

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт, факультет)

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

(кафедра)

40.04.01 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность, профиль)

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

на тему Аренда и ее разновидности в российском гражданском праве

Студент(ка)

Д.Н. Балабанов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Руководитель магистерской

программы

д-р. юрид. наук, доцент В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия )

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук О.А. Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия )

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г.

Тольятти 2017

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	6
1.1. История развития института аренды.....	6
1.2. Понятие и признаки аренды в Российской Федерации.....	12
1.3. Предмет и существенные условия договора аренды.....	22
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	26
2.1. Заключение договора аренды и государственная регистрация прав арендатора.....	26
2.2. Прекращение договора аренды.....	37
ГЛАВА 3. ВИДЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ.....	45
3.1. Прокат.....	45
3.2. Аренда транспортных средств.....	53
3.3. Аренда зданий и сооружений.....	57
3.4. Аренда предприятий.....	64
3.5. Финансовая аренда (лизинг).....	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	84
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	87

## ВВЕДЕНИЕ

Сегодня в условиях развития в государстве рыночных отношений появляется существенная потребность общества в обеспечении стабильных гарантий охраны собственных имущественных интересов, которых связаны с осуществлением разных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном итоге, должно благоприятно сказываться на повышении уровня жизни населения.

В связи с этим существенное значение получает изучение договорных форм осуществление хозяйственной деятельности, среди которых особую роль играет аренда.

Договор аренды отнесен к группе сделок, которые регламентируют отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность, договор аренды не ведет к смене титула собственника, а, соответственно, в юридическом смысле он формирует такие отношения товарообмена, при которых товаром признается не вещь, а право пользования данной вещью. Имущество по этому договору может быть передано арендатору исключительно в пользование или в пользование и во владение одновременно, не предусматривая при этом права распоряжения им.

Используя договор аренды, государственными и муниципальными органами власти и управления обеспечивается рациональная организация в городах и поселках производственных зон, сетей культурных и общественных учреждений, бытовых предприятий. В это же время гражданами и юридическими лицами приобретается возможность осуществлять собственную деятельность при затрате незначительных (в сравнении с приобретением в собственность) средств на размещение офисов, торговых точек, складских либо производственных помещений и т.п. Это особенно значимо для вновь созданных коммерческих организаций и

индивидуальных предпринимателей, которые могут высвободившиеся финансовые средства направить на другие цели.

В настоящее время в правоприменительной практике многие проблемы появляются при выполнении обязательств по договору аренды. Это, в первую очередь, связано с пробелами законодательного регламентирования существенных условий договора аренды. Появляются также некоторые трудности и при использовании правил об аренде, в том числе аренде зданий, сооружений и предприятий.

Таким образом, проблема темы диссертационного исследования состоит в отсутствии совершенства гражданского законодательства, регулирующего арендные отношения, а также практики его применения. Указанные проблемы являются, несомненно, актуальными.

Целью работы является изучение института аренды и ее разновидностей в гражданском праве Российской Федерации.

Для достижения цели работы необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть историю развития института аренды;
- исследовать понятие и признаки аренды в Российской Федерации;
- проанализировать предмет и существенные условия договора аренды;
- установить процедуру заключения договора аренды и процедуру государственной регистрации прав арендатора;
- выявить особенности исполнения и прекращения договора аренды;
- определить разновидности договора аренды.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере договора аренды.

Предметом исследования являются нормы права, определяющие понятие, порядок заключения и прекращения договора аренды и его разновидности.

Положения, выносимые на защиту:

1. В законодательстве отсутствует определение понятия арендатора, что является несомненным пробелом. Мы предлагаем его сформулировать

следующим образом «арендатор это физическое и (или) юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении имущества в пользование».

2. Проведено разграничение понятий «прекращение» и «расторжение» договора в гражданском праве и уточнено понятие «расторжение» договора, под которым предлагается понимать любое принудительное (не основанное на согласованной воле сторон) прекращение договора.

3. Предлагается усилить ответственность арендатора за недобросовестное выполнение своих обязанностей по своевременному внесению арендной платы, где в качестве меры ответственности предусмотреть расторжение договора при однократном невнесении арендной платы в установленный в договоре срок.

При написании работы были использованы труды таких авторов как: Абесилашвили М.З., Азукаева Б.А., Алексеев В.А., Анчиков А.М., Белов В.А., Брагинский М.И., Бударин С.А., Вавилин Е.В., Витрянский В.В., Внуков Н.А., Громов С.А., Дружинин А., Евдокимова Е.А., Егоров А.В., Ерш А.В., Игнатова Ю.Н., Иоффе О.С., Кабалкин А., Кабатова Е.В., Карапетов А.Г., Карцева Н.С., Кияшко В.А., Кокоева Л.Т., Коннова Т.А., Кочеткова Ю.А., Кузнецов Д.В., Левенсон Д.С., Лейба А., Логинова Н.И., Маковская А.А., Мейер Д.И., Мозолин В.П., Оболонкова Е.В., Пашенко Н.Ю., Подшивалов Т.П., Покровский И.А., Ралько В.В., Решетник И.А., Рогова Ю.В., Романец Ю.В., Свириденко О.М., Свирин Ю.А., Сорокин А., Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В., Шагиева Р.В., Шевченко Е.Е., Шершеневич Г.Ф., Шлюндт Н. Ю.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, подразделенных на десять параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

## 1.1. История развития института аренды

Вопросы, связанные с развитием арендных отношений, в большинстве своем основываются на историческом методе познания вопроса правовой природы арендных отношений. Принимая во внимание, что сегодня не угасает многолетняя дискуссия о юридической природе арендных отношений, исторический подход может поспособствовать решению данного вопроса<sup>1</sup>.

Впервые упоминание о договоре аренды (найме) как самостоятельной разновидности консенсуальных договоров появилось в глубокой древности и на протяжении столетий практически не изменялось, он определялся как единый (без особых изменений) договор *location-conduction*<sup>2</sup>. Римским правом однозначно признавалась обязательно-правовая природа договора аренды. В нем не существовало вещно-правовых элементов, таких как право следования и вещно-правовая защита нанимателя<sup>3</sup>. Л.В. Кокоевой подчеркивается, что характерным примером выражения элементов обязательственной связи в римском праве является ситуация, когда наймодатель до окончания срока имущественного найма отчуждал сданное имущество, а новый собственник не связывался соглашением своего предшественника<sup>4</sup>.

Первоначально указанный подход использовался отечественной доктриной, которая констатировала обязательственную природу арендных отношений, что являлось следствием рецепции и адаптации римского права

---

<sup>1</sup> Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. 2015. № 9. С. 18.

<sup>2</sup> Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2004. С. 445, 446.

<sup>3</sup> Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 11.

<sup>4</sup> Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004. С. 40.

на территории Руси<sup>5</sup>. Затем представление исследователей о сущности арендных отношений стало меняться, и отдельными из них стало обращаться внимание на неоднозначную юридическую природу изучаемых отношений. Так, И.А. Покровским отмечалось, что на протяжении средних и последующих веков самостоятельная защита была предоставлена мало-помалу арендаторам, поклажепринимателям и т.д., то есть почти всем владельцам «от чужого имени»<sup>6</sup>. Но совершенно по другому мыслил Г.Ф. Шершеневич, которым характеризовался имущественный наем как обязательственное правоотношение. Им был сделан вывод, что из свойства обязательственного отношения принудить собственника к осуществлению его обязанности невозможно, а можно только пытаться взыскать с него возмещение ущерба, которое причинено отступлением от соглашения<sup>7</sup>. Наниматель здесь не рассматривался как титульный владелец, который мог иметь ограниченное вещное право на арендованное имущество. Вместе с тем многими правоведами того времени констатировалась несостоятельность высказанного положения, поскольку оно значительно умаляло права нанимателя.

В последующем в советской юридической науке в связи с принятием ГК РСФСР 1922 г.<sup>8</sup>, а после и ГК РСФСР 1964 г.<sup>9</sup> в договоре имущественного найма отчетливо прослеживались некоторые элементы вещно-правовых отношений, а в отношении нанимателей устанавливался статус титульных владельцев. Имущество, которое передавалось по договору найма, стало обременяться правами нанимателя, которое приобретало право следования, свойственное для вещно-правовых отношений. В указанные период начинает действовать без всяких оговорок положение, в соответствии с которым при переходе права собственности на имущество от наймодателя к иному лицу договор найма будет сохранять свое действие в отношении нового

---

<sup>5</sup> Право в Древней Руси. М., 2001. С. 24.

<sup>6</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 232.

<sup>7</sup> Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 164, 165.

<sup>8</sup> Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1926. N 77. Ст. 579 (утратил силу).

<sup>9</sup> Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 29. Ст. 1689; N 34. Ст. 1966 (утратил силу).

собственника. С учетом указанного положения исследователи сформулировали правило, согласно которому сданное внаем имущество переходит во владение нанимателя, а владение - такое правомочие, которое может нарушаться любым и каждым, осуществляется ли оно собственником или договорным контрагентом. Соответственно, договорное (относительное) правовое отношение по имущественному найму в той мере, в какой оно связывается с передачей имущества во владение другого лица, порождает и отдельные абсолютно-правовые последствия. Они состоят не только в охране прав нанимателя от любого нарушителя, но и в том, что в случае перехода права собственности на наемное имущество к любому иному лицу договора найма в течение срока своего действия имеют силу и для нового собственника<sup>10</sup>.

Затем законодателем были закреплены за арендатором вещные права на переданное ему имущество в рамках договора аренды. Так, пунктом 14 Указа Президиума Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» прямо предусматривалось: «арендатору обеспечивается защита его права на имущество, полученное по договору аренды, наравне с защитой, установленной гражданским законодательством в отношении права собственности. Он может истребовать арендуемое имущество из любого незаконного владения, требовать устранения препятствий в использовании имущества, возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя»<sup>11</sup>. Указанной позиции придерживался законодатель и в последующем при принятии Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде<sup>12</sup>.

Проблема наличия признаков вещного права у арендатора стала вновь появляться в связи с принятием Указа Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества

---

<sup>10</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 308.

<sup>11</sup> Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. N 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1989. N 15. Ст. 105 (утратил силу).

<sup>12</sup> Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23 ноября 1989 г. N 810-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. N 25. Ст. 481 (утратили силу).

государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду». Данным актом фактически отменялись Основы законодательства об аренде, которые были приняты в 1989 г. Верховным Советом СССР и устанавливалось, что «впредь до принятия нового Гражданского кодекса Российской Федерации арендные отношения на территории Российской Федерации регулируются Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденными 31 мая 1991 г., в части, не противоречащей Конституции Российской Федерации, законодательным актам Российской Федерации, принятым после 12 июня 1990 г., и настоящим Указом»<sup>13</sup>.

Вместе с тем, Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик<sup>14</sup> предусматривалось всего четыре статьи, которые были посвящены аренде (ст.ст. 85 – 88), в которых не было видно наличия у арендатора черт вещного права. В общих нормах об ограниченных вещных правах (п. 3. ст. 54 Основ) только предусматривалось, что право на вещную защиту имеют лица, которые хоть и не являются собственниками, но владеют имуществом на праве оперативного управления, полного хозяйственного ведения, пожизненно наследуемого владения, или на ином основании, предусмотренном нормативными актами или договором. Исходя из этого можно сделать вывод, что законом четко не предусматривалась императивная норма о наличии вещных прав у арендатора. Принимая во внимание то, что арендодателями часто являлись соответствующие государственные органы власти, достаточно сомнительным представляется предположение о том, что в содержании договора могли быть предусмотрены правила о наделении арендатора вещно-правовыми способами охраны своих прав на арендуемое имущество.

В современной науке не утихает дискуссия в отношении правовой

---

<sup>13</sup> Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 43. Ст. 2429 (утратил силу).

<sup>14</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. N 2211-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. N 26. Ст. 733.

природы арендных отношений<sup>15</sup>, но основываясь на буквальном толковании гражданского законодательства можно сделать вывод, что в арендных отношениях содержатся признаки, которые характерны для вещного права (ст. 305): «Права, предусмотренные статьями 301 - 304 ... Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника»<sup>16</sup>.

Сегодня подход к пониманию юридической природы арендных отношений выходит на новую стадию. В рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации<sup>17</sup> предусмотрено введение новых для гражданского права институтов ограниченного вещного права: права застройки, права постоянного владения и пользования, права личного пользования, которые, как предполагается, вытеснят вещно-обязательную аренду.

Введение исключительно обязательственной аренды будет вероятно показывать необходимость осуществления реформ некоторых норм в законодательной базе<sup>18</sup>, и в имеющейся правоприменительной практике, которая посвящена аренде.

Прежде всего, данные новеллы могут затронуть исключения вещно-правовых способов защиты собственных прав арендатором. Статья 305 ГК РФ в современной редакции, которая предоставляет право арендатору

---

<sup>15</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 2001. С. 224; Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия // Актуальные проблемы гражданского права. М., 2000. Вып. 2. С. 39; Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи // Современное право. 2013. № 5. С. 50 - 54.

<sup>16</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>17</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

<sup>18</sup> Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Находится в стадии рассмотрения проекта.

предъявлять виндикационные иски, исключена из проекта Федерального закона N 47538-6, вместо чего ст. 215 проекта арендатору дается право на посессорную защиту. Данные способы защиты выражаются в праве арендатора подавать виндикационные иски к третьим лицам, своим поведением препятствующим выполнению договора аренды или нарушают покой владения арендатора. Более того, утратит силу преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок<sup>19</sup>.

В случае превращения аренды в обязательственную сделку может быть утрачена популярность указанного института. Следует, тем не менее, подчеркнуть, что данного рода изменения не будут выражать действительную сущность арендных отношений.

При рассмотренных обстоятельствах исключение прав арендатора на виндикацию к третьему лицу является необоснованным. Сегодня статьей 305 ГК РФ предоставляется альтернатива арендатору в выборе вариантов поведения: предъявлять требования к арендодателю в рамках обязательственной связи или самостоятельно осуществлять охрану своих прав путем виндикации арендованного имущества из чужого незаконного владения. Мы считаем, что данная мобильность в поведении предоставляет достаточно широкое распространение конструкции арендных отношений на практике.

По итогам рассмотрения вопроса становления арендных отношений можно констатировать, что по сегодняшний день не существует единого подхода к определению юридической природы арендных отношений. Также нужно подчеркнуть, что в течение достаточно длительного периода времени институт аренды имел исключительно обязательственную природу, при этом отдельными учеными отмечались признаки ущербности положения арендатора в отношениях с арендодателем. Позже советским законодательством признавалось существование вещно-правовых элементов в структуре арендных отношений. Однако сегодня вновь ведутся споры о

---

<sup>19</sup> Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды // Закон. 2013. N 3. С. 126 - 133.

юридической природе арендных отношений и возможности их включения в систему обязательственных отношений. Мы считаем, что подобного рода изменения не имеют под собой каких-либо фундаментальных оснований, а институт аренды нужно сохранить со свойственной ему вещно-обязательственной природой.

## **1.2. Понятие и признаки аренды в Российской Федерации**

Договор аренды представляет собой одну из наиболее используемых договорных конструкций между субъектами предпринимательской деятельности, так как он дает возможность удовлетворения временной потребности арендатора в имуществе, а арендодатель не только получает вознаграждение за данное использование, но и обеспечивает поддержание объекта аренды в надлежащем состоянии, так как, обычно именно на арендатора налагается обязанность по содержанию и осуществлению текущего ремонта объекта аренды<sup>20</sup>.

Легальная дефиниция понятия «аренда» содержится в ст. 606 ГК РФ, где установлено, что «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование»<sup>21</sup>.

Характерными признаками договора аренды следует признать:

1) осуществление арендодателем передачи имущества не сопровождается переходом права собственности на данное имущество к арендатору.

Также обращает на себя внимание то, что арендатор (наниматель) имеет не только право пользования полученным имуществом, - ему также по

---

<sup>20</sup> Белов В. Крупные арендаторы недвижимости: споры с владельцами // Жилищное право. 2016. № 4. С. 71.

<sup>21</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

общему правилу предоставляется и право владения данным имуществом. Другими словами, он имеет возможность не только извлекать полезные свойства из арендованного имущества, но и обладать им, быть его титульным владельцем. В случаях же, когда использование соответствующего имущества может происходить и без обладания последним, арендатору достаточно получить это имущество в пользование (так, собственник, сохраняя за собой владение зданием, осуществляет передачу арендатору право пользования отдельными помещениями).

Пользование имуществом при аренде всегда сопряжено с его эксплуатацией арендатором, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в связи с использованием имущества. Данным свойством договор аренды отличен от договора на оказание возмездных услуг, который может быть связан и с временным пользованием имуществом исполнителя со стороны заказчика, который заинтересован в получении услуги как таковой с исключением права присвоения плодов, продукции и доходов, которые предоставляет пользование соответствующим имуществом.

Придание арендатору статуса титульного владельца дает возможность наилучшим образом разрешить вопрос охраны его прав и законных интересов, которые связаны с арендованным имуществом. В данном случае речь идет о предоставлении ему как титульному владельцу вещно-правовых способов защиты от посягательств со стороны других лиц на арендованное имущество. Данная возможность следует из ст. 305 ГК, согласно которой права на истребование имущества из чужого незаконного владения, а также на охрану прав от нарушений, которые не связаны с лишением владения, принадлежат также лицу, хоть и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на основании, установленном законом или договором.

Придание арендатору статуса титульного владельца дало возможность законодателю также дополнительно обеспечить его права посредством использования другого элемента вещно-правовых отношений, а точнее права

следования. Данная идея реализована посредством включения в гражданское законодательство специальной нормы, которая определяет судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество: «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» (п. 1 ст. 617 ГК).

Еще одной характерной чертой договора аренды, которая относится к праву пользования арендованным имуществом. Сегодня гражданским законодательством право пользования, которое принадлежит арендатору, не трактуется достаточно широко, как это было в дореволюционной российской цивилистике. Так, оно не содержит в себе правомочия арендатора по передаче арендованного имущества в субаренду. Наоборот, гражданским законодательством предусмотрена обратное правило: арендатор не имеет права сдавать арендованное имущество в субаренду, кроме случаев, когда данное право предоставляется ему арендодателем: «Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами» (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса РФ пользование имуществом по договору аренды происходит за плату. Данное правило предопределяет юридическую природу аренды как возмездной, двусторонне обязывающей сделки. Несмотря на то, что несогласование в договоре аренды размера арендной платы не влечет недействительность указанного

соглашения<sup>22</sup>, в современных условиях изменение размера платы имеет существенное значение для субъектов экономической деятельности.

2) гражданским законодательством осуществляется достаточно полное регулирование отношений аренды как являющихся общими, так и регламентирующими отдельные виды договора аренды. Соответственно, в сферу регламентации гражданского законодательства попали такие вопросы как:

- срок и последствия истечения срока договора;
- процедура передачи имущества арендатору;
- форма и порядок оплаты арендных платежей;
- обязанности сторон, связанные с содержанием имущества;
- преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок;
- судьба произведенных арендатором улучшений имущества.

3) Классификация договоров аренды осуществляется на основе видов сдаваемого в аренду имущества и специального субъектного состава. Так, договор проката выделяется в отдельную разновидность договора аренды в связи с субъектным составом: арендодателем здесь может быть только лицо, которое профессионально осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, - а также из целей использования арендатором арендованного имущества, которые должны иметь потребительский характер. Договор аренды транспортного средства отличен тем, что пользование передаваемым в аренду транспортным средством требует управления им и его квалифицированной технической эксплуатации профессиональным экипажем. В отношении договора лизинга квалифицирующими признаками, дающими возможность выделять его как самостоятельную разновидность договора аренды, заключаются в том, что в данных отношениях кроме арендодателя и арендатора принимает участие продавец имущества, которое передается в аренду, а также в том, что

---

<sup>22</sup> Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. N 3. С. 36 - 38.

правовые отношения, следующие из данного договора, по своему содержанию являются сочетанием обязательств по аренде и купле - продаже.

С точки зрения гражданско-правовой характеристики договор аренды является:

1) двусторонним. Договор аренды считается двусторонним, так как обе стороны данного договора (арендодатель и арендатор) несут обязанности в отношении другой стороны и являются должником этой стороны в том, что должна сделать в ее пользу, и вместе с тем ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать. Кроме того, в договоре аренды существуют две встречные обязанности, одинаково значимые и существенные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, взаимно обуславливающие друг друга и признающиеся в принципе экономически эквивалентными. В связи с этим договор аренды это синаллагматический договор.

Синаллагматический характер договора аренды состоит в том, что на арендаторе всегда лежит встречное выполнение его обязательств, т.е. выполнение арендатором обязанности по уплате арендной платы обусловлено выполнением арендодателем обязанности по передаче имущества во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 328 ГК). Другими словами, арендатор не должен выполнять свою обязанность по внесению арендной платы до выполнения арендодателем своей обязанности передать ему арендованное имущество.

2) возмездным. Договор аренды считается возмездным, так как арендодатель за выполнение обязанности по передаче имущества во владение и пользование арендатору получает от арендатора встречное предоставление в форме внесения арендной платы.

3) взаимным;

4) консенсуальным. Однако, в настоящее время правовая природа договора аренды по отношению к моменту возникновения обязательственной связи между его субъектами, а именно проблема консенсуальной и реальной

природы рассматриваемого договора вызывает острые дискуссии. Следует подчеркнуть, что признание договора аренды самостоятельным видом консенсуальных сделок произошло еще в глубокой древности, и в течении многих столетий данный договор постоянно определялся как единый договор *location-conduction*<sup>23</sup>.

Вместе с тем, современная типология договора аренды, которая закреплена в ГК РФ, дает возможность сделать вывод о существовании разностороннего подхода к вопросу консенсуальности данной сделки. Иной подход к решению этого вопроса ведет к неоднозначному восприятию момента возникновения обязательственной связи между сторонами договора аренды, что влечет возникновение споров по отношению к заключенности арендного соглашения.

Консенсуальным договором, название которого произошло от латинского слова *consensus* (согласие), порождаются права и обязанности с момента, когда сторонами достигается соглашение по всем существенным условиям договора в установленной для этого форме (п. 1 ст. 433 ГК РФ): «Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта». Латинское слово *res* (вещь) повлекло появление понятия реального договора, в соответствии с которым возникновение прав и обязанностей связано с активными действиями хотя бы одной из сторон соглашения, а именно действиями по передаче второй стороне причитающегося ей имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ): «Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества».

Общие нормы о договоре аренды, а также статьи об аренде предприятия, здания и сооружения, прокате, финансовой аренды (лизинга) имеют черты консенсуальной сделки, где права и обязанности сторон появляются с момента заключения соглашения или признания данного

---

<sup>23</sup> Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2004. С. 445 - 446.

соглашения заключенным. Признаком консенсуальности договора аренды следует признать такие формулировки: «обязуется передать» (ст. 650 ГК РФ), «обязуется предоставить» (ст. ст. 606, 626, 656 ГК РФ), «обязуется приобрести» (ст. 665 ГК РФ). Соответственно, мы полагаем возможным сделать вывод, что обязательства у сторон данных соглашений появляются с момента его заключения.

Вместе с тем, понятие договора аренды транспортного средства с экипажем и без дают возможность предполагать, что данные соглашения относятся к реальным договорам<sup>24</sup>. Указанный вывод вытекает из следующей формулировки «арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации» (ст. 632, 642 ГК РФ). Судебной практикой подтверждается высказанное предположение. Так, в одном из дел судом указано, что из определения данного вида договора аренды явствует, что данный договор является реальным, так как им предусматривается предоставление транспортного средства, а не обязанность по его предоставлению, которая установлена в общих нормах об аренде. Статья 642 ГК РФ признается специальной нормой по отношению к общей – ст. 606 ГК РФ, которая характеризует договор аренды как консенсуальный. Итак, для заключения договора аренды транспортного средства, который является реальным договором, помимо соглашения сторон нужна еще и передача имущества<sup>25</sup>.

Данный системный подход к разъяснению отдельных положений института договора аренды основывается на буквальном толковании закона. Более того, он соответствует подходу некоторых ученых, которые устанавливают характерные черты консенсуальных и реальных договоров. Так, Е.Е. Шевченко считает, что указание на реальность договора часто

---

<sup>24</sup> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: М.: Норма; Инфра-М, 2013; Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014.

<sup>25</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 23.04.2009 N Ф09-2485/09-С4 по делу N А60-13216/2008-С11 // СПС КонсультантПлюс; Постановление ФАС Уральского округа от 19.09.2002 N Ф09-2261/02-ГК по делу N А07-6442/02 // СПС КонсультантПлюс.

происходит путем использования в понятии договора слова «передает», когда идет речь об имуществе, которое является предметом договора. Слова «обязуется передать», напротив, показывают то, что заключение договора не связано с осуществлением соответствующего действия<sup>26</sup>.

Несмотря на существующий системный подход, в некоторых случаях судами неоднозначно толкуются положения материального права по отношению к договору аренды в целом. Так, Федеральным арбитражным судом Уральского округа, при рассмотрении спора о взыскании муниципальными органами с индивидуального предпринимателя арендной платы за пользование подвальным помещением, было отменено решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанции о частичном (по сумме) удовлетворении заявленных требований, установив что положение п. 2 ст. 433 ГК РФ действует в отношении договоров аренды, являющихся реальными договорами. Дело направили вновь на рассмотрение в суд первой инстанции на основании того, что суды установили факт отсутствия между сторонами спора по вопросу о заключении договоров и отсутствует юридическая оценка подлинным документам, которые подтверждают факт передачи недвижимости в аренду<sup>27</sup>.

Более того, судами распространяется указанная позиция по отношению к нетипичному имуществу гражданского оборота. В частности, подобная ситуация возникает при решении вопроса о выдаче разрешения на право организации рынка. На основании п. 3 ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2006 N 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации»<sup>28</sup> для выдачи разрешения на право организации рынка нужна удостоверенная копия документа, который подтверждает право на объекты недвижимости, расположенные на

---

<sup>26</sup> Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012; Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. М., 2004. С. 19 - 25.

<sup>27</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 14.09.2005 N Ф09-2954/05-С3 по делу N А07-2897/05-Г-ГЛШ // СПС КонсультантПлюс.

<sup>28</sup> Федеральный закон от 30.12.2006 N 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 01.01.2007. N 1 (ч. 1). Ст. 34.

территории, где предполагается организовать рынок. Так, в одном из дел судом, при отказе в иске об отмене решения муниципального органа, договор аренды торгового павильона, на территории которого предполагалось открытие розничного рынка, признан незаключенным из-за отсутствия доказательств наличия двусторонне подписанного акта приема-передачи. При этом суд использовал понятие, установленное в п. 2 ст. 433 ГК РФ, подчеркивая, что договор, из которого вытекает передача вещи, является заключенным с момента ее передачи<sup>29</sup>.

Вместе с тем данная логика порождает некоторые сомнения, которые дают возможность полагать существование неверного толкования и применения правовых норм, что неизбежно формирует основы для злоупотребления своими правами недобросовестной стороной по сделке. Противоречивость рассмотренного подхода судов и указание на реальную природу арендных отношений опровергается тем, что на основании положений статьи 607 ГК РФ договором аренды должны быть установлены данные, позволяющие верно установить имущество, которое подлежит передаче арендатору как объект аренды. Итак, договор, являясь внешним выражением воли сторон, представляет первичный элемент изучаемых правовых отношений и предшествует фактической передаче имущества. Однако, при отсутствии данных, которые позволяют идентифицировать имущество, передаваемое в аренду, данный договор не считается заключенным<sup>30</sup>.

Кроме того, если придерживаться логики признания договора аренды заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, то тогда нужно признать, что до момента этой передачи договорные отношения между сторонами соглашения отсутствуют и взаимных прав и обязанностей не возникает. Но именно в результате невыполнения данной обязанности арендодателем, как передача имущества арендатору, у последнего появляется

---

<sup>29</sup> Постановление ФАС Центрального округа от 25.08.2009 по делу N А68-9704/08-692/15 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>30</sup> Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3. С. 56.

право требовать расторжения договора аренды через суд (п. 1 ст. 620 ГК РФ). Обязанности как таковые не могут возникать из ниоткуда, у них должно быть основание, каковым является договор. Именно договор побуждают субъектов к добросовестному поведению под угрозой применения санкций.

Итак, фактическая передача имущества не может расцениваться как факт признания договора заключенным, подобного рода действия должны пониматься как выполнение арендодателем своей обязанности, вытекающей из письменного соглашения или устной договоренности субъектов. Подобный же вывод можно сформулировать из статьи 611 ГК РФ, указывающей на первичную роль соглашения. Так, например, арендодатель должен передать арендатору имущество в состоянии, которое соответствует условиям договора аренды. Соответственно, все аргументы о том, что договор аренды является заключенным с момента фактической передачи имущества арендатору, должны признаваться несоответствующими реальной действительности. Мы полагаем, что именно в указанной связи в специальном законодательстве есть нормы, устанавливающие консенсуальность договора аренды некоторых видов транспортных средств (ст. ст. 198, 211 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации<sup>31</sup>). В данном контексте справедливым представляется мнение о том, никто не может своим волеизъявлением изменить консенсуальную природу договора<sup>32</sup>.

Таким образом, договор аренды консенсуальный, так как является заключенным с момента достижения контрагентами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связан с передачей имущества арендатору. Сама передача имущества арендатору является исполнением вступившего в силу договора со стороны арендодателя. Поэтому в тех ситуациях, когда момент вступления договора в силу совпадает с фактической передачей арендованного имущества, можно

---

<sup>31</sup> Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1999. N 18. Ст. 2207.

<sup>32</sup> Кияшко В.А. Реальные (консенсуальные) в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. N 5. С. 39.

вести речь об особой процедуре заключения договора аренды и исполнении его в момент заключения, но не о реальной природе договора аренды.

### **1.3. Предмет и существенные условия договора аренды**

В настоящее время юридическая литература содержит мнение о том, что единственным существенным условием договора аренды является только его предмет, под которым, как правило, понимается имущество, которое передается в аренду. Это мнение основано на более общем взгляде на существенные условия любого гражданско-правового договора. В соответствии с этим взглядом существенными условиями договора могут признаваться только такие его условия, отсутствие которых в содержании договора влечет признание его незаключенным.

Полагаем, что данный подход логически неверен, так как в данной ситуации само понятие «существенные условия договора» устанавливается посредством указания на последствия отсутствия данных условий в договоре. Более того, содержание и само существование одной из главнейших категорий договорного права находятся в зависимости от техники законодательной работы.

В научной литературе также высказано мнение, что неверно сводить существенные условия договора аренды, являющимися таковыми на основании закона, только к определению объекта аренды (речь идет только о договорах, не урегулированных специальными нормами)<sup>33</sup>.

Для установления содержания понятия «существенные условия договора» нужно установить в каком смысле мы понимаем термин «договор». Договор - сделка это юридический факт, который не может иметь собственного содержания, в том числе и какие-либо существенные условия. Договор - документ, т.е. определенный текст, который состоит из пунктов,

---

<sup>33</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. М., 2009. С. 442.

также не может являться источником всех условий договора, так как множество из них определяются императивными и диспозитивными нормами, а также обычаями: «Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Если условие договора не определено сторонами или диспозитивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями, применимыми к отношениям сторон» (пп. 4, 5 ст. 421 ГК). Соответственно, для изучения существенных условий договора необходимо проанализировать договор – правовое отношение, содержание которого вовсе не исчерпывается пунктами, находящимися в тексте договора.

Если по отношению к какому-либо условию договора установлены диспозитивные нормы, то отсутствие в содержании договора (т.е. в договоре - документе) положения, определяющего данное условие, вовсе не значит, что соответствующее условие не предусмотрено договором. При этом, понимается, речь идет о договоре как правовом отношении. Данный вывод вытекает из анализа нормы содержащейся в п. 4 ст. 421 ГК, в соответствии с которой в случаях, когда условие договора предусматривается правилом, применяемым постольку, поскольку соглашением сторон не устанавливается иное (диспозитивная норма), стороны вправе своим соглашением исключить ее применение или установить условие, отличающегося от предусмотренного в ней: «Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в пункте 3 настоящей статьи, правила об отдельных

видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона (пункт 1 статьи 6) к отдельным отношениям сторон по договору». При отсутствии подобного соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Именно в связи с этим договор при отсутствии в его тексте соответствующего условия не может признаваться незаключенным.

Теперь необходимо обратиться к п. 1 ст. 432 ГК, в которой дано определение существенных условий договора. Так, существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Среди всех условий любого договора нужно выделять те условия, которые представляют видообразующие признаки соответствующего договора (выражают природу договора) и поэтому включены законодателем в само определение какого-либо договора. Такие условия, несомненно, являются существенными условиями договора, поскольку, называя их (включая в понятие договора), законодатель тем самым показывает, что указанные условия нужны как минимум для указанного вида договорного обязательства.

Учитывая законодательное определение договора аренды напрашивается вывод о том, что условия о сроке аренды и об арендной плате несомненно относятся к существенным условиям договора аренды. Иное дело, что гражданское законодательство содержит в себе диспозитивные нормы, которые позволяют определить эти условия договора на тот случай, когда в содержании договора нет соответствующих положений (ст. 610, 614), однако указанное обстоятельство вовсе не значит, что условия о сроке аренды и арендной плате не признаются существенными условиями любого договора аренды.

В научной литературе встречается точка зрения, что для некоторых разновидностей аренды установлены дополнительные условия, которые относятся к существенным, например, размер арендной платы по договорам аренды зданий и сооружений. Подобное условие признается существенным для договоров аренды земельных участков, которые принадлежат государству, его субъектам или муниципальным образованиям. Большое количество обязательных условий, в том числе относящихся к срокам аренды, размерам арендной платы, порядку пользования имуществом, установлено законодательством об аренде природных объектов (помимо определения объекта аренды), договором финансовой аренды (лизинга) и некоторыми иными. Однако данные правила не имеют общего характера<sup>34</sup>.

Таким образом, существенными условиями договора аренды следует признать его предмет, а также срок аренды и условия об арендной плате.

---

<sup>34</sup> Абесилашвили М.З. Существенные условия и срок договора аренды // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2011. № 2. С. 58-59.

## ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

### 2.1. Заключение договора аренды и государственная регистрация прав арендатора

Действующим законодательством не предусматривается специальных норм о процедуре заключения договора аренды, что позволяет применять общие правила о порядке совершения сделок и заключения договоров<sup>35</sup>. Требованиями к форме договора аренды недвижимого имущества (за исключением аренды зданий, сооружений и предприятий), в силу их неурегулированности сводятся к тому, что «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».

Добросовестные арендаторы имеют право претендовать на заключение с ними договора на новый срок, что дает им возможность в преимущественном порядке перед иными участниками гражданского оборота получить в аренду имущество. Так, в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ «если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора». Однако для успешного осуществления своего преимущественного права они должны иметь ввиду ряд существенных моментов.

---

<sup>35</sup> Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 12.

Преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды<sup>36</sup>.

Преимущественное право появляется не на основании договора, который хотя и дает возможность использования имущества, но при этом по своей правовой природе отличен от договора аренды<sup>37</sup>.

Закон может запрещать преимущественное право на получение имущества в аренду. Так, оно не действует в рамках договора проката: «правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (статья 621) к договору проката не применяются», аренды транспортного средства с экипажем: «правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (статья 621) к договору аренды транспортного средства с экипажем не применяются» и без: «правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (статья 621) к договору аренды транспортного средства без экипажа не применяются».

Кроме этого, преимущественное право может исключаться самим договором аренды или другим соглашением сторон или следовать из выполнения сторонами конклюдентных действий - направления арендатором уведомления об отказе от использования преимущественного права и сдачи арендодателем имущества в аренду другому лицу.

Преимущественное право может ограничиваться в договоре аренды

---

<sup>36</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

<sup>37</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 22.05.2013 по делу N А55-24271/2012 // СПС КонсультантПлюс.

требованием о соблюдении арендатором определенных условий. Так, договором аренды может устанавливаться обязанность арендатора направить уведомление о желании использовать свое преимущественное право за длительный период до окончания договора (3 - 6 месяцев), может предусматриваться срок согласования сторонами нового договора аренды, а также обязанность арендатора выплатить вознаграждение за осуществление преимущественного права, что соответствует нормам ст. 421 и ч. 4 ст. 454 ГК РФ<sup>38</sup>.

Сторонами договора аренды может быть предусмотрено, что для осуществления преимущественного права не нужно направления арендатором каких-то уведомлений арендодателю, чтобы облегчить процесс его осуществления. В этой ситуации арендодатель должен будет направлять извещение арендатору, чтобы установить, желает ли он использовать свое преимущественное право или нет. Обычно, данные условия выдвигаются компаниями, которые арендуют огромные площади для размещения своих торговых сетей, отделений и других объектов.

Так как арендодатели имеют в них заинтересованность, они идут на множество условий, не только на преимущественное право на заключение договора аренды, но и на преимущественное право в случае отчуждения объекта аренды, отказываются от размещения в нем образовательных организаций, которые порождают препятствия для деятельности арендаторов, если она связана с продажей алкогольной продукции и пр.<sup>39</sup>

Для появления преимущественного права договор аренды, которым оно предусматривается должен быть действительным и заключенным. Так, договором долгосрочной аренды при отсутствии его регистрации стороны все равно связываются арендным обязательством, однако в данной ситуации преимущественное право у арендатора не появляется.

Указанное связывается с тем, что, если договор не прошел

---

<sup>38</sup> Постановление ФАС Московского округа от 11.12.2013 N Ф05-15561/2013 по делу N А40-45014/13-127-444 // СПС Консультант Плюс.

<sup>39</sup> Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36.

регистрацию, он не влечет тех последствий, которые могут оказать воздействие на права и интересы иных лиц, которые не знали о заключении договора аренды и о содержании его условий<sup>40</sup>.

Преимущественное право на заключение нового договора будет прекращено в случае отказа арендатора от его осуществления, а также при досрочном отказе от договора одной из сторон или его прекращения на основании соглашения сторон досрочно. Это связывается с тем, что при расторжении договора все обязательства сторон, в том числе в отношении преимущественного права, прекращаются на основании ч. 2 ст. 453 ГК РФ<sup>41</sup>. Законом не предусматривается сохранение преимущественного права при расторжении договора, которым оно установлено, если только стороны не предусмотрели иное<sup>42</sup>.

Следует отметить, что преимущественное право может возникать только у добросовестных арендаторов, которые необходимым образом в течение всего срока действия предыдущего договора исполняли свои обязательства, если другое прямо не установлено договором аренды. Если арендатором в течение срока договора аренды допускались нарушения своих обязательств, то преимущественное право им утрачивается.

Нарушения обязательств арендатором по договору аренды могут выражаться в просрочке во внесении арендных и других платежей, ухудшение состояния помещения, неисполнение обязанности по осуществлению текущего ремонта, ущемление прав других арендаторов и пр.

Произведенные арендатором нарушения арендодатель вправе подтверждать разными доказательствами: требованиями о выплате задолженности, перепиской с арендатором, где признается наличие задолженности, актами сверки, вступившими в законную силу судебными актами<sup>43</sup> и др.

---

<sup>40</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

<sup>41</sup> Постановление ФАС ВВО от 13.03.2006 по делу N A28-11166/2005-187/20 // СПС Консультант Плюс.

<sup>42</sup> Постановление ФАС ЗСО от 26.06.2014 по делу N A75-6230/2013 // СПС Консультант Плюс.

<sup>43</sup> Постановление ФАС ВВО от 11.01.2010 по делу N A79-156/2009 // СПС Консультант Плюс

Договором аренды может быть предусмотрено прекращение преимущественного права не только в итоге нарушения арендатором собственных обязательств, но и в результате отрицательной оценки его экономической деятельности со стороны клиентов или иных арендаторов, которая выявлена посредством их опроса или анкетирования<sup>44</sup>.

Кроме этого, арендатору может быть также отказано в заключении договора на новый срок, в случае злоупотребления своим преимущественным правом, например не заключает договор аренды, победив в торгах, и ждет новых торгов с установлением меньшего размера арендной платы, для перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды<sup>45</sup>.

Арендатором могут быть представлены доказательства отсутствия или незначительности допущенных нарушений договорных обязательств, того, что все претензии арендодателя им своевременно учитывались и устранялись, все требования исполнялись<sup>46</sup>.

Арендатор не может ставить вопрос о недействительности или расторжении договора аренды, который заключен арендодателем с третьим лицом, так как закон устанавливает специальный способ защиты. В соответствии с абз. 3 ч. 1 ст. 621 «если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков».

Для осуществления арендатором преимущественного права должны иметь место следующие факты: надлежащее выполнение арендатором своих договорных обязанностей; существование письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор до окончания действия

---

<sup>44</sup> Постановление АС МО от 08.05.2015 по делу N А40-145830/13 // СПС Консультант Плюс

<sup>45</sup> Постановление АС ВВО от 25.11.2014 по делу N А79-904/2014 // СПС Консультант Плюс

<sup>46</sup> Постановление ФАС ВСО от 10.11.2008 N А19-291/08-58-Ф02-5437/08 // СПС Консультант Плюс

договора аренды; согласие арендатора заключить договор на новый срок на условиях, на которых арендодатель собирался заключить договор аренды с иным лицом; аналогичные условия аренды (наличие одинаковых условий аренды имущества).

Иск о переводе обязательств по заключенному договору может быть удовлетворен, если будет доказано существование условий, которые позволяют осуществить преимущественное право на заключение договора; арендодателем отказано арендатору в заключении договора на новый срок; договор аренды заключен арендодателем с иным лицом в течении года после прекращения договора с прежними арендаторами<sup>47</sup>.

Существование у арендатора преимущественного права на заключение договора на новый срок не говорит о необходимости арендодателя его заключать. Это правомочие он осуществляет по собственному усмотрению, и у арендатора нет права требовать заключения договора аренды с ним<sup>48</sup>. Арендатор получает преимущественное право только в ситуации сдачи арендодателем имущества третьему лицу, перед которым арендатор имеет приоритет.

Преимущественное перед иными лицами право арендатора на возобновление договора защищается судебными органами, если арендатором будут представлены документы, которые подтверждают желание арендодателя сдать другому арендатору имущество, раньше находившееся у него в аренде по договору, срок которого истек, или передачу данного имущества в аренду иному арендатору<sup>49</sup>.

Итак, обязанность арендодателя по заключению с арендатором договора аренды на новый срок предопределяется передачей спорного имущества в аренду третьему лицу. До наступления данного обстоятельства требования общества о продлении срока аренды не имеют обязательного

---

<sup>47</sup> Постановление ФАС ЗСО от 06.12.2013 по делу N А45-7739/2013 // СПС Консультант Плюс

<sup>48</sup> Постановление ФАС СЗО от 07.06.2012 по делу N А13-8929/2011// СПС Консультант Плюс

<sup>49</sup> Постановление ФАС ВВО от 06.03.2009 по делу N А28-5926/2008-172/28// СПС Консультант Плюс

характера и не подлежат защите судебными органами<sup>50</sup>.

Вместе с этим арендодатель имеет право не сдавать имущество в аренду, а осуществлять его использование самостоятельно, он вправе передать его в безвозмездное пользование, внести как вклад в уставный капитал хозяйственного общества или распорядиться другим образом. В данных ситуациях арендатор не имеет права требовать передачи ему имущества, так как оснований для осуществления преимущественного права не появляется.

Арендаторы также не смогут добиваться перевода на себя прав и обязанностей в ситуации, если арендодателем имущество передано по предварительному договору, по которому основной договор аренды будет им заключен в последующем. Предметом предварительного договора будет являться обязательство сторон по заключению будущего договора, а не обязательства по передаче имущества.

Намерение заключить основной договор может предполагать только осуществление предварительных действий к заключению договора, но не удостоверить сам факт его заключения, поскольку в этой ситуации преимущественное право у арендатора не появляется и он не имеет права требовать перевода на него обязательств по предварительному договору аренды<sup>51</sup>.

Сторонами договора аренды может быть расширена сфера действия преимущественного права арендатора, и включены в нее и другие гражданско-правовые договоры, однако при его нарушении в данных случаях арендатор не будет иметь права ставить вопрос о переводе на него прав и обязанностей, так как законом подобной возможности не предусматривается. Арендатор будет иметь право только требовать возмещения убытков, которые вызваны нарушением преимущественного права, взыскания неустойки, если она предусмотрена договором.

---

<sup>50</sup> Постановление ФАС ВВО от 05.08.2014 по делу N А39-5086/2013 // СПС Консультант Плюс

<sup>51</sup> Постановление ФАС МО от 28.08.2013 по делу N А41-51425/12// СПС Консультант Плюс

При рассмотрении иска о переводе обязательств по договору аренды арендодатель имеет право его расторгнуть или изменить условия в невыгодную для арендатора сторону. В этой ситуации арендатору необходимо увеличить исковые требования и требовать признания данных изменений недействительными со ссылкой на ст. 10 ГК РФ, или на стадии подачи иска ходатайствовать о принятии обеспечительных мер состоящих в запрете сторонам договора аренды вносить в него изменения.

Придание значимости арендным отношениям государство осуществляет посредством обязательной регистрации данного договора и тем самым осуществляет признание появившегося права пользования арендатора перед иными лицами. В соответствии с п. 2 ст. 609 «договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом».

В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ «договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации». Нередко субъекты арендных отношений избегают необходимости государственной регистрации договора аренды недвижимости, что чаще всего свойственно малому бизнесу.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» указано, «что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>52</sup>. Сказанное предполагает,

---

<sup>52</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

что государственной регистрации должен подлежать договор, на основании которого в аренду будет передано такое недвижимое имущество как нежилое помещение, офис, здание и сооружение.

Судебными органами нередко высказывались разные правовые позиции о том, каковы последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды недвижимости. Так, в пункте 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 было установлено, что «в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего. Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статьей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами<sup>53</sup>.

В то же время права, которые предоставлены лицу, использующему имущество по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут противопоставляться третьим лицам. Так, данное лицо не обладает преимущественным правом на заключение договора на новый срок, а по отношению к пользователю и третьему лицу, которое приобрело в соответствии с договором переданную в пользование

---

<sup>53</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС Консультант Плюс.

недвижимую вещь, не используется п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ<sup>54</sup>.

Другими словами, в случае фактического выполнения сторонами собственных обязательств по договору аренды недвижимого имущества отсутствие государственной регистрации данного договора не представляет собой основание для признания сделки недействительной. То есть, смысл ст. 165 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой невыполнение требования о регистрации каждой сделки влечет ее недействительность, судами должно разъясняться иначе.

Информационным письмом Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.02.2015 N 165 «Обзор практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»<sup>55</sup> упомянуты нормы получили более детальное разъяснение. Письмом завершено многообразие практики рассмотрения споров, которые связаны с последствиями отсутствия регистрации данного договора.

Судом в письме еще раз было указано, что исполненный в требуемой форме договор, существенные условия которого определены сторонами, но государственная регистрация которого отсутствует, не влечет всех последствий, на которые он направлен, до момента государственной регистрации. Однако данный договор с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям будет влечь правовые последствия в отношениях между ними, а также может влечь полный спектр последствий, на которые он прямо направлен, после государственной регистрации. Указанный договор может быть оспорен по нормам о недействительности сделок, а вот сторона договора, не прошедшего требуемую государственную регистрацию, не может на данном основании ссылаться на его незаключенность. Другое толкование повлекло бы то, что сторона недействительной сделки могла бы потребовать ее регистрации в судебном порядке.

---

<sup>54</sup> Сорокин А. Последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды // Жилищное право. 2015. N 10.

<sup>55</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС КонсультантПлюс.

Судебными органами неоднократно высказывались разные мнения о влиянии срока действия договора аренды на необходимость его государственной регистрации. В указанных ситуациях предполагается правильным вывод Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 N 59 в Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>56</sup> о том, что заключенный на срок меньше года договор аренды, который предусматривает автоматическое продление на такой же срок, когда при сложении общий срок аренды будет больше года, не подлежит государственной регистрации: «при продлении договора аренды здания, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 651 ГК».

Этим письмом было озвучено мнение о том, что «соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды». Высказанное положение оказалось логически правильным по отношению к любому дополнительному соглашению к договору аренды недвижимости.

Таким образом, к процедуре заключения договора аренды применяются общие правила о порядке совершения сделок и заключения договоров. Добросовестные арендаторы имеют право претендовать на заключение с ними договора на новый срок, что дает им возможность в преимущественном порядке перед иными участниками гражданского оборота получить в аренду имущество. Добросовестные арендаторы имеют право

---

<sup>56</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

претендовать на заключение с ними договора на новый срок, что дает им возможность в преимущественном порядке перед иными участниками гражданского оборота получить в аренду имущество.

Придание значимости арендным отношениям государство осуществляет посредством обязательной регистрации данного договора и тем самым осуществляет признание появившегося права пользования арендатора перед иными лицами.

## 2.2. Прекращение договора аренды

Как правило, договор аренды прекращается в связи с истечением срока действия договора. Однако, помимо этого, в гражданском законодательстве Российской Федерации существуют разные способы расторжения договора при изменении обстоятельств, которые существовали на момент заключения договора. Одним из таких способов является односторонний отказ от выполнения обязательств.

По мнению цивилистов в данной ситуации необходимо установить, что является основаниями для досрочного расторжения договора по требованию одной из сторон, что имеет определенные трудности<sup>57</sup>. Они поставлены законодателем в зависимость от конкретных обстоятельств расторжения, в том числе от срока, на который заключен договор аренды. Так, в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ «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

---

<sup>57</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. 4-е изд. М., 2011; Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М., 2007; Кузнецов Д.В. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве // Право и экономика. 2004. N 9; Оболенкова Е.В. Односторонний отказ от исполнения обязательства: Науч.-практ. исследование. М., 2010.

установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок». Процедура расторжения договора, который заключен на определенный срок, регламентируется более подробно, в соответствии с перечнем оснований для расторжения, которые предусмотрены законом или установленных в договоре, как по инициативе арендодателя, так и арендатора<sup>58</sup>.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ «по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) 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».

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ договор может досрочно расторгаться по требованию арендодателя и по другим основаниям.

Правилами ст. 620 ГК РФ установлено, что «по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны

---

<sup>58</sup> Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 112.

были бы обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) 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».

Исходя из вышесказанного, в отношении отказа от договора аренды ст. 620 ГК РФ установлена возможность предусмотреть в договоре права на односторонний отказ посредством включения в договор особого условия. На практике арендатор ссылаясь на разные обстоятельства вправе объявить об одностороннем расторжении аренды и прекратить использовать помещение. Однако основания для расторжения договора досрочно по требованию одной из сторон, предусмотренные ГК РФ, могут и не связываться с какими-то нарушениями, допущенными второй стороной.

При этом если по отношению к механизму осуществления права арендодателя на досрочное расторжение договора аренды существует вполне стабильная практика применения ст. 619 ГК РФ<sup>59</sup>, то по отношению к практике осуществления права арендатора на отказ от договора аренды имеются определенные сложности. Множественные примеры судебной практики показывают некоторые проблемы, которые возникают у сторон при установлении в договоре оговорки о возможности одностороннего отказа от договора аренды<sup>60</sup>. И здесь особое значение представляет возможность включения в договор аренды «абстрактного» основания расторжения

<sup>59</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

<sup>60</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 27 февраля 2009 г. по делу N А72-5802/2007// СПС КонсультантПлюс; Постановление ФАС Уральского округа от 28 декабря 2009 г. N Ф09-10615/09-С6 по делу N А07-11160/2009// СПС КонсультантПлюс; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30 апреля 2010 г. по делу N А53-11498/2009// СПС КонсультантПлюс.

договора.

Более того, в этой связи очевидна особая роль формирования механизма соотношения положений ГК РФ об общих основаниях расторжения договора и об основаниях расторжения договора аренды досрочно.

Так, в соответствии с п. 3 ст. 420 ГК РФ «к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе».

Данному положению закона корреспондирует позиция В.В. Витрянского. Анализируя ст. 619 ГК РФ, ученым делается вывод, что указанные нормы являются специальными правилами (применительно к расторжению договора аренды) по отношению только к п. 2 ст. 450 ГК РФ и не затрагивают п.п. 1 и 3 этой же статьи, которые включают правила о расторжении договора по соглашению сторон и о праве на односторонний отказ от договора, когда он предусматривается законом или договором<sup>61</sup>.

Статьями 450, 619, 620 ГК РФ четко устанавливается право на расторжение договора и в ситуациях согласования и определения сторонами таких оснований для расторжения его досрочно. Так, в одном из дел, предмет иска представлял требование арендатора о расторжении договора, заключенного на длительный срок<sup>62</sup>.

Одним из пунктов договора стороны установили основания для его досрочного расторжения по требованию арендатора в судебном порядке. Последующим пунктом было предусмотрено, что в случае расторжения договора досрочно по основаниям другим, чем указано в предыдущем пункте, стороны должны письменно уведомить о предстоящем расторжении за один год до расторжения. Арендатор полагает, что данная формулировка представляет «абстрактное» основание для расторжения договора в судебном

---

<sup>61</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. 4-е изд. М., 2011.

<sup>62</sup> Определение ВС РФ от 19 декабря 2014 г. N 310-ЭС14-2411 по делу N А08-7982/2013 // СПС КонсультантПлюс.

порядке, а другое толкование будет указывать на нарушение принципа свободы договора.

При этом истцом, указывалось на утрату производственной необходимости в использовании арендуемого помещения, в связи с чем он требовал досрочного расторжения договора.

При анализе договора суды первой и кассационной инстанций использовали правила ст. 431 ГК РФ, и выявили буквальный смысл условий договора посредством сопоставления с иными условиями и смыслом договора в целом, а также приняли во внимание, что актами судебных органов по взаимосвязанному делу арендатору отказали в признании договора расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке.

Из-за отсутствия в спорной ситуации конкретных оснований для расторжения договора суды сделали вывод о том, что сторонами не установлена возможность безосновательного одностороннего расторжения договора аренды, который заключен на определенный срок, по инициативе арендатора.

Поскольку арендатором не обосновано наличие причин для расторжения договора досрочно по заявленному им иску, судами было отказано в удовлетворении его требования.

Доводы арендатора, изложенные в кассационной жалобе в Верховный Суд РФ, о наличии установленных спорным положением обязательств иных оснований для расторжения в судебном порядке договора направлен на переоценку выявленных по делу и представленных сторонами доказательств и не показывает неправильное применение судами норм материального права.

С учетом сказанного доводы арендатора о том, что судами нарушен принцип свободы договора, а также практика применения п. 2 ст. 450 ГК РФ не признаны обоснованными и акты судебных органов оставлены в силе.

Следует подчеркнуть, что суд в отсутствие в спорном пункте точных оснований для расторжения договора делает вывод о том, что стороны не

установили возможность безусловного одностороннего расторжения договора аренды, который заключен на определенный срок, по инициативе арендатора. Стороны заключили договор аренды на определенный срок, соответственно, и арендодатель, и арендатор выразили свою волеизъявление вступить в обязательство на срок, предусмотренный договором, установив возможность расторжения договора досрочно по основаниям, установленным в самом договоре<sup>63</sup>.

Давая оценку спорному пункту договора, суды первой и кассационной инстанций применили нормы ст. 431 ГК РФ и выявили буквальное значение условий договора посредством сопоставления с иными условиями и смыслом договора в целом.

Так как арендатором не доказано наличие оснований для расторжения договора досрочно по заявленному им иску, судами отказано в удовлетворении его требования.

Таким образом, возможность включения в договор, который связан с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, условия об одностороннем отказе от выполнения договора не вызывает сомнений. Но при заключении договора аренды нужно обратить пристальное внимание на необходимость установления существования воли сторон, направленной на согласование оснований для досрочного расторжения договорных отношений. Исходя из фундаментального принципа свободы договора, стороны могут установить в договоре аренды причины для его расторжения, которые не связаны с нарушением или ненадлежащим выполнением договорных обязательств. Указанная позиция отражается в п. 25 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»<sup>64</sup>.

Вместе с тем право участников на отказ в одностороннем порядке от выполнения обязательств должно вытекать из условий договора.

---

<sup>63</sup> Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12. С. 113.

<sup>64</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

Недостаточно только отправить заранее уведомление о предстоящем расторжении обязательств за год до расторжения договора аренды, так как условие договора, которое обязывает арендатора при освобождении помещения досрочно уведомить об этом арендодателя за определенное время, не является условием, предоставляющим право арендатору расторгнуть договор в одностороннем порядке досрочно<sup>65</sup>. Другой подход к определению в договоре иных оснований для отказа арендатора от договора аренды, чем установлено в законе, предполагал бы немотивированное, беспричинное, досрочное расторжение обязательств посредством только лишь заблаговременного уведомления второй стороны, что вступает в противоречие с принципами обеспечения стабильности гражданского оборота. Неустановление сторонами конкретных других оснований для расторжения спорных договоров не свидетельствует о том, что они могут быть расторгнуты по любым основаниям, в том числе не установленным законодательством, и, по сути, безосновательно.

При детальном регулировании условиями договора оснований для одностороннего расторжения обязательств сформировалась устойчивая судебная практика, которая рекомендует суду воспринимать условие договора, предоставляющее одному из контрагентов права на отказ в одностороннем порядке от выполнения обязательств, как предварительное согласие обеих сторон на расторжение договора в будущем. Это дает возможность руководствоваться п. 1 ст. 450 ГК РФ<sup>66</sup>, согласно которому: «изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором».

Изменения в гражданском законодательстве не смогли пройти мимо решения столь существенного практического вопроса. В связи с этим в ГК

---

<sup>65</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30 апреля 2010 г. по делу N А53-11498/2009// СПС Консультант Плюс.

<sup>66</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2010 г. N 13057/09 по делу N А40-87811/08-147-655 // СПС Консультант Плюс.

РФ<sup>67</sup> включена новелла – ст. 450.1 нормами которой устанавливается сама возможность и предусмотрен механизм осуществления права на отказ от договора (выполнения договора) или от реализации прав по договору. Также с 1 июня 2015 г. утратил силу п. 3 ст. 450 ГК РФ, который предусматривал что в случае одностороннего отказа от выполнения договора полностью или частично, когда данный отказ предусматривается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным. Анализ изменений ГК РФ показывает существенное реформирование института отказа от выполнения договора, что требует более пристального дальнейшего научного осмысления и подробной регламентации практики применения указанных положений судами.

В связи со сказанным особая роль Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ состоит в создании судебной практики применения новелл ГК РФ. Коллегия в силу ч. 1 ст. 291.11 АПК РФ вправе исправить допущенное нижестоящими судами нарушение правил материального и процессуального права. Так, «основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов»<sup>68</sup>.

Таким образом, наиболее часто встречающимися случаями прекращения договора аренды являются его прекращение в связи с истечением срока действия договора или расторжение договора по инициативе сторон.

---

<sup>67</sup> Федеральный закон от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10. Ст. 1412.

<sup>68</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. N 30. Ст. 3012.

## ГЛАВА 3. ВИДЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

### 3.1. Прокат

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.

Договор проката является консенсуальным, возмездным, публичным, взаимным.

Понятие «прокат» существовало еще в российском дореволюционном праве. Однако, использовалось оно только как одно из названий договора имущественного найма (платья, мебели и т.д.). Д.И. Мейер подчеркивал, что договор имущественного найма имел несколько названий, различие в использовании которых заключалась в том, что каждое из указанных названий, определяя один и тот же договор имущественного найма, давало данному договору особый оттенок и, в частности, термином «прокат» назывался обычно наем платья, мебели, вообще имущества движимого<sup>69</sup>.

Потребительская направленность продолжала сохраняться и в ГК РСФСР 1964 г., что выражалось в названии его ст. 294 - договор бытового проката<sup>70</sup>. Под ним понимался договор найма предметов домашнего обихода, музыкальных инструментов, спортивного инвентаря, легковых автомобилей и другого имущества личного пользования, предоставляемых гражданину государственной, кооперативной или другой общественной организацией. Показательным было отношение законодателя к бытовому прокату как к отдельной разновидности договора имущественного найма, которое выражалось в положении о том, что данные отношения подлежали

---

<sup>69</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2. М., 1997. С. 260.

<sup>70</sup> Кабалкин А., Санникова Л. Договор проката // Российская юстиция. 2000. № 6. С. 58.

регламентации типовыми договорами бытового проката некоторых разновидностей имущества, принимаемыми Советом Министров РСФСР. Признаваясь обязательными к применению типовые договоры, не допускали отступления.

Сегодня договорные правоотношения по прокату имущества имеют значительное распространение, они достаточно разнообразны и имеют иногда такие формы, что сразу не определишь что это договор проката. Указанному послужил целый ряд фактов, которые связаны с развитием разных областей общественной жизнедеятельности: туристической, строительной, спортивной и т.д. Латентность проката предопределяется тем, что на практике он нередко имеет не самостоятельный характер, а вкладывается в базовую услугу или дополняет<sup>71</sup>.

Арендодателями могут являться только специальные субъекты (индивидуальные предприниматели или коммерческие организации), осуществляющие сдачу имущества в прокат как постоянную предпринимательскую деятельность, то есть на профессиональной основе. Но указанное не означает, что это положение имеет абсолютный характер. Прежде всего, многими хозяйствующими субъектами может быть сдано имущество в прокат как сопутствующая услуга. Кроме того, как исключение арендодателем по договору проката может являться и некоммерческая организация. Так, согласно ст. 11 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»<sup>72</sup> садоводы, огородники и дачники вправе создавать фонды взаимного кредитования, фонды проката, иные фонды в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Но в любой ситуации указанная деятельность должна иметь постоянный характер, к разовым сделкам данного рода положения о прокате применяться не могут.

---

<sup>71</sup> Шлюндт Н. Ю. Теория и практика бытового проката // Сборник научных трудов. Серия «Право». СевКавГТУ; Ставрополь, 2003. N 1(5). С. 78.

<sup>72</sup> Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 16. Ст. 1801.

По договору проката арендодателем могут быть предоставлены во владение и пользование только движимые непотребляемые вещи, кроме транспортных средств. Вместе с тем законодателем не включены в предмет правовой регламентации отношения по предоставлению исключительно права пользования с сохранением права владения за арендодателем. Исходя из этого п. 1 ст. 626 ГК РФ следует изложить в следующей редакции дополнив словами: «или во временное пользование»: «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 или во временное пользование».

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. В связи с этим арендаторами в значительном числе случаев являются лица, которым определенное имущество стало необходимым для семейного, личного, домашнего и иного подобного использования. Однако предмет договора проката если есть соответствующие условия в договоре может быть использован и для предпринимательских целей. Это мнение высказано многими известными российскими цивилистами<sup>73</sup>. В результате указанного правомерен вывод о том, что юридические лица и индивидуальные предприниматели также вправе являться арендаторами по указанному договору.

Договор проката является публичным договором. Указанное означает, что арендодатель не имеет права выражать предпочтение какому либо лицу при заключении публичного договора, за исключением случаев, установленных законом и другими правовыми актами. При необоснованном уклонении арендодателя от заключения договора используются положения, установленные п. 4 ст. 445 ГК РФ. Условия договора должны являться

---

<sup>73</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2009. С. 498.

равными для всех арендаторов, за исключением установления определенных льгот некоторым категориям потребителей. Данные льготы возможны только в ситуациях, регламентированных законом и другими правовыми актами<sup>74</sup>.

Договор проката заключается на срок до одного года, то есть он не может иметь характер бессрочного обязательства. Если установленный срок выше предельного, то договор является заключенным на один год. Договор проката заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и обмена документами, исходящими от каждой из сторон.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (статья 621) к договору проката не применяются.

Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за десять дней. Указанный срок существенно сокращен в сравнении с общими положениями об отказе от договора аренды с уведомлением за один месяц. Арендодатель вправе расторгнуть договор по общим основаниям, которые указаны в ст. 619 ГК РФ<sup>75</sup>. Арендатор, досрочно вернувший имущество, имеет право требовать от арендодателя возврата ему соответствующей части полученной арендной платы, рассчитывая ее со дня, который следует за днем фактического возврата имущества.

Арендодатель, заключающий договор проката, обязан в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом.

При обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, арендодатель обязан в десятидневный срок со дня заявления арендатора о

---

<sup>74</sup> Внуков Н.А. К вопросу о правовом регулировании договора проката // Гражданское право. 2009. № 2. С. 32.

<sup>75</sup> Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. М., 1999. С. 149.

недостатках, если более короткий срок не установлен договором проката, безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии.

Если недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества.

Капитальный и текущий ремонт имущества, сданного в аренду по договору проката, является обязанностью арендодателя. Указанное положение имеет императивный характер и не может быть изменено соглашением сторон. По договору проката установлена упрощенная процедура взыскания задолженности с арендатора по арендной плате. Согласно п. 3 ст. 630 ГК РФ «взыскание с арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основе исполнительной надписи нотариуса».

Указанная возможность не относится к требованиям арендодателя о возмещении убытков и (или) об уплате неустойки, если она была установлена договором, указанные споры должны решаться судом. Как свидетельствует практика, реализовать это положение достаточно трудно, поскольку обращение взыскания на имущество должника осуществляется судебными приставами на основании исполнительных документов, которыми отказывается в совершении исполнительных действий данного рода по разным мотивам<sup>76</sup>.

Правовая регламентация договора проката, в котором арендатором является гражданин, осуществляется также Законом РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей»<sup>77</sup>, хоть в нем нет специальных норм о прокате и терминология данного Закона не охватывает отношения по

---

<sup>76</sup> Ралько В.В. Исполнительная надпись нотариуса - действительный механизм правовой защиты прав участников гражданского оборота // В мире права. 2005. N 3-4. С. 32.

<sup>77</sup> Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 15. Ст. 766.

прокату. Как известно, в нем как субъекты упомянуты только изготовитель, продавец, исполнитель. Но это не препятствует использованию в отношении договора проката положений, установленных в гл. I Закона<sup>78</sup>.

В настоящее время есть практика, когда арендодателем по договору проката требуется передача в залог денежных средств. Также как и Законе РФ «О залоге» ГК РФ, непосредственно не запретил указанный вид залога, оставив данный вопрос открытым. В связи с этим вопрос о залоге денежных средств на сегодняшний день является спорным. Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 2 июля 1996 г. N 7965/95 по отношению к залогу денежных средств установлено следующее: «...согласно статье 1 Закона Российской Федерации «О залоге» залог - способ обеспечения обязательства, при котором кредитор (залогодержатель) приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества». «При этом в силу статей 28, 29 и 30 Закона Российской Федерации «О залоге» и статей 349 и 350 ГК РФ удовлетворение требований осуществляется путем продажи заложенного имущества с публичных торгов с направлением вырученной суммы в погашение долга. Тем самым один из существенных признаков договора о залоге - возможность реализации предмета залога. Денежные средства, а тем более в безналичной форме, этим признаком не обладают. Таким образом, исходя из сути залоговых отношений, денежные средства не могут быть предметом залога»<sup>79</sup>.

А.А. Маковской подчеркивается что, выступая в данном качестве, деньги действительно в силу здравого смысла не могут являться предметом договора купли-продажи. Поэтому сформулированный ВАС РФ общий тезис о том, что денежные знаки не могут являться предметом залога из-за того, что они не могут являться предметом купли-продажи, а соответственно, и не могут быть реализованы посредством продажи с публичных торгов в

---

<sup>78</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // БВС РФ. 1995. N 1; 2001. N 2, 12.

<sup>79</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.1996 N 7965/95 // Вестник ВАС РФ. 1996. N 10. С. 68 - 69.

результате обращения на них взыскания, в целом представляется достаточно обоснованным<sup>80</sup>.

Однако, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский полагают что как исключение практическое значение может иметь залог денежных средств, находящихся на расчетном счете юридического лица, но только в случае ликвидации юридического лица. Речь идет о приоритетном удовлетворении требований залогодержателя из соответствующих сумм<sup>81</sup>. Если основываться на практике заключения договоров, то денежные средства нередко используются как залог. При этом налоговыми органами и Минфином России в разных письмах, при разъяснении налогообложения при залоге, рассматриваются случаи с денежными залогами, не определяя их при этом как недопустимые или спорные. Более того, выводы ВАС РФ имеют значение только для определения указанного платежа как залога, но совсем не запрещают использовать его как иную меру обеспечения обязательств, не предусматривающей платежную функцию и которая устанавливается не ГК РФ, а договором. Также п. 1 ст. 350 ГК РФ предусмотрена возможность реализации заложенного имущества посредством продажи с публичных торгов не только в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством, но и в порядке, предусмотренном законом.

Мы считаем, что залог денежных средств по договору проката достаточно оправдан, так как в значительном количестве случаев стоимость вещей, которые передаются по договору проката, не является значительной, а залог каких-либо индивидуально-определенных вещей и процесс обращения взыскания на предмет залога представляются весьма обременительными для сторон. Но в этом случае нужно основываться на том, что залог денежных средств представляется формой обеспечения выполнения обязательств, но не относится к залогам, в том виде как он охарактеризован в гл. 23 ГК РФ. Думается, что для залога денежных средств как исключения из общего

---

<sup>80</sup> Маковская А. А. Залог денежных средств // Право и экономика. 1998. № 2. С. 34.

<sup>81</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 2001. С. 517.

правила должна быть установлена возможность перехода права собственности на денежные средства от залогодателя к залогодержателю.

Вместе с этим, по нашему мнению, может быть использован и такой вариант, когда при залоге денежных средств на них могут быть наложены определенные символы, удостоверяющие залог (твердый залог). В данной ситуации денежные средства будут являться индивидуально-определенной вещью. В связи с указанным мы предлагаем установить упрощенный порядок обращения взыскания и реализации указанного предмета залога. Аналогичная же процедура обращения взыскания может быть предусмотрена и для иного имущества, которое передается в залог по договору проката.

Арендатор нередко сталкивается с необходимостью продлить договор проката. Мы считаем, что в данных ситуациях требования арендатора должны быть удовлетворены. В связи с указанным нужно дополнить п. 4 ст. 627 ГК РФ, изложив его в такой редакции: «Если иное не установлено законом или договором, арендатор имеет право продлить договор проката, уведомив об этом арендодателя любым способом не меньше чем за три дня до момента окончания срока действия договора. Законом или договором может быть установлен другой срок для уведомления о продлении договора проката. Если другое не установлено законом или договором, арендатором оплачивается дополнительный период проката оборудования в течение данного срока, но не позже дня возврата предмета проката арендодателю в размере и порядке, установленном договором».

Поскольку к прокату не могут быть применимы Правила бытового обслуживания<sup>82</sup>, полагаем необходимым разработать и принять правила проката, одинаковые для всех субъектов, предоставляющих подобного рода услуги.

---

<sup>82</sup> Постановление Правительства РФ от 15 августа 1997 г. N 1025 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1997. N 34. Ст. 3979.

### 3.2. Аренда транспортных средств

Гражданским кодексом РФ предусматривается два вида аренды транспортных средств: с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации и без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации.

В соответствии со ст. 632 Гражданского кодекса «по договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации». Таким образом, современным законодательством регулируется обязательство, прежде всего, обязывающее арендодателя осуществить передачу арендатору транспортное средство во временное владение и пользование, а также, осуществлять оказание ему услуг по управлению транспортным средством, и, услуг по технической эксплуатации<sup>83</sup>.

Сущность института аренды транспортных средств с экипажем выражается в ст. 606 ГК РФ: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Так, транспортное средство с экипажем может быть предоставлено как во временное владение и пользование, так и во временное пользование в зависимости от образуемых правовых отношений.

Так, при аренде транспортного средства с экипажем для перевозки грузов на длительный срок и возвращением его после окончания рабочего дня в гараж арендатора, просматриваются право владения и право пользования арендатора, а в случае если указанное транспортное средство подлежит возвращению в гараж арендодателя, то у арендатора появляется только право пользования указанным транспортным средством.

---

<sup>83</sup> Игнатова Ю.Н. Договор аренды транспортных средств с экипажем // Юрист. 2014. № 15. С. 76.

В связи с вышесказанным мы считаем необходимым внести изменения в ст. 632 ГК РФ и уточнить, что арендодателем предоставляется арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование или во временное пользование и оказываются своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Поскольку по договору аренды транспортных средств оказываются услуги по управлению и технической эксплуатации, то высказано мнение, что указанный договор смешанный с договором по возмездному оказанию услуг<sup>84</sup>.

Мы полагаем, что высказанное мнение ошибочно, так как законодателем выделен договор аренды транспортных средств с экипажем как самостоятельный договор, который содержится в параграфе 3 гл. 34 ГК РФ, а обязательства, которые вытекают из договора аренды, тесно связываются с обязательствами, следующими из договора о предоставлении услуг<sup>85</sup>. Более того, оказание услуг по управлению и технической эксплуатации дает возможность сформулировать вывод о тесном взаимодействии и сотрудничестве арендатора и арендодателя. Без существования данных, объективно обусловленных отношений между сторонами договор становится бессодержательным и, обычно, не может реализовываться на практике<sup>86</sup>.

Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа было установлено, что в соответствии с договором аренды транспортного средства с экипажем арендодателем своими силами оказываются арендатору услуги по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации. Сказанное свидетельствует о том, что договор имеет элементы договора оказания услуг, однако не превращает договор аренды транспортного средства с экипажем в смешанный, так как отношения сторон, связанные с

---

<sup>84</sup> Игнатова Ю.Н. Соотношение договора аренды транспортных средств с экипажем со смежными договорами // Юрист. 2015. № 24.

<sup>85</sup> Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств. М.: Юридическая литература. 1969. С. 11.

<sup>86</sup> Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 78.

управлением транспортным средством и его технической эксплуатацией регулируются не главой 39 ГК РФ, а параграфом 3 главы 34 ГК РФ<sup>87</sup>.

Рассматриваемый договор двусторонний, его сторонами являются арендодатель и арендатор, возмездным, поскольку арендодателем предоставляется арендатору предмет договора во временное владение и пользование и оказываются своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации, а арендатором в свою очередь выплачивается за данное транспортное средство и услуги арендная плата в предусмотренном размере. Как подчеркивает Ю.В. Рогова, возмездность договора в современном гражданском обороте предопределена использованием в гражданском обороте товарно-денежной формы<sup>88</sup>. Договор реальный, так как для заключения этого договора нужно не только соглашение сторон по всем существенным условиям, но и передача транспортного средства. Однако, нужно подчеркнуть, что на морском (ст. 198 КТМ РФ)<sup>89</sup>, внутреннем водном (п. 6 ст. 60 КВВТ РФ)<sup>90</sup> и воздушном транспорте рассматриваемый договор является консенсуальным, в котором необходимо только соглашение сторон по всем существенным условиям.

Стороны в данном договоре именуются арендодатель и арендатор. Арендодателем (судовладельцем) могут выступать собственники транспортных средств. В соответствии со ст. 608 ГК РФ «арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду». Ими являются юридические и физические лица, государство и его субъекты, муниципальные образования.

Следует подчеркнуть, что отношения субъектов могут регламентироваться разными правилами договора аренды в зависимости от их целевого использования. Так, если одним физическим лицом

---

<sup>87</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20 августа 2009 г. N Ф04-4263/2009 (10662-А67-11) по делу N А67-4601/2008 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>88</sup> Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015. С. 8 - 15.

<sup>89</sup> Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ // Собрание законодательства РФ.1999. N 18. Ст. 2207.

<sup>90</sup> Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. N 11. Ст. 1001.

предоставляется во временное владение и пользование или пользование транспортное средство другому лицу за плату, то эти отношения будут регламентироваться общими положениями об аренде. Соответственно если стороны представлены физическими лицами, которые не обладают статусом индивидуального предпринимателя и их целью не является извлечение прибыли, а арендуют они транспортное средство для потребительских нужд, то в этой ситуации будут использоваться правила параграфа 1 главы 34 ГК РФ.

Если арендодателем и арендатором являются юридические и (или) физические лица, которые обладают статусом индивидуального предпринимателя, и действуют с целью извлечения прибыли от коммерческой использования транспортного средства, данные отношения будут регламентироваться положениями параграфа 3 ст. 34 ГК РФ.

Сегодня в науке нет единого мнения среди исследователей по вопросу того, что является предметом договора аренды транспортного средства с экипажем. Так, Е.В. Вавилиным выделяется в качестве предмета указанного договора транспортное средство. При этом нормы ГК РФ не ограничивают предмет данного договора какими-то разновидностями или типами транспортных средств, что значит, что они действуют в отношении любых транспортных средств, не изъятых из оборота<sup>91</sup>.

М.И. Брагинским и В.В. Витрянским подчеркивается, что договор аренды транспортных средств это отдельная разновидность договора аренды со специфичным предметом, который включает три объекта: осуществление действий по передаче имущества, само передаваемое имущество, осуществление действий сторон по управлению транспортными средствами и их технической эксплуатации<sup>92</sup>.

В соответствии со ст. 633 ГК РФ «договор аренды транспортного средства с экипажем должен быть заключен в письменной форме независимо

---

<sup>91</sup> Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 78.

<sup>92</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2011. С. 79.

от его срока». Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Статьей 632 ГК РФ особо подчеркивается, что «правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (статья 621) к договору аренды транспортного средства с экипажем не применяются». То есть после истечения срока стороны должны снова заключать договор аренды транспортных средств с экипажем.

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. Между тем срок обязательно должен быть предусмотрен в тайм-чартере - договоре фрахтования судна на время.

### **3.3. Аренда зданий и сооружений**

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Существенными условиями договора аренды зданий и сооружений являются условия о предмете договора и о величине арендной платы. Предметом договора служат здания и сооружения.

Толковый словарь русского языка термин «сооружение» определяет как родовое в отношении к понятию «здание». Сооружение определяется как любая значительная постройка (различного рода и предназначения). Здание

представляет дом, постройку, архитектурное сооружение<sup>93</sup>. Соответственно, понятие здание и сооружение видовые по отношению к понятию «постройка», а, следовательно, вернее использовать сочетание «здания и иные сооружения», как это предложено в исследовательской литературе<sup>94</sup>.

Разница между зданиями и другими сооружениями не имеет правового значения. С юридической точки зрения они определены через категорию недвижимость, а в общем смысле, через категорию вещей, которые определены индивидуальными признаками. Юридически значимым представляется отделение зданий и других сооружений от построек, которые не относятся к недвижимому имуществу. К числу признаков здания в научной литературе относятся:

- 1) искусственность постройки;
- 2) «привязка» к какому-либо земельному участку;
- 3) отсутствие возможности переместить объект без несоразмерного ущерба его назначению. Однако последние два признака не свойственны таким объектам, как земельные участки, участки недр и т.п.<sup>95</sup>
- 4) самостоятельность;
- 5) законченность с точки зрения возможности использовать по целевому назначению.

Как правило, к зданиям относятся строения капитального типа, в которых люди находятся долгое время. Различие заключается также в том, что здания предназначены для постоянного нахождения в них людей, для проживания или ведения какой-либо деятельности, в то время как сооружения предназначены для чисто технических целей, люди находятся в них какой-то небольшой промежуток времени<sup>96</sup>.

Здания могут быть классифицированы по следующим признакам:

<sup>93</sup> Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка 80000 слов и фразеологических выражений М.: Азбуковник, 1997. С. 227, 747.

<sup>94</sup> Витрянский В.В. Договор аренды и его виды прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999. С. 181.

<sup>95</sup> Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2014. № 6. С. 21.

<sup>96</sup> Пашенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2015. №3. С. 666-669.

1. В зависимости от функционального предназначения все здания подразделяются на жилые и нежилые.

2. В зависимости от характера использования - на основные и служебные. Данное деление соответствует классическому делению вещей на главную вещь и принадлежность. Подразделение зданий на основные и служебные имеет особое значение для выделения предмета договора аренды. Несомненно, что основное здание может быть самостоятельным (без служебного) предметом договора аренды. Представляется, что и для заключения договора аренды только служебного здания препятствий быть не должно существовать. Статья 135 ГК РФ, предусматривая положение о том, что принадлежность должна следовать судьбе главной вещи, имеет, тем не менее, диспозитивный характер. Соответственно, сторонами может быть установлено, что в аренду будет передаваться только служебное здание. Если предметом договора аренды будут являться основное и служебное здание вместе, то в этом случае можно было бы говорить об аренде имущественного комплекса как совокупности разнородных объектов, которые связаны с одним земельным участком и используются по одному назначению для достижения одной цели. Вместе с тем в рамках текущего законодательства выделение основного и служебного зданий как имущественного комплекса не возможно, так как имущественные комплексы выделяются только кондоминиум и предприятие.

3. По признаку делимости - на делимые и неделимые. В соответствии со ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Соответственно, если при разделе вещи полученные части будут сохранять свою сущность, представлять собой нечто целое и быть способными отвечать тому же хозяйственному предназначению, что и вещь в целом только в меньшем объеме, данную вещь можно признать делимой. В связи этим здание следует признать юридически

делимой вещью. Помещения, на которые разделяется здание, будут сохранять функциональную направленность всего здания и отвечать тому же назначению, только в меньшем объеме. По существу, при «разделе» здания мы получаем несколько достаточно самостоятельных объектов, которые сохраняют связь между собой<sup>97</sup>.

Следует подчеркнуть, что действующим законодательством не сформулировано каких-либо правил, регламентирующих отношения по поводу нежилых помещений. Вместе с тем, нежилые помещения активно вовлекаются в оборот, и, представляя самостоятельные объекты, отличные от зданий и других сооружений, нуждаются в особом правовом регулировании отношений, объектом которых они являются.

Нежилые помещения имеют некоторые особенности, которые позволяют отличить их от зданий. Среди них следующие:

Прежде всего, здание имеет прямую связь с земельным участком, а нежилое помещение опосредованную. Несомненно, нежилое помещение, которое находится в здании, сложно представить без земельного участка, но данная связь относится, в первую очередь, к зданиям, а не к помещениям. Именно зданием характеризуется структура отношений «нежилое помещение - земельный участок». Место нахождения нежилого помещения, а вернее здания, в котором данное помещение находится, влияет на размер арендной платы.

Кроме того, нежилое помещение, в сущности, представляется пространством, которое ограничено стенами (элементами здания). Данное пространство может быть подвержено изменениям, например, посредством перенесения стен. При этом осуществляется фактический перенос не помещения, а части здания, которым это помещение ограничивается. Само помещение приобретает другие свойства, что предопределяется связью нежилого помещения с подобными объектами. При его изменении (перемещении) первоначальное помещение существовать перестает,

---

<sup>97</sup> Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. М., 2003. С. 13.

формируя новое, имеющее иные индивидуализирующие признаки. При создании нового объекта на основе нескольких помещений, данные помещения будут прекращать собственное существование, а помещением будет становиться новый объект, который включает раньше существовавшие помещения.

Также спецификой нежилого помещения можно признать его относительную обособленность. Относительную, поскольку части здания, ограничивающие помещение, вместе с тем относятся к нескольким помещениям, коммуникационные сети, которые входят в здание, также включаются в общую систему. И все таки нежилое помещение - это обособленный объект. Его обособленность выражается в возможности пользования им в независимости от аналогичных объектов. Фундаментом данной обособленности является принцип единого пространства, т.е. наличие возможности проникнуть из любой части объекта, называемого помещением, в любую иную его часть без выхода за пределы объекта<sup>98</sup>. Более того, нежилое помещение представляется индивидуально-определенным объектом. Об индивидуальной определенности говорит то обстоятельство, что каждое нежилое помещение имеет строго определенное место расположения в «организме» здания, которое подтверждается поэтажным планом. При аренде нежилого помещения нужно указывать не только его площадь, но и месторасположение.

И, наконец, при аренде здания или другого сооружения арендатору будут передаваться права на земельный участок, на котором располагается это здание. При аренде нежилого помещения весьма сложно выделить ту часть земельного участка, которая соответствует помещению.

Говоря о таком объекте аренды как здание, необходимо отметить, что современное законодательство не всегда соответствует потребностям гражданского оборота. Речь в этой ситуации идет о такой конструкции как «имущественный комплекс». Текущим гражданским законодательством не

---

<sup>98</sup> Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. С. 72.

дается понятие имущественного комплекса, между тем участники гражданского оборота сталкиваются с необходимостью введения данного понятия и с проблемами отсутствия законодательной регламентации.

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения. На практике нередко появляются разногласия, связанные с изменением арендной платы во время действия договора<sup>99</sup>.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его

---

<sup>99</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.10.2014 по делу N А27-13785/2013 // СПС КонсультантПлюс.

арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю.

### **3.4. Аренда предприятий**

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

Сегодня аренда предприятий представляет собой достаточно редкий феномен. Это связано со спецификой и трудностью рассматриваемого объекта, двойственностью законодательных предписаний, а также отсутствием практики применения указанных положений, распространении на предприятии правового режима недвижимых вещей а, соответственно правил об обязательной государственной регистрации вещных прав и сделок с предприятиями. Хоть государственная регистрация и усиливает гарантии прав и законных интересов сторон по сделке, предприниматели пытаются избежать данной усложненной процедуры, осуществляя замену договоров аренды договорами о передаче во временное пользование некоторых видов имущества<sup>100</sup>.

Данное положение не соответствует запросам гражданского оборота, нуждается в скорейшем развитии указанной области отношений<sup>101</sup>.

Объектом аренды предприятия гражданское законодательство устанавливает предприятие в целом как имущественный комплекс в составе всех его элементов, в связи с чем договор аренды предприятия невозможно определять только как базу для последующего заключения разных договоров, которые направлены на передачу арендатору некоторых элементов состава предприятия. Комплексный характер объекта аренды ставит трудную задачу перед сторонами – точно определить в договоре данные, которые позволяющие установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Невыполнение указанного требования дает право считать условие о предмете договора не согласованным сторонами, а договор не заключенным<sup>102</sup>.

Предмет данного договора включает все виды имущества, которые предназначены для деятельности предприятия основные и оборотные средства, права пользования ими, исключительные права, права требования и долги.

---

<sup>100</sup> Анчиков А.М. О некоторых вопросах, связанных с договором аренды // Право и экономика. 2012. № 12. С. 34.

<sup>101</sup> Гражданское право. Под ред. Алексеева С.С. Учебное пособие / 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2009. С. 395.

<sup>102</sup> Бударин С.А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия // Молодой ученый. 2015. №11. С. 1057-1060

Порядок и условия передачи оборотных средств устанавливаются сторонами в договоре. Соответственно, арендодатель самостоятельно определяет, какие товарно-материальные ценности передавать арендатору, а какие нет. Оборотные средства могут продаваться арендатору, передаваться ему в полное распоряжение на условиях возврата в будущем. На арендатора могут налагаться некоторые ограничения по распоряжению полученными от арендодателя оборотными средствами. Условия, на которых арендатору предприятия осуществляется передача оборотных средств, могут быть достаточно разнообразны.

Главное место среди нематериальных составляющих предприятия принадлежит связанными с ними правам требования и долгам. На арендатора переходят права требования и долги предприятия, а именно дебиторская и кредиторская задолженности.

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду. Мы считаем, что требуется внесение изменений в п. 1 ст. 657 ГК, установив более суровые требования к процедуре уведомления кредиторов о предстоящей передаче предприятия в аренду, а также к содержанию документа.

Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков. Мы считаем, что пропуск кредитором предусмотренного законом трехмесячного срока для предъявления требований о досрочном выполнении или прекращении обязательства и возмещении причиненных убытков невозможно рассматривать как молчаливое согласие на перевод долга арендатору. Закон не поставлена форма согласия в зависимость от того, какое количество времени истекло с момента получения кредитором уведомления о передаче предприятия. Истечение трехмесячного срока означает только то,

что кредитор не захотел обращаться с требованием о прекращении или досрочном выполнении обязательства и возмещении причиненных убытков.

Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду, может предъявить иск об удовлетворении требований, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора. Мы полагаем, что при несогласии кредитора на замену должника, перевод долга на арендатора предприятия все-таки будет осуществляться. Подтверждение этому видится, прежде всего, в том, что из содержания п. 4 ст. 657 ГК однозначно вытекает, что перевод долга возможен и без согласия кредитора. Более того, п. 2 и 3 ст. 657 ГК предусматривают правила, которые носят своего рода «компенсационный» характер за несоблюдение законодателем общих положений ГК о переводе долга. Если бы не существовало перевода долга, невозможно было бы говорить о солидарной ответственности покупателя (арендатора) по долгам, которые переведены без согласия кредитора, поскольку несение данной ответственности предполагает не что иное, как появление у приобретателя предприятия самостоятельных обязанностей.

Солидарная ответственность по долгам будет возникать с момента передачи предприятия и прекращаться истечением срока исковой давности по обязательству или получением согласия кредитора на замену должника.

Предприятие всегда предоставляется во временное владение и пользование, в то время как по общему правилу, собственник вправе не передавать право владения вещью, передав ее исключительно в пользование. Так, арендодатель не может сохранять за собой право владения

предприятием, а его арендатор, как титульный владелец имущества, вправе предъявить вещно-правовые иски с целью защиты своих прав<sup>103</sup>.

Пользование имуществом при аренде всегда связано с его использованием со стороны арендатора с присвоением им плодов, продукции и доходов, которые получены в результате использования арендованного имущества. Если другие объекты могут быть приобретены в аренду для использования как в предпринимательских, так и в бытовых целях, то, следуя определению ст. 132 ГК, пользование предприятием может осуществляться в рамках коммерческой деятельности. Указанное предполагает, что лицо, которым используется предприятие, будь то арендатор или собственник, должно иметь право на осуществление экономической деятельности. При этом статус субъекта предпринимательской деятельности нужен лицу для того чтобы иметь право воспользоваться арендованным предприятием.

Существенными условиями договора аренды предприятия признаются предмет и цена договора.

Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Перед подписанием передаточного акта должна происходить фактическая передача имущества, передаваемого в аренду. Для того, чтобы

---

<sup>103</sup> Логинова Н.И. Аренда предприятия по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 7.

считать фактический переход предприятия считать совершенным, требуется признать переход только тех частей, которые нужны для продолжения предпринимательской деятельности на базе этого предприятия.

В отсутствие нормативных установлений к содержанию документа о передаче предприятия в аренду предполагает, что стороны вправе самостоятельно устанавливать, какие сведения должны содержаться в передаточном акте, что, как мы полагаем, является не совсем корректным. Мы считаем необходимым дополнить ст. 659 ГК требованиями к содержанию документа о передаче предприятия по аналогии с п. 1 ст. 563 ГК. Более того, к передаточному акту должны прикладываться документы, которые подтверждают уведомление кредиторов о передаче предприятия в аренду.

Арендатор вправе истребовать от арендодателя непередаваемого в предусмотренный договором аренды срок предприятия. Главной проблемой здесь является то, что предприятие, в сущности, не представляет индивидуально-определенную вещь, а относится к ним по решению законодателя. Некоторую индивидуальную определенность предприятие получает только на момент совершения с ним сделки, когда сторонами четко определяется состав арендуемого имущественного комплекса. Однако по течению времени состав подлежащего передаче предприятия может быть существенно изменен, в связи с чем объект истребования не будет достаточным образом определен. Кроме того, из предусмотренных договором аренды предприятия элементов могут выбыть такие, без которых арендатор может вести предпринимательскую деятельность. Соответственно, арендатор вправе использовать нормы ст. 398 ГК только тогда, когда у арендодателя на момент истребования еще присутствуют такие предусмотренные договором аренды предприятия элементы, которые в совокупности дадут арендатору возможность продолжать предпринимательскую деятельность, с целью которой предприятие было

арендовано. В иной ситуации, арендатор может рассчитывать только на возмещение убытков, которые причинены невыполнением договора.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.

На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия. С учетом особенностей предприятия как объекта прав, мы считаем, что по отношению к предприятию неотделимыми следует признать все улучшения, отделение которых от имущества будет влечь прекращение работы предприятия, создаст трудности для его обычной

деятельности либо оставит предприятие на таком уровне технического состояния, который не даст возможности собственнику предприятия своевременно адаптироваться к современному качеству производимых в соответствующей отрасли товаров, работ или услуг.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Приобретение предприятия во временное владение и пользование весьма интересно для субъектов экономической деятельности. При аренде предприятия, арендатором предполагается, что на его основе существует возможность продолжать уже организованную арендодателем деятельность с максимальной экономической отдачей. При аренде предприятия, арендатор не затрачивает время и финансовые средства на организацию своего бизнеса, что является главным плюсом аренды предприятия<sup>104</sup>.

Арендатор должен осуществлять эксплуатацию предприятия, не изменяя его сущности. Речь идет о том, что предприятие, которое первоначально создавалось собственником для ведения определенного рода деятельности, не может быть перепрофилировано арендатором самостоятельно. Мы полагаем, что изменить направление деятельности предприятия невозможно при согласии собственника. Кардинальное изменение вида экономической деятельности приведет к прекращению одного предприятия и образованию другого. В связи с этим необходимо внести соответствующие дополнения в гражданское законодательство.

Специфической особенностью договора аренды предприятия представляется то, что арендатор наделяется правомочиями по

---

<sup>104</sup> Гражданское право России. Курс лекций. / Под ред. д. ю. н., проф. О. Н. Садикова. — М.: Юридическая литература, 2004.

распоряжению входящими в состав имущества арендованного предприятия материальными ценностями. При этом из содержания ст. 660 ГК РФ и общих норм об аренде можно сделать вывод, что и арендатор и арендодатель вправе распоряжаться переданным в аренду имуществом, что не способствует установлению ясности в отношениях между сторонами. В связи с этим необходимо законодательно ограничить права собственника предприятия по распоряжению имуществом переданного в аренду предприятия на весь срок действия договора аренды. Мы считаем целесообразным разрешить арендатору распоряжаться входящими в состав предприятия объектами недвижимости только с предварительного согласия арендодателя.

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

### **3.5. Финансовая аренда (лизинг)**

Институт финансовой аренды в гражданском праве не имеет под собой основы многовековой истории, как множество иных институтов гражданского права. Отношения, связанные с финансовой арендой (лизингом) регламентируются параграфом 6 главы 34 ГК РФ, и Федеральным законом от 29.10.1998 N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»<sup>105</sup> (далее - Закон о лизинге), при этом на основании ст. 625 ГК РФ к правовым отношениям, которые вытекают из договора лизинга, применимы положения, предусмотренные параграфом 1 главы 34 ГК РФ.

---

<sup>105</sup> Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 44. Ст. 5394.

ГК РФ содержит всего 6 статей, посвященных договору лизинга. Данная немногочисленность норм вполне объяснима использованием определенного юридического приема, а именно тем, о чем уже говорилось, - применением к финансовой аренде положений, которые относятся к аренде в целом. При помощи указанного приема достигается комплексность регламентирования финансовой аренды и ликвидируется множество потенциальных пробелов регулирования данных отношений.

Среди источников правового регулирования лизинга в Российской Федерации, следует упомянуть Конвенцию о международном финансовом лизинге<sup>106</sup>, подписанную в Оттаве 28 мая 1988 г., к которой Российская Федерация присоединилась в феврале 1998 года. Ее применение происходит в случаях, когда лизингодатель или лизингополучатель являются гражданами разных государств, а на регламентацию договоров лизинга, которые заключаются между резидентами Российской Федерации, данный акт не распространяется. Более того, Верховным Судом РФ, установлено, что Конвенция используется по отношению к сделкам финансового лизинга на любое оборудование, за исключением того, которое должно применяться в прежде всего для личных, семейных или домашних целей арендатора<sup>107</sup>. Однако, Конвенция имеет существенное значение для понимания юридической природы договора лизинга.

История гражданско-правового института финансовой аренды имеет в России историю длительностью свыше двух десятков лет, но в нем до сегодняшнего времени есть много значительных противоречий. В науке так до настоящего времени не определяется место лизинга в системе обязательственного права России. Работа над модернизацией гражданского законодательства, опирающаяся на Указ Президента РФ от 18.07.2008 N 1108

---

<sup>106</sup> Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (заключена в Оттаве 28.05.1988) // Бюллетень международных договоров. 1999. N 9.

<sup>107</sup> Определение Верховного Суда РФ от 05.11.2013 N 48-КГ13-5. Требование: О признании недействительным договора возвратного лизинга, применении последствий недействительности сделки // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

«О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>108</sup>, диктует необходимость определения юридической природы лизинга.

В соответствии со ст. 665 ГК РФ «по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца».

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский полагают, что данное определение показывает двойственную природу лизинга. Прежде всего, с экономической точки зрения лизинг это одна из разновидностей предпринимательской деятельности, одна из форм коммерческого инвестирования временно свободных либо специально привлеченных для данных целей денежных средств. Также, по мнению ученых, с правовой точки зрения лизингом является договор финансовой аренды (лизинга), сущность которого заключается в приобретении арендодателем в собственность имущества по указанию арендатора для передачи данного имущества последнему в аренду<sup>109</sup>. Очевидно, что исследователями понимается под лизингом приобретение арендодателем имущества у конкретного продавца и с конкретной целью, что представляется не чем иным, как договором купли-продажи, который имеет целевое назначение.

Из содержания Закона о лизинге можно сделать вывод, что лизинговая деятельность это разновидность инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг. Вместе с тем, отдельные авторы считают недопустимым такое смешанное понятие отношений. В частности, Е.В. Кабатова отмечает, что правовое отношение не порождает, а опосредует экономическое отношение, в связи с этим лизинг, как совокупность правовых и экономических отношений, объектом правового

---

<sup>108</sup> Указ Президента РФ от 18.07.2008 N 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2008. N 29 (ч. 1). Ст. 3482.

<sup>109</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. С. 553, 558, 586, 612.

регулирования быть не может. Правовое отношение это то, что правом уже регламентировано, в том числе через формирование определенных договорных конструкций<sup>110</sup>.

Мы полагаем, что указанная позиция достаточно спорна. Право, представляя собой надстроечную категорию, должно регулировать в первую очередь базисные (экономические) отношения. Так как в гражданском праве установлен фундаментальный принцип свободы договора, необходимо подчеркнуть, что сначала договором закрепляются существующие экономические отношения и только затем, когда данные отношения приобретут устойчивость и общераспространенность, возникают нормы права, которые призваны не только их закрепить, но и оптимальным образом урегулировать.

В.П. Мозолин считает лизинг многоаспектным понятием, подчеркивая важность отграничения договора лизинга от лизингового правоотношения<sup>111</sup>. Следует подчеркнуть, что и во всех других обязательствах правовые категории, как «договор» и «правоотношение», юристы никогда не смешивали, что относится и к лизинговому обязательству. Ю.А. Свирин отмечает, что лизинговое правоотношение это сложное правоотношение, которое возникает одновременно из двух договоров: купли-продажи и финансовой аренды<sup>112</sup>. Указанной точки зрения придерживается и Т.А. Коннова подчеркивая, что сами лизинговые отношения характеризуются сложным, многосубъектным характером<sup>113</sup>. И.А. Решетник, напротив, утверждает, что лизинговые правоотношения возникают из одного многостороннего договора<sup>114</sup>.

Употребляя в определении лизинга термин «в аренду», законодателем относится лизинг и аренда к одному типу гражданско-правовых обязательств

---

<sup>110</sup> Кабатова Е.В. Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация. М., 1991. С. 16.

<sup>111</sup> Мозолин В.П. Гражданское право: в 2 т. Т. 1. М.: Проспект, 2015. С. 187.

<sup>112</sup> Свирин Ю.А. Проблемы дивергенции лизинга и аренды в гражданском праве // Современное право. 2016. № 6. С. 96.

<sup>113</sup> Коннова Т.А. Договор финансовой аренды (лизинга) // Законодательство. 1998. N 9. С. 17.

<sup>114</sup> Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998. С. 7, 9, 21.

с использованием общих правил об аренде в лизинговых отношениях. Несомненно, аренда и лизинг обладают некоторыми общими чертами, но есть и различия. Так, суть любого договора аренды состоит в следующем:

- наличие только двух сторон (арендатор и арендодатель);
- получение арендатором в аренду того имущества, которое уже есть в собственности арендодателя;
- возложение рисков на арендодателя;
- возложение обязанности по капитальному ремонту на арендодателя;
- срок и размер арендных платежей не связаны со временем полной амортизации предмета аренды;
- заключение договора на срок, который не связан со временем полной амортизации объекта;
- определение интереса самим арендодателем в момент приобретения имущества;
- определение имущества и продавца данного имущества самим арендодателем;
- предметом аренды может являться любое имущество, включая землю и другие природные ресурсы.

Лизинг существенным образом отличается от аренды и состоит в следующем:

- наличия в лизинговых отношениях трех сторон (лизингополучателя, лизингодателя, продавца имущества);
- передача в аренду имущества, которое арендодатель должен приобрести для арендатора, у указанного арендатором продавца;
- возложение рисков на арендатора;
- несение обязанности по капитальному ремонту арендатором;
- величина и срок арендных платежей связаны с полной амортизацией предмета лизинга;
- лизингополучатель имеет интерес в привлечении заемных средств, а также в использовании предмета лизинга на протяжении всего

амортизационного периода;

- лизингодатель имеет интерес не в приобретении в свою собственность определенного предмета, а в получении прибыли от передачи его в правообладание иного лица;

- в лизинг может быть сдано не все имущество (земля и другие природные ресурсы не могут передаваться в лизинг).

Итак, договор лизинга в гражданском законодательстве рассматривается как особая разновидность аренды. Мы полагаем, что соединение законодателем лизинга и аренды в один тип договоров обязательственного права это смешение абсолютно различных по своей природе договоров.

Сегодня многими специалистами высказывается мнение, в соответствии с которым при лизинге все выглядит как передача вещи, но в реальности это передача сокрытых в имуществе денежных средств<sup>115</sup>.

Указанная позиция была поддержана Конституционным Судом РФ. Так, в пункте 4.1 Постановления от 20.07.2011 N 20-П КС РФ отметил, что «лизинговая деятельность - это вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества (предмета лизинга) и передаче его в лизинг: лизингодатель при помощи финансовых средств (в том числе бюджетных) оказывает лизингополучателю своего рода финансовую услугу, приобретая имущество в свою собственность и передавая его во владение и пользование лизингополучателю (статья 11), а стоимость этого имущества возмещая за счет периодических лизинговых платежей, образующих его доход от инвестиционной деятельности»<sup>116</sup>.

Высказанная КС РФ правовая позиция соответствует пониманию лизинговой деятельности, которое закреплено в Законе о лизинге. В связи с

<sup>115</sup> Лейба А. Риски договора лизинга // ЭЖ-Юрист. 2014. № 43.

<sup>116</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 20.07.2011 N 20-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 4 статьи 93.4 Бюджетного кодекса Российской Федерации, части 6 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части регулирования бюджетного процесса и приведении в соответствие с бюджетным законодательством Российской Федерации отдельных законодательных актов Российской Федерации» и статьи 116 Федерального закона «О федеральном бюджете на 2007 год» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2011. N 33. Ст. 4948.

этим С.А. Громовым верно отмечено, что Конституционным Судом РФ подчеркнут финансовый характер указанного вида услуги. Кроме того, употребление словосочетания «своего рода» показывает невозможность отнесения договора финансового лизинга ни к одному из существующих видов гражданско-правовых договоров. Он представляет самостоятельный вид договора, а споры, которые связаны с порядком выполнения и расторжения договора об оказании указанного типа услуг, должны решаться с использованием правил, регламентирующих финансово-кредитные отношения, но не арендные»<sup>117</sup>.

Конституционный Суд РФ также подчеркнул, что «преимущества финансового лизинга для лизингополучателя очевидны: срок действия договора лизинга при 100-процентном финансировании почти равен сроку полной амортизации приобретаемого на условиях лизинга оборудования и может варьироваться от 2 до 10 лет, что позволяет лизингополучателю оформить право собственности на предмет лизинга по остаточной, приближенной к нулевой стоимости».

Конституционным Судом РФ были отмечены и другие преимущества лизинга: отнесение лизингового платежа в полном объеме на себестоимость, уменьшение налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, экономия на налоге на имущество при использовании к основной норме амортизации специального коэффициента по отношению амортизируемым основным средствам.

Признаками лизинга являются:

- заключение арендодателем по спецификации второй стороны (арендатора) договора поставки, на основании которого арендодатель приобретает нужное оборудование;

- арендатором определяются оборудование и поставщик, как правило, по своему собственному усмотрению;

---

<sup>117</sup> Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник ВАС РФ. 2011. N 11. С. 83.

- арендодателем приобретается оборудование на основании договора лизинга, который заключается или должен заключаться между арендодателем и арендатором;

- величина периодических платежей, подлежащих выплате по договору лизинга, определяются при учете амортизации всей или значительной части стоимости оборудования.

Законодательными актами предусматривается право лизингополучателя на выкуп лизингового имущества, но ни один из них не относит право выкупа имущества к обязательным признакам финансовой аренды.

Следует отметить, что в 2010 году Высший Арбитражный Суд РФ значительно изменил подход к вопросу о природе договора лизинга с правом выкупа<sup>118</sup>. Постановлением от 12.07.2011 N 17389/10 Президиумом ВАС РФ было установлено, что в соответствии со ст. 624 ГК РФ и ст. 19 Закона о лизинге включение в договор финансовой аренды факультативного условия о праве перехода права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю дает возможность определять такой договор как смешанный, который содержит в себе элементы договоров финансовой аренды и купли-продажи<sup>119</sup>.

В своем решении Правобережным районным судом г. Магнитогорска Челябинской области от 20.08.2012 по иску Шленкиной С.С. также было указано, что договор возвратного лизинга является смешанным и имеет в себе элементы договора купли-продажи. В дальнейшем ВС РФ, при рассмотрении дела в кассационном порядке, Определением от 05.11.2013 N 48-КГ13-5 был подтвержден вывод районного суда<sup>120</sup>. Поэтому при расторжении договора лизинга с передачей предмета лизинга лизингодателю последний должен вернуть достаточно крупные денежные суммы

<sup>118</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 N 1729/10 по делу N А41-243/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 8.

<sup>119</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 N 17389/10 по делу N А28-732/2010-31/18 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11.

<sup>120</sup> Определение Верховного Суда РФ от 05.11.2013 N 48-КГ13-5 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

лизингополучателю, поскольку они признаются сокрытой в лизинговых платежах выкупной ценой. Мы полагаем, что подобные решения судов не вполне учитывают экономические интересы сторон в договоре лизинга и могут нарушать принцип справедливости в праве.

Данная позиция ВАС РФ была поддержана и некоторыми специалистами. Так, С. Громовым отмечается, что, предоставляя финансовую услугу, лизингодателем осуществляется кредитование лизингополучателя посредством оплаты приобретаемого для него оборудования, служащего обеспечением имущественных интересов кредитора (лизингодателя) на случай невыполнения должником (лизингополучателем) денежных обязательств<sup>121</sup>. Не возражая высказанному мнению А. Егоров, отмечал, что в конструкции лизинга существует противоречие формы (аренда) и содержания (кредитование, усложненное элементами ведения чужого дела), которая является первопричиной несогласованности судебной практики<sup>122</sup>.

Следует подчеркнуть, что судами при решении споров, которые связаны с лизингом, также применяются положения о кредитовании, отождествляя лизинговые и кредитные отношения, то есть не существует единства позиций судов на сущность лизинга. Мы полагаем, что данная позиция судов не соответствует положениям текущего законодательства. В кредитных отношениях всегда есть специальный субъект. Кредитные организации должны пройти процедуру лицензирования, в то время как к организациям, предоставляющим лизинговые услуги, сегодня данных требований не устанавливается. Однако, в начале 2000-х годов финансово-лизинговым компаниям была нужна лицензия, что косвенно указывало на определенные сомнения законодателя по отношению к правовому статусу финансовой аренды и возможности отнесения регулирования лизинга к области регламентирования кредитных отношений. Подобная разноречивая судебная практика ведет к диффамации учения о праве, устойчивости и

---

<sup>121</sup> Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник ВАС РФ. 2011. N 11.

<sup>122</sup> Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. N 3.

определенности судебных решений.

Закрепленная в ГК РФ конструкция лизинговых отношений возлагает права и обязанности три стороны: продавца, лизингодателя и лизингополучателя. Однако, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский отмечают, что договор лизинга это разновидность договора аренды, заключаемый между арендодателем и арендатором. Продавец стороной в указанном договоре не является и не может быть признан субъектом изучаемого договора<sup>123</sup>.

Высказанная позиция представляется спорной, так как в ней нет места продавцу, а существование его в лизинговых отношениях обязательно. При заключении договора лизинга в лизинговые правоотношения вступает третий субъект - продавец, на которого возлагаются такие обязанности как: передача имущества лизингополучателю; соблюдение сроков, указанных в договоре; несение ответственности перед лизингополучателем за качество передаваемого имущества и т.д. Данные обязательства не могут существовать помимо рамок договорных отношений, соответственно, продавец выступает стороной в лизинговых отношениях, но по другому договору. Кроме того, договор с продавцом должен содержать условие о продавец лизингового имущества лизингополучателю. Только лишь условие в договоре лизинга о продавце без реального привлечения его к договорному процессу не будет являться поводом для возложения обязанностей на продавца. Соответственно, в лизинговых отношениях должен иметь место еще один самостоятельный договор - договор купли-продажи.

О проблеме в определении сущности и места лизинга в системе гражданского права говорит и тот факт, что в литературе имеется также суждение о том, что договор лизинга определяется как двухсторонний договор в пользу третьего лица, т.е. как договор между продавцом и лизингодателем в пользу лизингополучателя. Но данная конструкция лизинга

---

<sup>123</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 586.

не соответствует конструкции договора аренды, усиливая еще больше факт расхождения между арендой и лизингом.

Субъектами лизингового правоотношения признаются продавец, лизингополучатель, лизингодатель. Все они связаны взаимными правами и обязанностями в независимости от того, в указанной сделке заключаются два взаимозависимых договора. Термин «договор» используется здесь только как форма выражения и установления взаимных прав и обязанностей. Основным же является «взаимозависимость» прав и обязанностей, преобразуемых в лизинговые отношения. Трехсторонний характер лизингового правоотношения признается такими исследователями как Е.А. Павловский и И.А. Решетник<sup>124</sup>.

Указанные ранее принципиальные различия договора аренды и договора лизинга дают возможность сделать вывод, что по своей правовой природе два упомянутых договора представляются самостоятельными типами гражданско-правовых договоров, несмотря на то, что в структуре ГК РФ лизинг в настоящее время рассматривается как разновидность договора аренды, а сформулированное положение в ГК РФ является недостатком юридической техники и проработки вопроса при разработке документа.

Исходя из вышесказанного можно признать, что сегодня существует конфликт между правилами современного экономического оборота, которые предъявляют определенные требования к лизингу, и регулированием лизинга правовыми нормами, а также тем, как появляющиеся правовые коллизии решаются судами. Множество интересов сторон лизинговых отношений вступает в противоречие с тем, как правоприменителем трактуются нормы, которые посвящены лизингу. В это же время суды должны использовать в большинстве положения о финансовой аренде, поскольку иные правила (к примеру, инвестиционного законодательства) или недостаточно проработаны, или не могут относиться к лизингу (как в случаях с кредитом).

---

<sup>124</sup> Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998. С. 21.

Все вышесказанное показывает непростую ситуацию, сложившуюся в области финансовой аренды, и на необходимость последующего развития лизингового законодательства. Р.В. Шагиевой верно подчеркивается, что для преодоления правовых отклонений в установлении предмета и сущности лизинга нужно, чтобы процедура изучения права не зависела только от случая или произвола. Желаемый научный результат будет достигнут только в том случае, если его поиск регламентируется строго определенными правилами и требованиями<sup>125</sup>. Только накопленные и выраженные в суждениях, категориях, гипотезах, понятиях, умозаклечениях и т.д. знания о характеризующих предмет закономерностях влекут необходимость соблюдения данных норм и требований, если человек желает достигнуть намеченной цели. Несомненно, сами методы будут истинными и верно сориентированными на предмет только тогда, когда они достаточно полно предусматривают сущность, природу, специфику объекта познания.

---

<sup>125</sup> Шагиева Р.В. Генезис, современное состояние и развитие юридической науки // Сборник статей Актуальные проблемы права. М., 2015. С. 27.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение необходимо отметить, что по сегодняшний день не существует единого подхода к определению юридической природы арендных отношений. В течение достаточно длительного периода времени институт аренды имел исключительно обязательственную природу, при этом отдельными учеными отмечались признаки ущербности положения арендатора в отношениях с арендодателем. Позже советским законодательством признавалось существование вещно-правовых элементов в структуре арендных отношений. Однако сегодня вновь ведутся споры о юридической природе арендных отношений и возможности их включения в систему обязательственных отношений. Мы считаем, что институт аренды нужно сохранить со свойственной ему вещно-обязательственной природой.

Договор аренды является консенсуальным, так как является заключенным с момента достижения контрагентами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связан с передачей имущества арендатору. Сама передача имущества арендатору является исполнением вступившего в силу договора со стороны арендодателя. Поэтому в тех ситуациях, когда момент вступления договора в силу совпадает с фактической передачей арендованного имущества, можно вести речь об особой процедуре заключения договора аренды и исполнении его в момент заключения, но не о реальной природе договора аренды.

Существенными условиями договора аренды следует признать его предмет, а также срок аренды и условия об арендной плате.

К процедуре заключения договора аренды применяются общие правила о порядке совершения сделок и заключения договоров. Добросовестные арендаторы имеют право претендовать на заключение с ними договора на новый срок, что дает им возможность в преимущественном порядке перед иными участниками гражданского оборота получить в аренду имущество. Добросовестные арендаторы имеют право претендовать на заключение с

ними договора на новый срок, что дает им возможность в преимущественном порядке перед иными участниками гражданского оборота получить в аренду имущество.

Придание значимости арендным отношениям государство осуществляет посредством обязательной регистрации данного договора и тем самым осуществляет признание появившегося права пользования арендатора перед иными лицами.

Наиболее часто встречающимися случаями прекращения договора аренды являются его прекращение в связи с истечением срока действия договора или расторжение договора по инициативе сторон.

Разновидностями договора аренды в соответствии со ст. 625 ГК РФ являются прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда.

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.

По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором,

запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК****I. Нормативно - правовые акты:**

1. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (заключена в Оттаве 28.05.1988) // Бюллетень международных договоров. 1999. N 9.
2. Конституция Российской Федерации // Российская газета. – 1993. – 25 дек.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. N 30. Ст. 3012.
6. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1999. N 18. Ст. 2207.
7. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. N 11. Ст. 1001.
8. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 44. Ст. 5394.
9. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 16. Ст. 1801.
10. Федеральный закон от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 10. Ст. 1412.
11. Федеральный закон от 30.12.2006 N 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 01.01.2007. N 1 (ч. 1). Ст. 34.

12. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 15. Ст. 766.
13. Указ Президента РФ от 18.07.2008 N 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2008. N 29 (ч. 1). Ст. 3482.
14. Постановление Правительства РФ от 15 августа 1997 г. N 1025 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1997. N 34. Ст. 3979.
15. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1926. N 77. Ст. 579 (утратил силу).
16. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 29. Ст. 1689; N 34. Ст. 1966 (утратил силу).
17. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23 ноября 1989 г. N 810-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. N 25. Ст. 481 (утратили силу).
18. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. N 2211-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. N 26. Ст. 733.
19. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. N 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1989. N 15. Ст. 105 (утратил силу).
20. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 43. Ст. 2429 (утратил силу).
21. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

22. Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Находится в стадии рассмотрения проекта.

## **II. Специальная и научная литература:**

23. Абесилашвили М.З. Существенные условия и срок договора аренды // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2011. № 2.

24. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

25. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001.

26. Анчиков А.М. О некоторых вопросах, связанных с договором аренды // Право и экономика. 2012. № 12.

27. Белов В. Крупные арендаторы недвижимости: споры с владельцами // Жилищное право. 2016. № 4.

28. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. N 3.

29. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3.

30. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. 2014. N 6.

31. Белов В.А. Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // Адвокат. 2015. № 9.

32. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. 4-е изд. М., 2011.

33. Бударин С.А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия // Молодой ученый. 2015. №11.

34. Вавилин Е.В. Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств. М.: Волтерс Клувер, 2009.
35. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. М., 1999.
36. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999.
37. Внуков Н.А. К вопросу о правовом регулировании договора проката // Гражданское право. 2009. № 2.
38. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014.
39. Гражданское право России. Курс лекций. / Под ред. д. ю. н., проф. О. Н. Садикова. М.: Юридическая литература, 2004.
40. Гражданское право. Под ред. Алексеева С.С. Учебное пособие / 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2009.
41. Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник ВАС РФ. 2011. N 11.
42. Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36.
43. Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды // Закон. 2013. N 3.
44. Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование ? // Вестник ВАС РФ. 2012. N 3.
45. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. М., 2003.
46. Игнатова Ю.Н. Договор аренды транспортных средств с экипажем // Юрист. 2014. № 15.
47. Игнатова Ю.Н. Соотношение договора аренды транспортных средств с экипажем со смежными договорами // Юрист. 2015. № 24.
48. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.

49. Кабалкин А., Санникова Л. Договор проката // Российская юстиция. 2000. N 6.
50. Кабатова Е.В. Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация. М., 1991.
51. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М., 2007.
52. Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.
53. Кияшко В.А. Реальные (консенсуальные) в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. N 5.
54. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004.
55. Коннова Т.А. Договор финансовой аренды (лизинга) // Законодательство. 1998. N 9.
56. Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия // Актуальные проблемы гражданского права. М., 2000. Вып. 2.
57. Кузнецов Д.В. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве // Право и экономика. 2004. N 9.
58. Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств. М.: Юридическая литература. 1969.
59. Лейба А. Риски договора лизинга // ЭЖ-Юрист. 2014. № 43.
60. Логинова Н.И. Аренда предприятия по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.
61. Маковская А.А. Залог денежных средств // Право и экономика. 1998. N 2.
62. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2. М., 1997.
63. Мозолин В.П. Гражданское право: в 2 т. Т. 1. М.: Проспект, 2015.

64. Оболонкова Е.В. Односторонний отказ от исполнения обязательства: Науч.-практ. исследование. М., 2010.
65. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка 80000 слов и фразеологических выражений М.: Азбуковник, 1997.
66. Пащенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. 2015. №3.
67. Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи // Современное право. 2013. N 5.
68. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998.
69. Право в Древней Руси. М., 2001.
70. Ралько В.В. Исполнительная надпись нотариуса - действительный механизм правовой защиты прав участников гражданского оборота // В мире права. 2005. N 3-4.
71. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998.
72. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998.
73. Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юристъ, 2004.
74. Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015.
75. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: М.: Норма; Инфра-М, 2013.
76. Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12.
77. Свирин Ю.А. Проблемы дивергенции лизинга и аренды в гражданском праве // Современное право. 2016. № 6.

78. Сорокин А. Последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды // *Жилищное право*. 2015. N 10.
79. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. *Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве*. М., 2004.
80. Шагиева Р.В. Генезис, современное состояние и развитие юридической науки // *Сборник статей Актуальные проблемы права*. М., 2015.
81. Шевченко Е.Е. *Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебной-арбитражной практики*. М.: Инфотропик Медиа, 2012.
82. Шершеневич Г.Ф. *Курс гражданского права*. Тула: Автограф, 2001.
83. Шлюндт Н. Ю. *Теория и практика бытового проката* // *Сборник научных трудов. Серия «Право»*. СевКавГТУ; Ставрополь, 2003. N 1(5).

#### **Материалы судебной практики:**

84. Постановление Конституционного Суда РФ от 20.07.2011 N 20-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 4 статьи 93.4 Бюджетного кодекса Российской Федерации, части 6 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части регулирования бюджетного процесса и приведении в соответствие с бюджетным законодательством Российской Федерации отдельных законодательных актов Российской Федерации» и статьи 116 Федерального закона «О федеральном бюджете на 2007 год» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // *Собрание законодательства РФ*. 2011. N 33. Ст. 4948.
85. Определение Верховного Суда РФ от 05.11.2013 N 48-КГ13-5. *Требование: О признании недействительным договора возвратного лизинга,*

применении последствий недействительности сделки // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

86. Определение ВС РФ от 19 декабря 2014 г. N 310-ЭС14-2411 по делу N A08-7982/2013 // СПС КонсультантПлюс.

87. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 N 1729/10 по делу N A41-243/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 8.

88. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 N 17389/10 по делу N A28-732/2010-31/18 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11.

89. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // БВС РФ. 1995. N 1; 2001. N 2, 12.

90. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС Консультант Плюс.

91. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.1996 N 7965/95 // Вестник ВАС РФ. 1996. N 10.

92. Постановление Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2010 г. N 13057/09 по делу N A40-87811/08-147-655 // СПС Консультант Плюс.

93. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

94. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

95. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением

Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

96. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

97. Постановление ФАС СКО от 30 апреля 2010 г. по делу N А53-11498/2009// СПС КонсультантПлюс.

98. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.10.2014 по делу N А27-13785/2013 // СПС КонсультантПлюс.

99. Постановление ФАС ЗСО от 20 августа 2009 г. N Ф04-4263/2009 (10662-А67-11) по делу N А67-4601/2008 // СПС КонсультантПлюс.

100. Постановление ФАС ВВО от 13.03.2006 по делу N А28-11166/2005-187/20 // СПС КонсультантПлюс.

101. Постановление ФАС ЗСО от 26.06.2014 по делу N А75-6230/2013 // СПС КонсультантПлюс.

102. Постановление ФАС ВВО от 11.01.2010 по делу N А79-156/2009 // СПС КонсультантПлюс.

103. Постановление АС МО от 08.05.2015 по делу N А40-145830/13 // СПС КонсультантПлюс.

104. Постановление АС ВВО от 25.11.2014 по делу N А79-904/2014 // СПС КонсультантПлюс.

105. Постановление ФАС ВСО от 10.11.2008 N А19-291/08-58-Ф02-5437/08 // СПС КонсультантПлюс.

106. Постановление ФАС ЗСО от 06.12.2013 по делу N А45-7739/2013 // СПС КонсультантПлюс.

107. Постановление ФАС СЗО от 07.06.2012 по делу N А13-8929/2011// СПС КонсультантПлюс.

108. Постановление ФАС ВВО от 06.03.2009 по делу N А28-5926/2008-172/28// СПС КонсультантПлюс.

109. Постановление ФАС ВВО от 05.08.2014 по делу N А39-5086/2013 // СПС КонсультантПлюс.

110. Постановление ФАС МО от 28.08.2013 по делу N А41-51425/12// СПС КонсультантПлюс.

111. Постановление ФАС Поволжского округа от 22.05.2013 по делу N А55-24271/2012 // СПС КонсультантПлюс.

112. Постановление ФАС Московского округа от 11.12.2013 N Ф05-15561/2013 по делу N А40-45014/13-127-444 // СПС КонсультантПлюс.

113. Постановление ФАС Уральского округа от 23.04.2009 N Ф09-2485/09-С4 по делу N А60-13216/2008-С11 // СПС КонсультантПлюс.

114. Постановление ФАС Уральского округа от 19.09.2002 N Ф09-2261/02-ГК по делу N А07-6442/02 // СПС КонсультантПлюс.

115. Постановление ФАС Уральского округа от 14.09.2005 N Ф09-2954/05-С3 по делу N А07-2897/05-Г-ГЛШ // СПС КонсультантПлюс.

116. Постановление ФАС Центрального округа от 25.08.2009 по делу N А68-9704/08-692/15 // СПС КонсультантПлюс.

117. Постановление ФАС Поволжского округа от 27 февраля 2009 г. по делу N А72-5802/2007// СПС КонсультантПлюс;

118. Постановление ФАС Уральского округа от 28 декабря 2009 г. N Ф09-10615/09-С6 по делу N А07-11160/2009// СПС КонсультантПлюс;

119. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30 апреля 2010 г. по делу N А53-11498/2009// СПС КонсультантПлюс.