требования не установлены, требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора. Следовательно, требования к составу экипажа и его квалификации подвержены возможным изменениям, которые могут стать необходимыми для конкретных обстоятельств исполнения договорного обязательства по фрахтованию транспортного средства (п. 2 ст. 635 ГК РФ).

Кроме того, члены экипажа являются работниками арендодателя. Они подчиняются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации транспортного средства. Если договором аренды не предусмотрено иное, расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет арендодатель. «Таким образом, стороны могут в любое время изменить это условие и возложить расходы по оплате услуг членов экипажа на арендатора. Это могут быть трудовые вознаграждения, налоги и иные выплаты, провиант, питьевая вода, спецодежда, консульские сборы и др.» [57] Такая необходимость может быть

вызвана ухудшением финансового положения арендодателя и острой заинтересованностью арендатора в пролонгации договора на новый срок.

Обратная ситуация складывается оплатой расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией транспортного средства. По общему правилу бремя таких расходов ложится на арендатора (ст. 636 ГК РФ). Среди таких расходов особо выделяют расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов (бензина, газа, дизельного топлива) и на оплату транспортных сборов. Тем не менее, стороны в договоре могут изменить это условие, возложив данную обязанность на арендодателя. Такой выбор сторон может быть продиктован повышенным размером арендной платы, покрывающей подобного рода расходы [17].

Стороны договора аренды транспортного средства с экипажем могут изменить условие о возложении обязанности страхования транспортного средства и (или) ответственности за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией (ст. 637 ГК РФ). Страховой интерес в транспортном средстве принадлежит прежде всего его собственнику, поскольку именно он несет по общему правилу риск случайной гибели или повреждения транспортного средства (ст. 211 ГК РФ). Нормальная и безопасная эксплуатация транспортного средства напрямую зависит от правильности действий экипажа, члены которого являются работниками арендодателя. Поэтому именно на арендодателя закон возлагает обязанность страховать транспортное средство и (или) ответственность за ущерб, который может быть причинен в связи с его эксплуатацией, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора. Но ничто не мешает сторонам закрепить в договоре аренды такую обязанность за арендатором.

По общему правилу арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду (ст. 638 ГК РФ). В связи с диспозитивностью данной нормы стороны могут предусмотреть в договоре аренды транспортного средства с экипажем запрет на передачу имущества в субаренду. В этом случае на практике возникает вопрос о последствиях

заключения договора субаренды. Если договором аренды транспортного средства с экипажем установлен запрет на передачу имущества в субаренду, то заключенный договор субаренды является ничтожным [51]. Таким образом, о расторжении договора субаренды говорить вообще не приходится, поскольку эта процедура отменяется правилами о недействительности сделки в целом.

Применительно к такой разновидности договора аренды транспортного средства как договору фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартера) (глава XI КТМ РФ) [21] можно выделить одну особенность расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе арендодателя (судовладельца). «Фрахтователь уплачивает судовладельцу фрахт за месяц вперед по ставке, согласованной сторонами. В случае просрочки уплаты фрахта свыше четырнадцати календарных дней судовладелец имеет право без предупреждения изъять судно у фрахтователя и взыскать с фрахтователя причиненные такой просрочкой убытки (ст. 221 КТМ РФ). Указанным Кодексом не урегулирован вопрос о порядке и доказательствах такого изъятия. Данный вопрос нашел свое отражение в судебной практике. Для того чтобы подтвердить изъятие судна у фрахтователя и возврат его арендодателю (судовладельцу), не требуется составлять акт об изъятии имущества» [6].

Обязанность по содержанию транспортного средства, переданного по договору аренды без экипажа, возложена на арендатора в силу ст. 644 ГК РФ. Буквальное толкование ее положений не позволяет говорить о диспозитивном характере нормы. Однако «на практике возникают вопросы о возможности возложить на арендодателя обязанность по содержанию транспортного средства, а также о последствиях установления подобных условий в договоре. Существует точка зрения, что договором аренды транспортного средства без экипажа обязанность по ремонту имущества может быть возложена на арендодателя, не смотря на противоречие этого обстоятельства императивному характеру нормы ст. 644 ГК РФ, то есть она не запрещает возлагать эти обязанности и на арендодателя, если он на это согласен» [17].

Применительно к такой разновидности договора аренды, как лизинг (финансовая аренда), предусмотренного параграфом 6 главы 34 ГК РФ, можно выявить свои особенности изменения или расторжения договора. Например, сторонами заключен договор лизинга. По мнению лизингополучателя, существенно изменились обстоятельства, из которых стороны исходили при заключении договора лизинга. Внести изменения в условия договора лизингодатель отказывается. Лизингополучателем не доказано существенное изменение обстоятельств после заключения договора. Возможные причины отказа в изменении договора заключаются в том, что существенным изменением обстоятельств не являются:

- отказ в возмещении НДС;
- поставка некачественного товара;
- заблуждение лизингополучателя относительно мощности предмета лизинга;
- заключение экспертизы о стоимости предмета лизинга;
- снижение операционных показателей деятельности, вызванное ухудшением конъюнктуры рынка [55].

Кроме того, в иске лизингополучателю может быть отказано в связи с тем, что:

- лизингополучателем не доказано, что он не несет риск изменения этих обстоятельств;
- лизингополучателем не доказано, что изменение обстоятельств вызвано причинами, которые он не мог преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру договора и условиям оборота [5].

Для удовлетворения иска лизингополучателем должно быть доказано существенное изменение обстоятельств после заключения договора, соответствующее критериям, предусмотренным ст. 451 ГК РФ, а также то, что расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет

для лизингополучателя ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Другой пример. Сторонами заключен договор лизинга. Лизингодатель не передал предмет лизинга лизингополучателю в указанный в договоре срок. Лизингополучатель хочет расторгнуть договор лизинга в связи с непередачей лизингодателем предмета лизинга и взыскать предоплату. Договор лизинга будет расторгнут и взыщут предоплату с большей долей вероятности, если лизингополучатель докажет:

- наличие действующего договора лизинга (договором, дополнительным соглашением и т.п.);
- перечисление предоплаты (приходными кассовыми ордерами, платежными поручениями, квитанциями и т.п.);
- обращение к лизингодателю с требованием о предоставлении предмета лизинга (требованием, претензией и т.п.);
- факт соблюдения досудебного (претензионного) порядка, предусмотренного законом или договором (направление продавцу уведомления о расторжении договора (заказным письмом, уведомлением и т.п.), далее – получение отказа (письмом, уведомлением и т.п.) или неполучение ответа продавца в установленный срок) [64].

Факт непредоставления предмета лизинга будет считаться установленным, если лизингодатель не представит доказательства обратного.

Возможные причины отказа в расторжении договора и взыскании предоплаты:

- лизингополучателем не доказано наличие действующего договора лизинга, договор прекратил действие в связи с истечением срока. Продавец предмета лизинга выбран лизингополучателем, который несет риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи предмета лизинга;
- лизингодателем доказан факт предоставления лизингополучателю предмета лизинга;

– лизингодателем доказаны расторжение договора и возврат предоплаты лизингополучателю.

Похожая ситуация может складываться следующим образом. Между лизингодателем и лизингополучателем заключен договор лизинга. Во исполнение указанного договора между лизингодателем и продавцом заключен договор купли-продажи (поставки) предмета лизинга, в соответствии с которым продавец обязан передать предмет лизинга лизингополучателю. Продавец не передал предмет лизинга в указанный в договоре срок. Лизингополучателем была перечислена предоплата и (или) лизинговые платежи или возникли убытки. Лизингополучатель хочет расторгнуть договор купли-продажи (поставки) и (или) лизинга и взыскать убытки и (или) платежи в связи с непередачей предмета лизинга продавцом.

Так, Открытое акционерное общество «Северо-Западная пригородная пассажирская компания», обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Санкт-Петербургская лизинговая компания», о расторжении договоров от 20.08.2013 № СЛК-08/13-КП-443 поставки двух четырехвагонных (два головных вагона, моторный и прицепной вагоны) дизель-поездов и № СЛК-08/13-Л-368 лизинга указанных поездов.

Как следует из материалов дела, 20.08.2013 ООО (лизингодатель) и ОАО (лизингополучатель) заключили Договор лизинга, во исполнение которого ООО (покупатель), ОАО (лизингополучатель) и Завод (поставщик) заключили Договор поставки. Согласно пункту 2.3 Договора поставки лизингополучатель выступает в отношениях с поставщиком по указанному Договору на стороне покупателя, на него распространяются все права и обязанности покупателя, за исключением права собственности на поезда, права на расторжение Договора поставки в одностороннем порядке и денежных обязательств перед поставщиком. Пунктом 2.4 Договора поставки и пунктом 1.2 Договора лизинга предусмотрено, что выбор поставщика осуществляет лизингополучатель, лизингодатель не несет ответственности за недостатки предмета лизинга. Срок

поставки поездов составляет 180 календарных дней с момента получения поставщиком первого авансового платежа (пункт 6.1 Договора поставки).

Согласно пункту 7.2 Договора поставки первый авансовый платеж в размере 50% от стоимости поездов должен быть уплачен покупателем в течение 5 банковских дней с момента подписания Договора, второй авансовый платеж в размере 20% – в течение 90 календарных дней с момента получения первого авансового платежа; окончательный расчет производится в течение 15 календарных дней с момента получения покупателем подписанных поставщиком, покупателем и лизингополучателем актов приема-передачи поездов, а также счета и счетов-фактур.

Поскольку Завод в установленный Договором поставки срок не поставил предмет лизинга, а ОАО утратило интерес к исполнению указанного Договора и несет убытки – перечисляет ООО лизинговые платежи, ОАО обратилось в арбитражный суд с иском. Суд кассационной инстанции отметил, что содержащийся в пункте 1 статьи 670 ГК РФ запрет на расторжение Договора поставки лизингополучателем без согласия лизингодателя не препятствует расторжению такого договора в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных статьями 450 и 451 ГК РФ. Исследовав материалы дела в порядке статьи 71 АПК РФ, суд первой инстанции установил наличие таких оснований.

Как верно указал суд первой инстанции, основной целью и смыслом Договора лизинга является пользование лизингополучателем его предметом. Таким образом, отсутствие возможности использовать предмет лизинга при условии внесения лизинговых платежей до получения предмета лизинга лишает лизингополучателя экономического интереса в договоре лизинга и ставит его в невыгодное и ущемленное положение по сравнению с остальными участниками Договоров лизинга и поставки. Уклонение от расторжения Договора поставки и, как следствие, продолжение взаимоотношений в рамках Договора лизинга, по которому истец обязан независимо от получения лизингового имущества вносить лизинговые платежи, существенно нарушает

права истца, который лишен того, на что вправе был рассчитывать. Суд кассационной инстанции не находит оснований не согласиться с указанным выводом.

Таким образом, по данному судебному делу «поставщик в установленный срок не поставил поезд, а лизингополучатель утратил экономический интерес к исполнению договора лизинга и несет убытки – перечисляет лизингодателю лизинговые платежи. Требование лизингополучателя удовлетворено, поскольку отказ лизингодателя от расторжения договора поставки, который не исполнен поставщиком в течение длительного времени, является обстоятельством, которое дает право лизингополучателю требовать расторжения договоров в судебном порядке» [38]. Предоплата и (или) убытки могут быть взысканы независимо от того, расторгнет ли суд договор, в случае если договорные отношения прекращены до обращения в суд.

В настоящем параграфе второй главы мы коснулись лишь некоторых особенностей изменения или расторжения отдельных видов договора аренды, которые в той или иной степени отличаются от общих оснований, представленных как в общих положениях специальной главы 34 ГК РФ о договоре аренды, так и в общих положениях главы 29 ГК РФ. Особенности изменения или расторжения отдельных видов договора аренды также могут быть представлены иными нормативными актами помимо ГК РФ и заслуживают отдельного рассмотрения в самостоятельном исследовании.

2.2 Особенности расторжения договора аренды недвижимого имущества

Особенности расторжения такого договора связаны в первую очередь с наличием специальных оснований для его прекращения. В основном они предусмотрены для аренды земельных участков. Способы, которыми можно расторгнуть договор аренды недвижимости, такие же, как и для других

договоров: соглашение сторон, а при наличии оснований – расторжение через суд или отказ в одностороннем порядке. Порядок расторжения в целом такой же, как и для аренды движимого имущества. Для аренды земли в ряде случаев есть свои правила. Если договор был зарегистрирован, необходимо подать в орган регистрации прав заявление, по которому записи о сделке и обременении объекта недвижимости в виде аренды будут погашены [22].

Договор аренды здания, сооружения, помещения можно расторгнуть по общим основаниям, а также по основаниям, предусмотренным для договора аренды гл. 34 ГК РФ. В частности, по закону любая сторона вправе в любой момент отказаться от договора аренды, если он заключен на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Кроме того, есть ситуация, которая актуальна только для аренды недвижимости, – если арендодатель при заключении договора не сообщил об обременении объекта сервитутом, арендатор может требовать расторжения договора (ч. 2 ст. 613 ГК РФ).

Специальные основания расторжения предусмотрены для договоров аренды земельных участков. Например, арендодатель может потребовать прекращения аренды, если арендатор не привел земли в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (пп. 1 п. 2 ст. 45, п. 2 ст. 46 ЗК РФ [16]).

Порядок расторжения договора аренды недвижимости в основном такой же, как и для любого другого договора. Расторгнуть его можно, например, заключив соглашение сторон. А если одна из сторон не согласна на расторжение, то ее контрагент при наличии оснований может расторгнуть договор через суд или отказаться от него в одностороннем порядке.

Особенности есть при расторжении договора аренды публичного земельного участка. Для расторжения договора частного земельного участка в ряде случаев тоже есть особый порядок. Например, его могут изъять для государственных и муниципальных нужд, из-за чего договор аренды прекратится (гл. VII.1 ЗК РФ) [31].

Арендодатель может требовать расторжения договора в суде в том же порядке, что и для любого договора аренды. Поскольку расторжение обычно связано с нарушениями со стороны арендатора, сначала нужно письменно его предупредить и предложить устранить нарушение в разумный срок. Например, если арендатор более двух раз подряд вовремя не заплатил за аренду, можно потребовать уплатить всю задолженность (п. 3 ч. 1, ч. 3 ст. 619 ГК РФ). Ждать ответа нужно 30 дней с момента доставки предложения арендатору, если иной срок не указан в законе, договоре или самом предложении. Если арендатор откажется расторгнуть договор или не ответит арендодателю, последний вправе составить иск о расторжении и подать его в суд. Если суд удовлетворит иск, обязательства по договору прекратятся, когда вступит в силу судебное решение (п. 1 ст. 165.1, п. 2 ст. 452, п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Арендатор может потребовать расторгнуть такой договор в общем порядке, в котором расторгают через суд гражданско-правовые договоры. Арендатор направляет арендодателю предложение расторгнуть договор. Затем выжидает 30 дней с момента его доставки, если иной срок не указан в законе, договоре или в предложении о расторжении. Если за это время арендатор не получает от арендодателя ответа, он обращается с иском в суд. Если арендодатель откажется расторгнуть договор, иск можно подавать сразу после получения отказа (п. 1 ст. 165.1, п. 2 ст. 452 ГК РФ). Если иск удовлетворят, договор будет расторгнут с момента вступления в силу решения суда (п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Если арендодатель уклоняется от приемки арендованного имущества, у него не возникает права требовать с арендатора платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора (п. 37 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66).

В Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения об обременениях объектов недвижимости (п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, ч. 1 ст. 9 Закона о госрегистрации недвижимости [58]). К их числу

относится и обременение арендой объекта недвижимости. ЕГРН должен содержать достоверные сведения, а госрегистрация прав на недвижимое имущество подтверждает в том числе прекращение обременения недвижимости (ч. 2, 3 ст. 1 Закона о госрегистрации недвижимости). Поэтому расторжение договора аренды, сведения о котором внесены в ЕГРН, нужно регистрировать (п. 120 Порядка ведения ЕГРН [52]).

Когда осуществляется регистрация договора, в ЕГРН вносятся записи о сделке, а также об ограничении права и обременении арендой объекта недвижимости. Они не погашаются автоматически и остаются в реестре, пока стороны не заявят о погашении (п. п. 1, 2 ст. 8.1 ГК РФ, ч. 1 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 114 Порядка ведения ЕГРН). Вместе с тем сроки, в течение которых нужно обратиться за регистрацией расторжения договора, а также ответственность за отсутствие регистрации или сроков ее осуществления нормативно не установлены, но они могут быть предусмотрены соглашением сторон.

Обременение в виде аренды недвижимости регистрируется в ЕГРН посредством регистрации договора аренды (ч. 1 ст. 51 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 114 Порядка ведения ЕГРН). Соответственно, «спорным является вопрос о том, что именно подлежит регистрации в случае расторжения договора аренды недвижимости по соглашению сторон: прекращение обременения в виде аренды или сделка в виде соглашения о расторжении договора аренды недвижимости» [28].

Согласно одной позиции, «Гражданский кодекс РФ не обязывает регистрировать соглашение о расторжении договора аренды недвижимости. Регистрировать нужно только сам договор, если он заключен не менее чем на год, и изменения к нему (п. 2 ст. 164, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ, п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53). Соглашение о расторжении договора должно совершаться в той же форме, что и договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Однако госрегистрация сделки не является элементом формы договора аренды и гл. 34 ГК РФ не содержит требований об

обязательной госрегистрации соглашения о расторжении договора аренды. Отсюда можно сделать вывод: регистрировать соглашение о расторжении договора аренды недвижимости не требуется. Аналогичный подход изложен, например, в Письме Минфина России от 26.02.2021 № 03-05-05-03/13425. Если следовать этой позиции, в указанном случае регистрируется прекращение обременения» [33].

Согласно другой позиции «соглашение о расторжении зарегистрированного договора аренды недвижимости в силу ст. 131, п. 1 ст. 452, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ подлежит госрегистрации. В этой ситуации исходят из следующего: соглашение о расторжении договора фактически изменяет условия зарегистрированной сделки и, соответственно, требует регистрации в силу п. 2 ст. 164 ГК РФ. Кроме того, п. 120 Порядка ведения ЕГРН предусматривает, что в этом случае также регистрируется сделка – соглашение сторон о расторжении договора аренды недвижимости. Поэтому во избежание споров с органом регистрации прав при наличии соглашения о расторжении договора аренды целесообразно все-таки регистрировать именно указанное соглашение» [15].

После расторжения договора стороны должны составить передаточный акт, по которому арендатор вернет объект арендодателю (п. п. 1, 2 ст. 655 ГК РФ). Акт должны подписать обе стороны, даже если у арендодателя есть претензии к состоянию объекта. Как указывают суды, арендодатель не вправе отказаться от приемки объекта аренды, когда договор аренды прекращен и арендатор возвращает ему объект.

Так, Между обществом «Соль» (арендодатель) и обществом «Эстет-Сервис» (арендатор) был заключен договор аренды от 05.10.2016 № 05/2016-С, по условиям которого арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование за плату нежилое помещение общей площадью 274,4 кв. м, расположенное на 1 этаже (номера на поэтажном плане 165 - 189) в здании по адресу: г. Ижевск, ул. 40 лет Победы, 110, для размещения стоматологической клиники, по 31.05.2017 (пункты 1.1. - 1.4.

договора). Дополнительными соглашениями № 1 от 16.05.2017 и № 2 от 28.04.2018 срок действия договора продлен по 31.03.2019.

По условиям пункта 6.4 договора аренды любая из сторон вправе без указания причин расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив другую сторону за 30 календарных дней. Письмом (исх. № 1 от 27.12.2018) ответчик уведомил истца о досрочном расторжении договора аренды с 28.01.2019. Представителями сторон 29.01.2019 произведен осмотр состояния помещения, возвращаемого ответчиком. По результатам осмотра помещения не приняты арендодателем по причине их неудовлетворительного состояния, арендатору предложено устранить выявленные недостатки. При повторном осмотре помещения 06.02.2019 арендодатель вновь отказался от приемки помещения, предложил ответчику изменить состояние помещения либо оплатить расходы арендодателя в сумме 247 884 руб.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, установив, что ответчик правомерно отказался от договора аренды, предпринял все возможные меры к возврату помещений, а истец не подписывал акт о возврате ввиду наличия претензий к состоянию помещения, принимая во внимание отсутствие в деле доказательств использования ответчиком помещения после расторжения договора, суды пришли к выводам о том, что в данном случае имеет место уклонение арендодателя от приемки помещения, несвоевременный возврат арендатором имущества арендодателю вызван отказом последнего от приемки этого имущества до момента разрешения спора о возмещении стоимости восстановительного ремонта.

Судами учтено, что по смыслу статьи 622 ГК РФ наличие недостатков у арендованного имущества, которые не были устранены арендатором, не является безусловным основанием для отказа в приеме имущества. Действующим законодательством не предусмотрено право арендодателя отказаться от приемки имущества при прекращении договора аренды и

возврате его арендатором, поскольку его права могут быть защищены предъявлением иска о взыскании убытков, возникших от ремонта помещений.

Более того, спор о возмещении истцу стоимости восстановительного ремонта в сумме 247 884 руб. разрешен Арбитражным судом Удмуртской Республики по делу № А71-10758/2019 в пользу истца. Суд исходил из отсутствия в деле доказательств того, что в период рассмотрения спора арендодатель не имел реальной возможности получить от арендатора ключи от помещений, и был лишен возможности сдавать эти помещения иным лицам.

Доводы истца о том, что уклонение от принятия помещения не имело места, истец действовал в соответствии с условиями договора аренды, были рассмотрены судом апелляционной инстанции и отклонены, так как имеющимися в деле доказательствами подтверждено, что досрочное прекращение действия договора инициировано арендатором, помещение им освобождено, меры к возврату помещения предприняты, в то время как истец действий по принятию помещения не произвел.

По материалам описанного нами судебного спора, можно прийти к выводу, что «акт лучше подписать. А претензии контрагенту можно предъявить и позже, например в виде требования о возмещения убытков. Кроме того, в акте можно просто описать состояние объекта аренды, не указывая причин и времени появления недостатков, которые обычно и вызывают споры у сторон» [42].

Специальные основания прекращения аренды земли установлены Земельным кодексом РФ (ст. 46, п. 2 ст. 45 ЗК РФ). Следует обратить внимание, что в этих нормах используется более широкое по сравнению с расторжением понятие – прекращение аренды. Это связано в том числе с тем, что порядок прекращения (расторжения) договора аренды земли в ряде случаев имеет особенности по сравнению с правилами расторжения по Гражданскому кодексу РФ [22].

Большинство специальных оснований дают право прекратить отношения по договору арендодателю. Так, по его требованию или

инициативе аренда прекращается, если земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд (п. 2 ст. 46, пп. 2 п. 2 ст. 45 ЗК РФ).

Другое специальное основание связано с тем, что арендатор использует участок с нарушением законодательства, в частности (п. п. 2, 4 ст. 46, пп. 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ):

- использует не по целевому назначению или таким образом, что приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо наносит вред окружающей среде. Прекращение аренды по этим основаниям не допускается в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 46 ЗК РФ. Например, в судебной практике встречается позиция, что о нецелевом использовании земельного участка сельскохозяйственного назначения можно говорить, если на нем допущено перекрытие плодородного слоя почвы различными отходами сельхозпроизводства, зарастание сорняками, видны глубокие следы спецтехники [43]. Или позиция, согласно которой нецелевым является использование в растениеводческих целях земли с разрешенным использованием «для выпаса скота» [39];
- не выполняет обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- не использует участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом (с учетом исключений, предусмотренных пп. 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ);
- создал (возвел) на нем самовольную постройку либо не выполнил обязанности, предусмотренные ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки (о ее приведении в соответствие с установленными требованиями).

Кроме того, есть основания прекращения аренды публичной земли. Например, аренда участка, предоставленного по договору о комплексном

развитии территории, или земельных участков, образованных из него, может быть прекращена по требованию арендодателя, если расторгнут указанный договор (п. 2.2 ст. 46 ЗК РФ).

Договор аренды государственного или муниципального участка можно расторгнуть (прекратить) по общим основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. Но есть особые основания и ограничения.

Если договор аренды заключен на срок более пяти лет, его можно расторгнуть только через суд в одном случае – при его существенном нарушении арендатором, если иное не предусмотрено федеральным законом (п. 9 ст. 22 ЗК РФ). Арендодатель при этом должен доказать существенность нарушения, в том числе если основанием для расторжения послужили обстоятельства, предусмотренные ст. 619 ГК РФ (п. 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11) [47]. Если арендатор устранит нарушение или его последствия в разумный срок, суд может отказать в требовании о расторжении договора.

Аренда участка, предоставленного на основании договора о комплексном развитии территории (земельного участка, образованного из такого участка), может быть прекращена в том числе по требованию арендодателя при расторжении такого договора (п. 2.2 ст. 46 ЗК РФ).

Если участок передан в аренду для имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (СМСП), а также организаций, образующих инфраструктуру их поддержки, договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию государственных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления. Это требование может быть предъявлено, когда участок используется не по целевому назначению и (или) нарушены запреты, установленные ч. 4.2 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ [59]. Такой участок должен быть включен в перечень государственного имущества или перечень

муниципального имущества, предусмотренный ч. 4 ст. 18 данного Закона (п. 2.3 ст. 46 ЗК РФ).

Для договора аренды государственного или муниципального земельного участка законодательством могут быть установлены особые процедуры его прекращения (расторжения). В частности, «при расторжении договора аренды публичного участка, зарезервированного для государственных или муниципальных нужд, арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор по истечении одного года после соответствующего уведомления арендатора. Условие об этом должно содержаться в договоре аренды (п. 16 ст. 39.8 ЗК РФ). При передаче федерального участка в собственность субъекта РФ или в муниципальную собственность уполномоченный орган направляет арендатору уведомление о расторжении договора в течение 20 дней со дня поступления заявления о передаче участка. Договор считается прекращенным в течение пяти дней со дня получения этого уведомления. В данном случае речь идет об арендаторах – федеральных органах государственной власти, их территориальных органах, ФКП, ФГУП, ФГУ или созданных РФ некоммерческих организациях (п. п. 1, 2, 4 ст. 39.32 ЗК РФ)» [25].

При изъятии участков в связи с решением о комплексном развитии территории, на которой они находятся, установлен особый порядок расторжения договора аренды, заключенного на срок меньше пяти лет (п. 7 ст. 56.12 ЗК РФ). При изъятии участка для государственных и муниципальных нужд также есть особенности прекращения прав арендаторов (гл. VII.1 ЗК РФ). В частности, для досрочного прекращения договора аренды нужно либо соглашение об изъятии, либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии участка (пп. 3 п. 1 ст. 56.11 ЗК РФ). Если в них предусмотрено денежное возмещение, то договор прекращается только после его выплаты (п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ) [27].

При прекращении аренды публичного земельного участка в связи с созданием (возведением) самовольной постройки «арендодатель имеет право на односторонний отказ от договора или его исполнения, если арендатор в

установленные сроки не выполнил обязанности, предусмотренные ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ, или обязательства, предусмотренные договором аренды в соответствии с п. 7.1 ст. 39.8 или пп. 12 - 14 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Арендодатель направляет арендатору уведомление о расторжении договора в течение одного месяца со дня, когда от органа местного самоуправления поселения (городского округа или органа муниципального района) поступило уведомление о невыполнении указанных обязанностей» [65]. Исключение – случаи, указанные в п. п. 5, 7 ст. 46 ЗК РФ (п. 4 ст. 46 ЗК РФ).

При отказе от бессрочного договора аренды федерального земельного участка, предоставленного для развития жилищного строительства, арендодатель должен предупредить арендатора за один месяц (ч. 5 ст. 15 Закона о содействии развитию жилищного строительства) [60]. Если участок был передан в аренду для строительства и впоследствии договор был возобновлен на неопределенный срок, отказ арендодателя без каких-либо нарушений со стороны арендатора суды могут расценить как злоупотребление правом. Это связано с тем, что в этой ситуации добросовестному арендатору, который уже начал строительство и намерен его завершить, будет нанесен экономический вред.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что особенности расторжения договора аренды недвижимого имущества имеют свою специфику в отличие как от особенностей расторжения договора аренды движимого имущества, так и в отличие от общих особенностей расторжения договора аренды, представленных в первом параграфе главы 34 ГК РФ. Специфика данных особенностей продиктована более сложным правовым режимом недвижимого имущества в отличие от движимого и требованиями государственной регистрации факта прекращения арендных отношений после расторжения соответствующего договора.

Заключение

По результатам проведённого исследования можно сделать следующие выводы.

Вопросам изменения и расторжения договора в принципе посвящено не мало научных трудов в юридической литературе. Применительно же к договору аренды в настоящей работе мы провели анализ своих общих оснований изменения или расторжения договора в рамках общих положений ГК РФ о договоре аренды (параграф 1 главы 34), основываясь на положениях главы 29 ГК РФ и иного гражданского законодательства.

В первую очередь, были рассмотрены основания изменения договора аренды, которые необходимы или возможны для сторон, но при этом позволяют сохранить его действие, сохранить в силе сам договор. Интуитивно понятно, что стороны, действуя в своих интересах и в стремлении сохранить их взаимный баланс, вправе пересмотреть и изменить договорное условие о цене, что особенно актуально для долгосрочных договоров – меняющаяся конъюнктура рынка может вносить объективные коррективы в ранее достигнутые договоренности.

Мы пришли к выводу, что продолжительное время возникали разногласия относительно правовой природы нормы п. 3 ст. 614 ГК РФ о возможности изменять условие о размере арендной платы – её императивности или диспозитивности. В связи с этим на практике сформировался ряд положений, определяющих правовую природу данного процесса, в том числе ее диспозитивную и императивную направленность, которые сводятся к следующему.

Во-первых, количество пересмотров субъектами договора аренды условия о размере арендной платы в случае, если такое изменение происходит по достижении соответствующего соглашения сторонами, т.е. обоюдно, не ограничено законом, следовательно, стороны вправе путем подписания соответствующих дополнений к договору неоднократно, в том числе в течение

одного календарного года, изменять размер арендной платы и (или) порядок ее расчета.

Во-вторых, в случае если изменение размера арендной платы и (или) порядка его расчета осуществляется в одностороннем порядке арендодателем в связи с наличием соответствующего условия в договоре аренды, кратность таких изменений в любом случае не может превышать одного раза в год. Данное положение преследует цель защитить арендатора как слабую сторону договора аренды, поскольку порядок ценообразования и взаиморасчетов, как правило, на практике, является условием, продиктованным арендодателем, пересмотр которого невозможен по причинам, связанным с личностью арендодателя.

На практике, арендодатель может навязать арендатору изменение условий договора аренды в свою пользу, к своей выгоде, а арендатор не вправе требовать оставления прежних условий от прежнего содержания договора аренды, он может только отказаться от подписания договора аренды на новых условиях и искать себе нового арендодателя.

Наше внимание также привлекло такое условие договора аренды, как неотделимые улучшения арендуемого имущества. По сути, это качественная характеристика предмета договора аренды. И может так случиться, что сам объект аренды изменился до неузнаваемости вследствие произведенных арендатором улучшений настолько, что в пору задуматься о внесении изменений в договор аренды, чтобы объект аренды соответствовал его описанию в договоре. Если сам закон регулирует последствия возможных изменений в объекте аренды, то вовсе не обязательно эти изменения фиксировать в договоре аренды, например, дополнительным соглашением. По нашему мнению, произошедшие изменения в условиях договора (изменение объекта аренды) будут считаться согласованными между сторонами не в дополнительном соглашении, а своими конклюдентными действиями по дальнейшему исполнению договора аренды на изменённых условиях (дача сдавалась в аренду без пристроя, теперь она продолжает арендоваться уже с

пристроем). Если стороны всё устраивает, и они не предъявляют друг другу претензии по этому поводу, то изменение объекта аренды будет считаться согласованным.

Нами был сделан вывод, что возврат арендуемого имущества в состоянии, лучшем, чем было при его принятии в аренду, не считается нарушением абз. 1 ст. 622 ГК РФ, так как стороны в процессе исполнения договора аренды своими конклюдентными действиями (неотделимые улучшения, внесение арендной платы, возмещение стоимости улучшений, зачёт стоимости улучшений в размер арендной платы и т.п.) согласовали и обусловили состояние арендуемого имущества, в каком оно и возвращается.

Стороны могут инициировать изменение условий договора аренды по разным причинам: необходимость в изменении срока аренды, изменение целевого назначения арендованного имущества, изменение распределения обязанностей по производству капитального или текущего ремонта арендованного имущества и т.д. В результате, можно заключить, что основания изменения условий договора аренды, которые были нами рассмотрены по большей части в рамках параграфа 1 главы 34 ГК РФ, могут иметь место вследствие различных обстоятельств, складывающихся между сторонами в процессе исполнения договора аренды. Главное назначение изменения условий договора аренды состоит в его сохранении в изменённом виде, в продолжении его действия и исполнения на изменённых условиях.

Нами сделан вывод, что закон не даёт определения целевого назначения нежилого помещения и не предусматривает разделения нежилых помещений по целевому назначению. Под целевым назначением нежилого помещения можно понимать его предназначение для целей, не связанных с постоянным проживанием граждан. Целевое назначение арендуемого нежилого помещения можно предусмотреть в договоре. Тогда использование помещения не в соответствии с целевым назначением может повлечь для арендатора ряд последствий, в том числе расторжение договора. Собственник нежилого помещения может изменить его целевое назначение на жилое, а

стороны договора аренды могут внести изменения в договор и согласовать иные цели, для которых арендуется помещение.

В работе отмечено, что в каких случаях, имущество ухудшается арендатором существенно, а в каких случаях несущественно, остается только догадываться. Прямых разъяснений по этому основанию нами не найдено. Осмелимся предположить, само выражение «ухудшение имущества» скрывает в себе такие действия (бездействия) со стороны арендатора, вследствие которых арендованное имущество приходит в негодность или изнашивается гораздо быстрее, чем если бы оно использовалось (амортизировалось) в обычном нормальном режиме интенсивности.

Главным правонарушением со стороны арендодателя заключается в том, что арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Кажется невообразимым, с чего бы вдруг арендодатель, подписав договор аренды, передумал передавать имущество арендатору и его обязанность, предусмотренная ст. 611 ГК РФ будет считаться неисполненной. Видимо, мотивация такого поведения арендодателя уже не имеет юридического значения, передумал и всё. То есть договор аренды так и не начал исполняться, ведь передача имущества арендатору – это самый первый шаг начала его исполнения.

Нельзя назвать правонарушением со стороны арендодателя такое основание для расторжения договора аренды по ст. 620 ГК РФ, как если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Поскольку оно носит объективный характер. Трудно сказать, отвечает ли за эти обстоятельства сам арендодатель, но в любом случае бремя содержания имущества по общим правилам гражданского законодательства лежит на собственнике, то есть, как правило, на арендодателе (ст. 210 ГК РФ). Главное, здесь не допустить злоупотребления правом со стороны арендатора, ведь пунктом 4 ст. 620 ГК РФ можно прикрыть истинную причину, почему арендатор больше не хочет

арендовать имущество и пытается под этим предлогом расторгнуть договор аренды.

Мы сделали вывод, что под другими основаниями, о которых идет речь в ст. ст. 619 и 620 ГК РФ, могут пониматься любые основания, а не только такие, которые вытекают из неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами договора аренды. В принципе может быть и такое основание, как утрата арендатором интереса к объекту аренды. Поскольку же законодатель допускает и другие основания для досрочного расторжения договора, которые стороны вправе самостоятельно установить в договоре, не конкретизируя их, можно предположить, что стороны вправе изменить те основания, которые законодатель уже предусмотрел. Например, предусмотреть в качестве основания досрочного расторжения договора однократное невнесение арендатором арендной платы по истечении установленного договором срока платежа. Важно лишь то, чтобы данное основание было установлено договором на основании диспозитивной (не императивной) нормы закона. Такой подход необходим для предотвращения произвола сторон по договору аренды и упрощения процедуры рассмотрения спора в судебном порядке.

В своём исследовании мы коснулись лишь некоторых особенностей изменения или расторжения отдельных видов договора аренды, которые в той или иной степени отличаются от общих оснований, представленных как в общих положениях специальной главы 34 ГК РФ о договоре аренды, так и в общих положениях главы 29 ГК РФ. Особенности изменения или расторжения отдельных видов договора аренды также могут быть представлены иными нормативными актами помимо ГК РФ и заслуживают отдельного рассмотрения в самостоятельном исследовании. Например, специфика аренды недвижимого имущества продиктована более сложным правовым режимом такого имущества в отличие от движимого и требованиями государственной регистрации факта прекращения арендных отношений после расторжения соответствующего договора.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.]. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 2 / Под общ. ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. С. 141-142.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 18.03.2023) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
3. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
4. Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса // Право и экономика. 2016. № 2. С. 22-27.
5. Беляева О.А. О применении лизинга в контрактных отношениях // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2020. № 1. С. 16-18.
6. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018. 304 с.
7. Боткин С.Н. Досрочное расторжение договора аренды: анализ споров в судах, сложные случаи // Жилищное право. 2021. № 5. С. 99-112.
8. Бычков А.И. Правовое регулирование экономики совместного потребления. М.: Инфотропик Медиа, 2019. 136 с.
9. Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. С. 68-73.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

13. Громов А.А. Последствия досрочного прекращения аренды при наличии субаренды // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 7. С. 87-113; № 8. С. 82-129.

14. Замрыга Д.В. О правовой квалификации соглашений об изменении условий договора аренды // Конкурентное право. 2016. № 2. С. 41-43.

15. Захаркина А.В. Договор аренды лесного участка // Экологическое право. 2022. № 6. С. 7-10.

16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

17. Ильин И.А., Москвичев А.Ю. Особенности договора аренды транспортных средств в Российской Федерации // Транспортное право. 2021. № 1. С. 25-28

18. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

19. Кандауров А.В. Односторонний отказ от исполнения, прекращения и расторжения договора аренды // Законодательство и экономика. 2010. № 3. С. 34-37.

20. Ковалева О.А., Афанасьева Е.Д. Сравнительная характеристика изменений российского законодательства в области регулирования договора аренды земель населенных пунктов // Нотариус. 2018. № 2. С. 12-14.

21. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 28.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 21.05.2023) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.

22. Козырь О.М. Одностороннее расторжение договора аренды земельного участка // Экологическое право. 2012. № 5. С. 34-37.

23. Конорева С. Аренда предприятия (завода) // Жилищное право. 2016. № 11. С. 67-77.

24. Кортиашвили Н.В. Практика взыскания убытков по ст. 393.1 ГК РФ при расторжении договоров аренды // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 4. С. 153-166.

25. Кустова Е.Д. Расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной и (или) государственной собственности в судебном порядке по инициативе арендодателя. Анализ судебной практики // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 8. С. 26-30.

26. Латыев А.Н. Снижение арендной платы в связи с невозможностью пользования недвижимым имуществом в условиях эпидемии COVID-19 // Закон. 2020. № 5. С. 84-96.

27. Леликова Я. Сложные ситуации досрочного расторжения договора аренды помещения: споры между субъектами коммерческой деятельности // Жилищное право. 2018. № 5. С. 29-38.

28. Мограбян А.С. К вопросу о моменте расторжения договора аренды нежилого помещения для предпринимательской деятельности // Вестник арбитражной практики. 2017. № 1. С. 41-46.

29. Никурадзе А.Ш. Изменение и расторжение договора аренды // Юрист. 2011. № 24. С. 28-33.

30. Определение ВАС РФ от 21.02.2011 № ВАС-9525/10 по делу № А75-10558/2009 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

31. Очхаев Т.Г. Расторжение договора аренды в связи с нецелесообразностью использования земельного участка по назначению. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 03.03.2016 № 305-ЭС15-15053 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 5. С. 21-24.

32. Палькина Т. Расторжение договора аренды до истечения его срока в случаях, когда порядок расторжения в договоре не согласован: анализ судебной практики // Жилищное право. 2018. № 3. С. 89-98.

33. Письмо Минфина России от 26.02.2021 № 03-05-05-03/13425 «О госпошлине за госрегистрацию соглашения о расторжении договора аренды недвижимого имущества» // СПС КонсультантПлюс. 2023.

34. Позднышева Е.В. Расторжение и изменение гражданско-правового договора: монография. М.: ИЗиСП, 2018. 232 с.

35. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.07.2020 № Ф02-2069/2020 по делу № А78-4407/2019 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

36. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.01.2019 № Ф04-3188/2018 по делу № А45-6422/2017 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

37. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.07.2020 № Ф05-10072/2020 по делу № А41-75991/2019 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

38. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.11.2016 № Ф07-9491/2016, Ф07-10548/2016 по делу № А56-70881/2015 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

39. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.12.2020 № Ф08-9467/2020 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

40. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.10.2022 № Ф08-9807/2022 по делу № А63-8524/2020 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

41. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.03.2017 № Ф09-1081/17 по делу № А76-2978/2016 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

42. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.05.2021 № Ф09-3334/21 по делу № А71-6314/2020 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

43. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2020 № Ф10-3108/2020 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

44. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25.06.2020 № Ф10-1944/2020 по делу № А83-8349/2019 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

45. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (с изм. от 22.06.2022) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета, № 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск).

46. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

47. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

48. Постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 № 1074/10 по делу № А40-90259/08-28-767 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7.

49. Постановление ФАС Московского округа от 03.08.2010 № КГ-А41/8080-10-П по делу № А41-2301/09 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

50. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 07.12.2006 по делу № А56-37923/2005 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

51. Постановление ФАС Уральского округа от 31.10.2005 № Ф09-3554/05-С4 по делу № А60-9256/2005-С3 // СПС КонсультантПлюс. 2023.

52. Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (ред. от 07.11.2022) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином

государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 № 63885) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 16.06.2021.

53. Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 112-119.

54. Соковиков М.О. Перспективы правового регулирования договора аренды (на примере специфичной формы проката – каршеринга) // Нотариус. 2019. № 6. С. 13-15.

55. Степин М.Г. Страхование рисков лизингодателя, связанных с исполнением договора финансовой аренды // Вестник арбитражной практики. 2020. № 1. С. 10-17.

56. Стюфеева И.В. Договор аренды оборудования // СПС КонсультантПлюс. 2023.

57. Томтосов А.А. Цена гражданско-правового договора: монография. М.: Юстицинформ, 2023. 208 с.

58. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

59. Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4006.

60. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О содействии развитию жилищного строительства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

61. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.

62. Чеговадзе Л.А. Недопустимый отказ от обязательства и допустимый отказ от договора // Гражданское право. 2021. № 3. С. 12-16.

63. Шайхеев Т.И. Обзор актуальной судебной арбитражной практики // Арбитражные споры. 2022. № 1. С. 86-117.

64. Шпачева Т.В. Судебная практика по спорам, связанным с договором лизинга // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2017. № 4. С. 43-56.

65. Ясинская Т. Аренда земли под постройку хозяйственных объектов. Анализ проблем, споров // Жилищное право. 2019. № 11. С. 79-86.