

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 направлению подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Гражданско-правовое регулирование договора аренды»

Обучающийся

А.В. Кислова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандид. юрид. наук, О.В. Бобровский

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

Тольятти 2023

Аннотация

В настоящее время в Российской Федерации происходит бурное развитие всех секторов экономики, активно формируется мелкий и средний бизнес, увеличивается число предпринимателей. В связи с этим в обществе формируется потребность в защите своих имущественных интересов, возникающих в процессе хозяйственной деятельности.

Данное обстоятельство обуславливает возникшую потребность в исследовании и развитии договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых, специальное место отводится аренде.

Целью исследования является теоретический анализ гражданско-правового регулирования договора аренды.

Достижение данной цели может быть достигнуто посредством решения следующих задач:

- рассмотреть общие положения договора аренды;
- дать гражданско-правовую характеристику договору аренды;
- рассмотреть актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие из договора аренды.

Предметом исследования являются гражданско-правовые нормы, регулирующие договор аренды.

Структура работы обусловлена предметом, целью, задачами и последовательностью исследования. Данная работа состоит из введения, трех глав, объединяющих в себе шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения договора аренды	6
1.1 Понятие и основные признаки договора аренды.....	6
1.2 Стороны и предмет договора аренды	11
Глава 2 Гражданско-правовая характеристика договора аренды	16
2.1 Заключение, изменение и расторжение договора аренды	16
2.2 Ответственность сторон по договору аренды.....	20
Глава 3 Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды	25
3.1 Правовые способы разрешения проблем, возникающих в процессе исполнения договоров аренды.....	25
3.2 Практические проблемы, возникающие при расторжении договора аренды	28
Заключение	33
Список используемой литературы и используемых источников.....	38

Введение

Конституция Российской Федерации поддерживает рыночную экономику, гарантируя «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности» [11].

В настоящее время в Российской Федерации происходит бурное развитие всех секторов экономики, активно формируется мелкий и средний бизнес, увеличивается число предпринимателей. В связи с этим в обществе формируется потребность в защите своих имущественных интересов, возникающих в процессе хозяйственной деятельности.

Данное обстоятельство обуславливает возникшую потребность в исследовании и развитии договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых, специальное место отводится аренде. Договор аренды, являясь одним из наиболее распространенных гражданско-правовых договоров, представляет особый интерес как для юристов – теоретиков, так и практиков, субъектов занимающихся предпринимательской деятельностью.

Актуальные проблемы вопросы договора аренды дают причину для их дальнейшего анализа, а все вышеперечисленные обстоятельства обуславливают актуальность и выбор цели нашего исследования.

Целью исследования является теоретический анализ гражданско-правового регулирования договора аренды.

Достижение данной цели может быть достигнуто посредством решения следующих задач:

- рассмотреть общие положения договора аренды;
- дать гражданско-правовую характеристику договору аренды;
- рассмотреть актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие из договора аренды.

Предметом исследования являются гражданско-правовые нормы, регулирующие договор аренды.

Методологической основой исследования являются различные методы логического познания: анализ и синтез, формально-логический, диалектический, сравнительно-правовой, конкретно-исторический.

Теоретической основой исследования являются Конституция России, Гражданский кодекс РФ. Исследование проводилось с использованием трудов отечественных ученых в области гражданского права, работы которых так же составили теоретическую основу исследования.

Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе и научных исследованиях по вопросам гражданского права, связанным с проблемами гражданско-правового регулирования договора аренды.

В первой главе работы определяется понятие и выявляются основные признаки договора аренды.

Во второй главе работы рассматриваются процедуры заключения, изменения, и расторжения договора аренды, а также определяется ответственность сторон по договору аренды.

Третья глава работы посвящена изучению актуальных проблем гражданско-правового регулирования договора аренды. В ней рассматриваются правовые способы разрешения проблем, возникающих в процессе исполнения договоров аренды и осуществляется поиск решения практических проблем, возникающих при расторжении договора аренды.

Структура работы обусловлена предметом, целью, задачами и последовательностью исследования. Данная работа состоит из введения, трех глав, объединяющих в себе шесть параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общие положения договора аренды

1.1 Понятие и основные признаки договора аренды

Договор аренды является классическим и древним договором. Рассмотрим более подробно возникновение договора аренды. В римском праве понятие аренды выражалось в том, что арендодатель должен был передать арендатору возможность пользования определенными вещами.

Некоторые правоведы, высказываясь на тему арендных правоотношений, указывают на то, что «в римском праве присутствовали различия между современной арендой недвижимости и арендной платой» [1, с. 364]. Иными словами, целью аренды вещи было действительное ее использование, именно в такой ситуации договор аренды считался заключенным.

Одни из первых упоминаний о договоре аренды были еще в правовых актах Древнего Вавилона, Египта и в Древней Руси [28, с. 264]. Кроме этого, в Русской правде впервые был указан договор найма, но, в то время еще не было четкого разграничения между договором аренды и подобными институтами договорных правоотношений. Вместе с этим, договор найма был описан в Своде законов Российской Империи [29, с. 307].

Как отмечает М.Ф. Владимирский-Буданов, «В период советского законодательства роль договора аренды значительно снизилась, вследствие чего сократился объем правовых норм, которые связаны с договором аренды» [1, с. 372].

В настоящее время существует нормативно-правовой акт, который регулирует договорные правоотношения, в частности, устанавливает нормы, связанные с договором аренды. Таким нормативно-правовым актом выступает Гражданский Кодекс Российской Федерации, в котором отведена отдельная глава 34, которая посвящена общим положениям об аренде.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [4].

На основании ст. 606 ГК РФ: «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью» [4]. Кроме этого, данное положение содержит в себе и ст. 136 ГК РФ: «Плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования вещи, независимо от того, кто использует такую вещь, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений» [5].

Иными словами, если лицо пользуется вещью на законном основании, то в результате использования принадлежат нанимателю. Особенность ст. 606 ГК РФ заключается в том, что данное положение определено как императивная норма, исключая (в отличие от ст. 136 ГК РФ) иное решение вопроса о субъекте права собственности на плоды, продукцию и доходы.

На основании определения договора аренды, можно прийти к выводу о том, что договор аренды представляет собой гражданско-правовой договор, который предполагает под собой передачу имущества арендатором (наймодателем) арендодателю (нанимателю) на определенный срок за установленную денежную сумму. Данное положение свидетельствует о наличии отличительного признака договора аренды, например от договора купли-продажи.

Вместе с тем, законодатель непосредственно регулирует договор аренды путем установления правовых норм в гражданском законодательстве, а также определяет виды договора аренды, не на основании какого-либо признака, а с учетом того, какое имущество сдается в аренду.

Некоторые правоведы уделяют особое детальное внимание изучению договора аренды, например, одним из таких является А.В. Родин, который упоминает, что «договор аренды имеет отличительные признаки, что дает возможность признать данный договор отдельным видом системы гражданско-правовых договоров» [22, с. 1511].

Следовательно, необходимо указать на характерные черты, которые присущи договору аренды.

Таковыми особенностями являются:

- консенсуальный характер. Данный признак договора аренды свидетельствует о том, что договор аренды будет заключен между сторонами в том случае, когда между сторонами договора будет достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора [7, с. 109];
- взаимность. Данный признак свидетельствует о взаимных обязанностях сторон договора аренды. Иными словами, понимает под собой реализацию обязанностей согласно договору аренды со стороны его субъектов;
- возмездность. Данный признак заключается в установлении финансовых обязанностей со стороны арендатора по отношению к арендодателю, что создает правоотношения, которые имеют признак взаимности, а именно, арендатор обязан уплатить арендодателю установленную денежную сумму, а арендодатель, в свой черед, обязан передать арендатору имущество во временное пользование [14, с. 155];
- соразмерность прав и обязанностей сторон договора аренды. Данный признак договора аренды имеет тесную взаимосвязь с признаком взаимности, так как состоит в справедливом распределении прав и обязанностей субъектов договора аренды;
- имущественный характер. Данный признак состоит из того, что арендодатель дает во временное пользование арендатору определенное имущество: транспортное средство; нежилое помещение и т.д.;

– согласованность сроков договора аренды. Срок договора аренды регулируется ст. 610 ГК РФ: «1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. 2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок» [4].

Проведя анализ основных характерных черт договора аренды, необходимо подчеркнуть сущность договора аренды. По нашему мнению, договор аренды способствует удовлетворению потребностей граждан и юридических лиц, поскольку некоторые граждане и юридические лица в силу определенных обстоятельств испытывают нужду во временном пользовании определенными вещами. Собственнику имущества договор аренды позволяет удовлетворить желание извлечь прибыль. Отсюда следует, что договор аренды подразумевает под собой извлечение пользы для обеих сторон договора, что способствует удовлетворению потребностей субъектов договора аренды.

Объект договора аренды устанавливается в соответствие со ст. 607 ГК РФ:

– «1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

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

– 2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

– 3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих

данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным» [4].

Необходимо особо выделить нормативно-правовые акты регулирующие отдельные виды договора аренды:

- Земельный кодекс Российской Федерации, регулирующий договор аренды земельных участков [8];
- Лесной кодекс Российской Федерации, устанавливающий требования к порядку заключения и содержанию договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности [13];
- Кодекс внутреннего водного транспорта, предусматривающий правовые особенности аренды судов [10];
- Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» [25];
- Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 (ред. от 05.11.2009) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества», в соответствии с которым законодатель определил «порядок внесения арендных платежей за пользование арендуемым федеральным недвижимым имуществом, при котором арендатор в соответствии с договором аренды ежемесячно, не позднее 10 числа отчетного месяца, перечисляет арендную плату на лицевой счет соответствующего территориального органа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, открытый им в органах федерального казначейства» [21];
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [23].

Таким образом, изучив понятие и признаки договора аренды, можно сделать вывод о том, что понятие договора аренды, представленное

законодателем в ст. 606 ГК РФ соответствует сущности и в полной мере раскрывает содержание данного вида договора.

Основными отличительными признаками данного договора являются: консенсуальный характер, взаимность, возмездность, соразмерность прав и обязанностей сторон договора аренды, имущественный характер, согласованность сроков договора аренды.

1.2 Предмет и стороны договора аренды

Каждый гражданско-правовой договор включает в себя отличительные характеристики и существенные условия. Без указания данных условий, договор будет считаться не заключенным. В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ: «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора» [5]. Иными словами, во всех случаях условие о предмете будет относиться к существенным условиям договора.

Ссылаясь на общие положения о договоре аренды, на основании п. 3 ст. 607 ГК РФ: «В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным» [4].

Согласно ст. 607 ГК РФ, к понятию «предмет договора» применяется термин «объект». В соответствии со ст. 607 ГК РФ при заключении договора аренды стоит указывать предмет договора. Именно поэтому, необходимо, чтобы в договоре было прописано наименование имущества, характеристика его качества, для недвижимости также местонахождение и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект. В случае недостаточного количества информации договор можно признать

недействительным, что может повлечь за собой установленные законом правовые последствия.

В соответствии с п. 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»: «Если арендодатель передал арендатору имущество без документов, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды, арендная плата не подлежит взысканию» [9].

В договоре аренды могут быть прописаны условия, которые будут отражать свойства вещи, и, стороны при заключении данного договора должны достигнуть согласия по всем условиям договора. Данные положения указаны в действующем законодательстве.

На основании п. 1 ст. 611 ГК РФ: «Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества» [4].

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Помимо вышеуказанного, стоит отметить, что на основании п. 7 Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»: «По соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной

рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством» [19].

Таким образом, объект аренды должен быть описан в договоре в полном объеме, на основе конкретных качеств, свойственных данному объекту, что, в свою очередь, позволяет понять, о каком конкретно объекте идет речь. Иными словами, исходя из общих положений об аренде, можно прийти к выводу, что объект аренды должен иметь определенные качества и иметь индивидуальную определенность.

Неотъемлемым элементом договора аренды являются стороны договора. Исходя из нормы ст. 606 ГК РФ следует, что сторонами договора аренды являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодатель выступает в качестве собственника имущества. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду [3, с. 143].

Стороной договора аренды может быть государство. Например, возможно заключить договор аренды земельного участка, который является государственной собственностью [26, с. 184]. Но, существуют некоторые особенности, так, на основании п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»: «Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров за исключением предоставления указанных прав на такое имущество ... » [24].

В нормативно-правовых актах могут быть установлены характерные особенности субъектов договорных правоотношений [6, с. 220]. Например, в соответствии с п. 1 ст. 626 ГК РФ: «По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование» [4]. Следовательно, арендодатель должен быть предпринимателем, осуществляющий предпринимательскую деятельность.

Стоит отметить, что согласно действующему гражданскому законодательству (ст. 209 ГК РФ): «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» [5]. В связи с этим, собственник может передать свое имущество во временное пользование иным лицам, при этом, оставаясь собственником вещи.

Арендатором является физическое или юридическое лицо, которое заключило договор аренды с собственником имущества, и получило во временное владение и пользование данное имущество.

Согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ: «Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме» [4].

Законодатель устанавливает, что несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

На основании п. 2 ст. 609 ГК РФ: «Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом» [4]. Договор аренды подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [23].

В соответствии со ст. 610 ГК РФ:

- «Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
- Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.
- Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.
- Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному» [4].

Таким образом, сторонами договора аренды является арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Что касается предмета договора, то, стоит отметить, что, согласно ст. 607 ГК, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Глава 2 Гражданско-правовая характеристика договора аренды

2.1 Заключение, изменение и расторжение договора аренды

Заключение договора аренды осуществляется на основании норм, закрепленных в законодательстве, и путем согласования воли сторон. Заключение договора аренды происходит по взаимному согласию сторон договора – арендатора и арендодателя. Прежде чем заключить договор, стороны обязаны предварительно обговорить условия, которые будут отражаться в договоре [27, с. 37].

В обязательном порядке стороны перед подписанием договора должны проверить документы, которые необходимы для его заключения. К таким документам можно отнести документы, например, удостоверяющие личность, а также, в случае заключения договора аренды недвижимого имущества, документ, для подтверждения факта нахождения имущества в собственности (выписка из ЕГРН).

Договор аренды может быть заключен между сторонами при соблюдении некоторых требований, таких как:

- индивидуально-определенные характеристики предмета договора. В договоре необходимо указать отличительные черты имущества, которые будут его идентифицировать [2, с. 71];
- определение прав и обязанностей сторон договора. В договоре обязательно должны быть указаны права и обязанности арендодателя и арендатора, в случае их нарушения стороны несут предусмотренную законом ответственность;
- установление срока договора. Если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок;
- порядок внесения арендной платы. В договоре необходимо указать размер и порядок оплаты арендной платы.

В том случае, когда стороны достигли согласия по всем условиям, которые указаны в договоре, стороны заключают договор аренды путем его подписания. Необходимо подписать договор в нескольких экземплярах, так как, в случае возникновения между сторонами разногласий, каждая из сторон вправе ссылаться на условия, которые закреплены в договоре. Каждый из составленных экземпляров, имеет одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у арендодателя, другой – у арендатора, а третий – для органа регистрации прав (в случае заключения договора аренды на недвижимое имущество).

Изменение договора аренды возможно по соглашению сторон и в судебном порядке. В случае достижения единства мнений, стороны в добровольном порядке вносят изменения в договор аренды, путем подписания дополнительного соглашения. Если же стороны не достигли согласия, договор аренды может быть изменен по решению суда. В судебном порядке договор может быть изменен при существенном нарушении условий договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством или договором.

На основании п. 1 ст. 451 ГК РФ: «Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях» [5].

Нельзя не отметить положения, закрепленные в ст. 617 ГК РФ, которые касаются изменения договора аренды. Так, согласно ст. 617 ГК РФ:

- «Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на

сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

– В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора» [4].

Договор аренды может быть расторгнут по взаимному согласию сторон, а если стороны не достигли согласия, то договор может быть расторгнут в судебном порядке.

Согласно п. 2 ст. 452 ГК РФ: «Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок» [5].

Возможно досрочное расторжение договора аренды по требованию сторон. Так, согласно ст. 619 ГК РФ: «По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 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.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок» [4].

Арендатор в соответствии с нормами закрепленными в законодательстве также имеет право на досрочное расторжение договора аренды. Согласно ст. 620 ГК РФ: «По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 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;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса» [4].

Помимо досрочного расторжения договора аренды, договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон, например, по истечению срока договора аренды. «В том случае, если стороны не достигли согласия, договор может быть расторгнут в судебном порядке» [30, с. 62].

Таким образом, заключение договора аренды происходит тогда, когда стороны достигли согласия по всем существенным условиям договора. Изменение и расторжение договора аренды возможно по соглашению сторон и в судебном порядке.

2.2 Ответственность сторон по договору аренды

Согласно понятию договора аренды, которое закреплено в ст. 606 ГК РФ, сторонами данного договора являются арендодатель и арендатор.

Исходя из самого понятия договора аренды, вытекает, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Следовательно, основная обязанность арендодателя – предоставить имущество арендатору. Имущество должно быть предоставлено в надлежащем состоянии. На основании ст. 611 ГК РФ: «1. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. 2. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких

принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков» [4].

В том случае, если арендодатель не передал имущество в указанный договором срок, арендатор вправе, на основании ст. 398 ГК РФ истребовать у арендодателя имущество, либо возмещение убытков [5].

Следовательно, стороны, при заключении договора, должны действовать добросовестно, выполняя условия, установленные договором.

Арендодатель отвечает за качество имущества, предоставленное арендатору. Так, согласно ст. 612 ГК РФ:

«Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
 - непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду» [4].

Равным образом, арендатор также должен соблюдать требования, установленные законом и договором. Так, арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

На основании п. 1 ст. 623 ГК РФ: «Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды» [4].

Стоит отметить, что не всегда улучшения, которые произвел арендодатель, являются его собственностью. «В случае, когда арендатор с согласия арендодателя за свой счет произвел улучшения, которые нельзя отделить без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости затрат на эти изменения. Если арендодатель не давал своего согласия на изменения, то арендатор не может требовать компенсации» [4].

Иными словами, в случае совершения неотделимых улучшений, арендатор имеет право на их возмещение, если он договорился с арендодателем о возмещении стоимости этих улучшений. Если же арендатор произвел неотделимые улучшения без согласия арендодателя, то стоимость в данном случае возмещению не подлежит.

В том случае, если одна из сторон договора аренды нарушила обязательства по договору, она обязана доказать отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору. Если же стороной, нарушившей обязательства, не будет доказано отсутствие вины, то сторона будет нести установленную ответственность.

На практике встречаются такие случаи, когда исполнение обязательств было невозможным по причине непреодолимой силы, которая выражается в чрезвычайных непредотвратимых обстоятельствах. К обстоятельствам непреодолимой силы можно отнести: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии и т.п.), действий и решений органов власти и управления, забастовки и иные обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора аренды как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств. Кроме этого, та сторона, которая оказалась под воздействием непредвиденных обстоятельств, должна оповестить об этом другую сторону, не позднее 10 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

Также, немало важным моментом выступает тот факт, что, в том случае, когда договор аренды прекратил свое действие, стороны также несут ответственность за нарушение условий договора, если нарушения присутствовали во время действия договора аренды.

Помимо вышеуказанного, стоит отметить, что одна из сторон договора аренды, чьи права были нарушены, вправе требовать от другой стороны возмещение убытков, которые могут проявляться в форме неустойки. Так, на основании 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».

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором» [4].

Гражданским законодательством предусмотрена ответственность за неисполнение денежного обязательства, которая отражена в п. 1 ст. 395 ГК РФ: «В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором» [5].

Кроме этого, сторона договора, чьи обязательства были нарушены, вправе требовать возмещения убытков причиненных нарушением договора как таковым.

Таким образом, гражданским законодательством предусмотрена ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение сторон обязательств, предусмотренных договором.

Глава 3 Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды

3.1 Правовые способы разрешения проблем, возникающих в процессе исполнения договоров аренды

В процессе исполнения обязательств по договору аренды в правоприменительной практике возникает множество спорных вопросов, разрешение которых не всегда возможно между арендодателем и арендатором. Некоторые из спорных ситуаций неоднозначны, и вносить в них ясность приходится российским судам.

По общему правилу, установленному ст. 623 ГК РФ, неотделимые улучшения арендованного имущества принадлежат арендодателю. В договоре аренды может быть предусмотрено условие как о возмещении стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений, так и об их не возмещении. Включение в договор аренды любого из этих условий является законным, поскольку отражает принцип свободы договора.

В случае если между арендодателем и арендатором возникает спор о возмещении стоимости неотделимых улучшений, в предмет доказывания входит довольно-таки обширный перечень обстоятельств. В первую очередь, необходимо установить факт наличия либо отсутствия согласия арендодателя на производство таких улучшений, во вторую – безусловно, стоимость улучшений, в третью – отсутствие или наличие вреда для имущества, причиненного посредством произведенных неотделимых улучшений.

На практике встречаются случаи, когда при наличии всех трех доказанных обстоятельств, суды встают на сторону арендодателя, которым было дано согласие на осуществление неотделимых улучшений, но с которым не была согласована их стоимость и объем работ.

Так, индивидуальный предприниматель Манушина М.В. обратился с иском к ПАО «Таганрогский металлургический завод» о взыскании

стоимости неотделимых улучшений по договору аренды от 01.02.2015 № 140Т/И.

В своем Постановлении от 05.07.2018 по делу № А53-23490/2017 Арбитражный суд Северо-Кавказского округа установил, что между ИП Манушина М.В. (арендатор) и ПАО «Таганрогский металлургический завод» (арендодатель) был заключен договор аренды от 01.02.2015 о передаче во временное владение и пользование нежилых помещений.

Арендатором выполнена реконструкция арендуемых помещений, что подтверждается актами о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств, которые подписаны обеими сторонами.

В договоре аренды указан пункт следующего содержания «арендодатель обязан возместить стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества в течение 60 дней после прекращения договора аренды, стоимость неотделимых улучшений может быть зачтена в счет арендной платы».

Частично обязательства по возмещению стоимости неотделимых улучшений исполнены посредством зачета встречных однородных требований, что подтверждается двусторонними актами погашения дебиторской и кредиторской задолженности. Остальная сумма арендодателем арендатору возмещена не была, в связи с чем последний обратился с исковым заявлением в суд.

Суд отметил, что, исходя из нормы ст. 623 ГК РФ, стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Суд особо подчеркнул, что из смысла данной нормы следует, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества может быть истребована арендатором при наличии согласия арендодателя на производство работ по улучшению имущества. Необходимое согласие арендодателя предполагает согласование с ним не

только самого факта выполнения работ и производства улучшений, но также объема и стоимости таких работ.

Судом установлено, что из содержания письма от 27.04.2015 от ПАО «Таганрогский металлургический завод» в адрес ИП Манушина М.В. усматривается, что арендатор выражает готовность к принятию в аренду помещений с условием их реконструкции с последующим возмещением арендодателем стоимости реконструкции. Данное обстоятельство косвенно свидетельствует о согласии арендодателя с условиями, предложенными арендатором.

К тому же, арендатором не было представлено ходатайства о проведении судебной экспертизы с целью установления характера и объема выполненных работ, проверки их относимости к произведенным неотделимым улучшениям.

Таким образом, основываясь на данных обстоятельствах, суд постановил оплатить арендодателем стоимость произведенных арендатором работ [18].

Однако судебная практика неоднозначна и в некоторых случаях, если согласие арендодателем на улучшения не было дано, суд обязует его принять улучшенное арендованное имущество (что на первый взгляд противоречит нормам ст. 622 ГК РФ, согласно которым имущество должно быть возвращено арендодателю в первоначальном состоянии) [9].

Среди судов существует также и противоположная точка зрения – требования арендодателей о приведении арендованного имущества в первоначальное состояние удовлетворяются [16].

Проведенный анализ проблем, возникающих в процессе исполнения договоров аренды, позволил выделить наиболее актуальные из них:

- несовершенство законодательных норм о возмещении стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений;

– отсутствие законодательного перечня существенных условий договора аренды, без указания которых договор не считается заключенным.

Выявленные проблемы могут быть решены посредством усовершенствования законодательства в области арендных правоотношений, в частности:

– дополнить ст. 623 ГК РФ п. 5 следующего содержания: «Стоимость и объем неотделимых улучшений арендованного имущества возмещается арендодателем только в случае, если они были согласованы»;

– дополнить ст. 623 ГК РФ п. 6 следующего содержания: «Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества возмещается арендодателем в том случае, если посредством произведенных неотделимых улучшений не было причинено вреда имуществу»;

– дополнить главу 34 части второй ГК РФ статьей 608.1 «Существенные условия договора аренды» следующего содержания: «Договор аренды считается заключенным только в том случае, если в нём были согласованы все существенные условия, в частности: предмет договора, стороны договора, условие о сроке договора, условие о порядке внесения и размере арендной платы».

3.2 Практические проблемы, возникающие при расторжении договора аренды

Согласно статистическим данным, количество судебных дел, связанных с расторжением договора аренды, с каждым годом увеличивается [12, с. 66]. Рассмотрим некоторые практические проблемы, возникающие при расторжении договора аренды, более подробно.

При нарушении арендатором условий договора аренды, по общему правилу, арендодатель вправе расторгнуть договор. В соответствии с п. 1 ст. 393.1 ГК РФ: «В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора» [5].

Безусловно, данное положение само себе не ограничивается арендодателя при установлении цены новому арендатору, однако при заключении нового договора презюмируется разумность и добросовестность действий арендодателя.

Так, индивидуальный предприниматель Глевич А.М. обратился в Верховный Суд РФ с жалобой на решение Арбитражного суда Пермского края от 10.08.2017 по делу №А50-14983/2017, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2017 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.03.2018 по делу о взыскании убытков с ООО «Медснаб», причиненных ему в связи с расторжением договора аренды.

В своем Определении от 04.10.2018 по делу № 309-ЭС18-8924 Верховный суд РФ установил, что между ИП Глевич А.М. (арендодатель) и ООО «Медснаб» (арендатор) был 01.06.2013 заключен договор аренды нежилых помещений. Данный договор был зарегистрирован в установленном законом порядке, помещения переданы по актам приема-передачи от 11.11.2013. Срок действия договора установлен с 01.06.2013 по 01.06.2018.

Согласно условиям договора, размер арендной платы составлял 170 000 руб. в месяц без НДС, и установлено право арендодателя ежемесячно производить корректировку размера арендной платы в одностороннем

порядке с учетом уровня инфляции равном 0,75% в месяц от размера арендной платы.

Арендодатель в подтверждении исковых требований предоставил судам документы о том, что арендатором неоднократно нарушались условия договора о своевременном внесении арендной платы. В связи с этим арендодатель направил арендатору уведомление от 19.08.2015 об одностороннем расторжении договора.

Впоследствии ИП Глевич А.М. заключил договор аренды спорных нежилых помещений с ООО «РостМетТрейд» со сроком действия с 14.09.2015 по 14.08.2016, арендная плата установлена в размере 160 000 руб. в месяц без НДС, и установлено право арендодателя один раз в шесть месяцев производить корректировку размера арендной платы в одностороннем порядке с учетом уровня инфляции, но не более чем на 10% от размера арендной платы, предусмотренной договором.

Обращаясь в арбитражный суд с иском, предприниматель ссылался на наличие у него убытков в виде разницы между ценой арендной платы по договору с ответчиком и ценой по договорам с ООО «РостМетТрейд», заключенным взамен прекращенного договора от 01.06.2013. Основанием к возникновению убытков послужило досрочное одностороннее расторжение им как арендодателем договора аренды ввиду нарушения арендатором обязательств по своевременному внесению арендных платежей.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суды, пришли к выводу, что уменьшение размера арендной платы по вновь заключенным договорам, взамен первоначального с ответчиком, не является следствием противоправных действий общества, истцом добровольно включены в договор наименее выгодные для него условия относительно размера арендной платы. Кроме того судами установлены экономические различия при формировании арендной платы по первоначальному договору в 2013 году и договорам его заменяющим в 2015 и 2016 годах.

Однако Верховный Суд, ссылаясь на п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», отметил, что «добросовестность кредитора и разумность его действий при заключении замещающей сделки предполагаются, пока должником не доказано обратное. Должник вправе представить доказательства того, что кредитор действовал недобросовестно и/или неразумно и, заключая замещающую сделку, умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению» [20].

Судебная коллегия отметила, что сам должник при рассмотрении дела в свою защиту не воспользовался правом представить доказательства недобросовестности и неразумности поведения истца, содействия увеличению убытков, заключение договора по необоснованно низкой цене. В связи с этим судебная коллегия не согласна с изложенными выше выводами судов, положенных в обоснование отказа в иске, поскольку такой подход противоречит назначению статьи 393.1 ГК РФ. На основании изложенного судебная коллегия полагает, что принятые по делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение [15].

Еще одним видом спорных ситуаций, возникающих в процессе расторжения договоров аренды, является неправомерное использование сторонами договора аренды п. 1 ст. 617 ГК РФ. Праву пользования арендатора присуще свойство следования, т.е. изменение собственника помещения не должно являться основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Однако судами подчеркивается, что норма ст. 617 ГК РФ – диспозитивная, и в условиях договора аренды может содержаться пункт о том, что продажа имущества (арендованного) прекращает договор аренды.

Так, индивидуальный предприниматель Ширин В.М. обратился с иском к ООО «Восход», в котором просил расторгнуть заключенный между Зленко Л.С. и ООО «Восход» договор от 15.08.2014 б/н аренды земельного участка.

В своем Постановлении от 17.07.2017 по делу № 32-37974/2016 Арбитражный суд Северо-Кавказского округа установил, что 15.08.2014 между Зленко Л.С. (арендодатель) и ООО «Восход» (арендатор) был заключен сроком на 5 лет договор аренды выделенного в натуре земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. В пункте 5.6 договора аренды земельного участка от 15.08.2014 стороны добровольно согласовали вопрос о его досрочном расторжении в случае отчуждения земельного участка собственником (арендодателем), гарантировав при этом арендатору возможность завершения цикла сезонных полевых работ.

16.09.2015 Зленко Л.С. (продавец) и Ширин В.М. (покупатель) заключили договор купли-продажи земельного участка, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, а покупатель обязуется принять участок, уплатить за него цену, предусмотренную в договоре. В пункте 1.5 договора купли-продажи также отражено, что земельный участок имеет обременение в виде аренды.

Ширин В.М. дважды направил в адрес арендатора извещение, в котором сообщил о смене собственника земельного участка, и на основании пункта 5.6 договора аренды от 15.08.2014 предложил расторгнуть договор с 05.10.2016, а также воздержаться от проведения полевых работ на данном участке.

Суд отметил, что как следует из нормы ст. 619 ГК РФ, договором аренды могут быть установлены и дополнительные основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, установленные в

договоре, могут и не быть связаны с какими-либо нарушениями со стороны арендатора.

Исследовав и оценив представленные в обоснование заявленных требований и возражений против них доказательства, суд пришел к выводу о том, что в пункте 5.6 договора аренды земельного участка от 15.08.2014 стороны добровольно согласовали вопрос о его досрочном расторжении в случае отчуждения земельного участка собственником (арендодателем), гарантировав при этом арендатору возможность завершения цикла сезонных полевых работ.

Суд отметил, что ст. 617 ГК РФ не содержит явно выраженного запрета сторонам договора установить иное, законодательное регулирование арендных правоотношений и прямо допускает право сторон устанавливать по собственному усмотрению случаи досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Само по себе отличие условий п. 5.6 спорного договора от нормы ст. 617 ГК РФ не может служить основанием для признания этих условий недействительными.

Таким образом, основываясь на данных обстоятельствах, суд постановил расторгнуть заключенный между Зленко Л.С. и ООО «Восход» договор от 15.08.2014 б/н аренды земельного участка [17].

Проведенный анализ проблем, возникающих при расторжении договоров аренды, позволил выделить наиболее актуальные из них:

- несовершенство законодательных норм о возмещении убытков при прекращении договора;
- несовершенство законодательных норм о сохранении договора аренды в силе при смене собственника имущества.

Выявленные проблемы могут быть решены посредством усовершенствования законодательства в области арендных правоотношений, в частности:

- дополнить ст. 393.1 ГК РФ п. 4 следующего содержания:
«Убытки соответствующей стороной возмещаются независимо от того,

заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка»;

– внести изменения в п. 1 ст. 617 ГК РФ, сформулировав её следующим образом: «Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, в случае если договором не предусмотрено иное».

Таким образом, считаем, что оптимизация действующего гражданского законодательства в области арендных правоотношения необходима. Она будет способствовать созданию системы четкой правовой регламентации правоотношений, возникающих из договора аренды, что, в свою очередь, уменьшит количество спорных вопросов, возникающих между арендодателем и арендатором, и упростит процесс правоприменения.

Заключение

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы.

Изучив понятие и признаки договора аренды, можно сделать вывод о том, что понятие договора аренды, представленное законодателем в ст. 606 ГК РФ соответствует сущности и в полной мере раскрывает содержание данного вида договора.

Основными отличительными признаками данного договора являются: консенсуальный характер, взаимность, возмездность, соразмерность прав и обязанностей сторон договора аренды, имущественный характер, согласованность сроков договора аренды.

Предмет договора аренды определяется в соответствии со ст. 607 ГК РФ: в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Сторонами договора аренды является арендодатель (наймодатель), который является собственником имущества, и арендатор (наниматель), получивший во временное владение и пользование определенное имущество.

Заключение договора аренды происходит тогда, когда стороны достигли согласия по всем существенным условиям договора. Изменение договора аренды возможно по соглашению сторон и в судебном порядке. Расторжение договора аренды возможно также по соглашению сторон, в связи с существенными изменениями обстоятельств, и по решению суда по иску одной из сторон.

Согласно понятию договора аренды, которое закреплено в ст. 606 ГК РФ, сторонами данного договора являются арендодатель и арендатор. Гражданским законодательством предусмотрена ответственность за

неисполнение или ненадлежащее исполнение сторон обязательств, предусмотренных договором.

Количество споров, вытекающих из арендных отношений, увеличивается с каждым годом. Большое количество спорных вопросов возникающих как в процессе исполнения, так и при расторжении договора аренды, решаются судами.

Проведенный анализ проблем, возникающих в процессе исполнения договоров аренды, позволил выделить наиболее актуальные из них:

- несовершенство законодательных норм о возмещении стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений;
- отсутствие законодательного перечня существенных условий договора аренды, без указания которых договор не считается заключенным.

Выявленные проблемы могут быть решены посредством усовершенствования законодательства в области арендных правоотношений, в частности:

- дополнить ст. 623 ГК РФ п. 5 следующего содержания: «Стоимость и объем неотделимых улучшений арендованного имущества возмещается арендодателем только в случае, если они были согласованы»;
- дополнить ст. 623 ГК РФ п. 6 следующего содержания: «Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества возмещается арендодателем в том случае, если посредством произведенных неотделимых улучшений не было причинено вреда имуществу»;
- дополнить главу 34 части второй ГК РФ статьей 608.1 «Существенные условия договора аренды» следующего содержания: «Договор аренды считается заключенным только в том случае, если в нём были согласованы все существенные условия, в частности:

предмет договора, стороны договора, условие о сроке договора, условие о порядке внесения и размере арендной платы».

Проведенный анализ проблем, возникающих при расторжении договоров аренды, позволил выделить наиболее актуальные из них:

- несовершенство законодательных норм о возмещении убытков при прекращении договора;
- несовершенство законодательных норм о сохранении договора аренды в силе при смене собственника имущества.

Выявленные проблемы могут быть решены посредством усовершенствования законодательства в области арендных правоотношений, в частности:

- дополнить ст. 393.1 ГК РФ п. 4 следующего содержания: «Убытки соответствующей стороной возмещаются независимо от того, заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка»;
- внести изменения в п. 1 ст. 617 ГК РФ, сформулировав её следующим образом: «Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, в случае если договором не предусмотрено иное».

Таким образом, считаем, что оптимизация действующего гражданского законодательства в области арендных правоотношения необходима. Она будет способствовать созданию системы четкой правовой регламентации правоотношений, возникающих из договора аренды, что, в свою очередь, уменьшит количество спорных вопросов, возникающих между арендодателем и арендатором, и упростит процесс правоприменения.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский-Буданов. М.: Издательский дом «Территория будущего», 2005. 800 с.
2. Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости // Достижения науки и образования. 2019. № 5 (46). С. 70-71.
3. Высоцкая Е.В. Стороны договора аренды // Вопросы науки и образования. 2019. № 5 (50). С. 142-144.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.
6. Губина Т.С. Арендатор и арендодатель: права и обязанности // Молодой ученый. 2023. № 4 (451). С. 219-221.
7. Жильченко В.Н. Понятие и признаки договора аренды // Вестник магистратуры. 2022. № 12-6 (135). С. 109-110.
8. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. ст. 4147.
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [Электронный ресурс] // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/8fe9a5f065db18d5a2c55d5b50f3bc59663f3f62/ (дата обращения 15.08.2023).
10. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации: Федеральный закон от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 28.02.2023) (с изм. и доп.,

вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. 12.03.2001. № 11. ст. 1001.

11. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

12. Лаптева А.Ю. Расторжение договора аренды земельного участка по гражданскому праву РФ // Образование и наука в России и за рубежом. 2022. № 3 (91). С. 64-69.

13. Лесной кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. № 50. ст. 5278.

14. Новицкая Л.Ю. Порядок защиты прав арендодателя в случае нарушения арендатором сроков оплаты арендных платежей // Образование и право. 2020. № 3. С. 154-159.

15. Определение ВС РФ от 04.10.2018 по делу № 309-ЭС18-8924 [Электронный ресурс] // URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/0a210824-9408-4495-8402-8b163d63f503/7d6430d7-7d87-4f03-9075-07c099e08fb5/A50-14983-2017_20181004_0predelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 15.08.2023).

16. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.02.2019 N Ф04-6323/2018 по делу N А46-9600/2018 [Электронный ресурс] // URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AZS&n=153922#16zhfrT4pJKe1ooA1> (дата обращения 15.08.2023).

17. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа 17.07.2017 по делу № А32-37974/2016 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/xfhw2E4lpwWg/> (дата обращения 15.08.2023).

18. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.07.2018 N Ф08-3799/2018 по делу N А53-23490/2017 [Электронный ресурс] // URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ASK&n=136088#QF5efpTWydYmPtvj> (дата обращения 15.08.2023).
19. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.
20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 22.06.2021) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда РФ. май 2016. № 5.
21. Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 (ред. от 05.11.2009) «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» // Собрание законодательства РФ. 06.07.1998. № 27. ст. 3200.
22. Родин А.В. Договор аренды, его понятие и виды // Форум молодых ученых. 2017. №6 (10). С. 1510-1513.
23. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 13.06.2022) // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (часть I). ст. 4344.
24. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. 31.07.2006. № 31 (часть I). ст. 3434.
25. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (ред. от 14.07.2022) // Собрание законодательства РФ. 02.11.1998. № 44 (часть I). ст. 5394.

26. Филиппов П.М. Парадоксы закона и судебной практики, связанные с арендой земельных участков // Правовая парадигма. 2021. № 4. С. 184-188.

27. Хомякова Е.С. Момент заключения договора аренды и предшествующие ему переговоры // Вестник магистратуры. 2021. № 10-1 (121). С. 36-38.

28. Чистяков О.И. Российское законодательство X-XX веков: Т. 1: Законодательство Древней Руси / под ред. В.Л. Янина. М.: Юридическая литература, 1984. 430 с.

29. Чистяков О.И. Российское законодательство X-XX веков: Т. 2: Законодательство периода образования и укрепления русского централизованного государства / под ред. В.Л. Янина. М.: Юридическая литература, 1985. 519 с.

30. Шварц Э.А. Особенности расторжения договора аренды // Вестник магистратуры. 2022. № 11-2(134). С. 61-63.