

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Правовое регулирование договора аренды

Обучающийся

В.В. Цепов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, Р.Ф. Вагапов

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

Аннотация

Актуальность рассматриваемой темы обусловлена важным значением института аренды как для гражданского права, так и для современной рыночной экономики в целом. Договорные отношения в сфере аренды стремительно выходят на первый план в хозяйственном обороте.

Цель выпускной квалификационной работы - комплексное исследование вопросов заключения и прекращения договора аренды.

Задачами выпускной квалификационной работы являются рассмотрение истории становления договора аренды; изучение понятия и видов договора аренды; анализ существенных и иных условий договора аренды; исследование особенностей прав, обязанностей и ответственности сторон по договору аренды; определение порядка заключения договора аренды; выявление оснований для прекращения договора аренды.

Объектом данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в процессе государственной регистрации юридических лиц.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие процедуру государственной регистрации юридических лиц.

Структура работы представлена введением, тремя главами, подразделенными на шесть параграфов, заключением и списком используемой литературы и источников.

Объем работы составил 42 страницы, количество используемых источников – 42.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	6
1.1 История становления договора аренды.....	6
1.2 Понятие договора аренды.....	9
Глава 2 Элементы договора аренды.....	16
2.1 Существенные и иные условия договора аренды.....	16
2.2 Права, обязанности и ответственность сторон по договору аренды.....	21
Глава 3 Заключение и прекращение договора аренды.....	26
3.1 Заключение договора аренды.....	26
3.2 Прекращение договора аренды.....	28
Заключение.....	36
Список используемой литературы и используемых источников.....	38

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена важным значением института аренды как для гражданского права, так и для современной рыночной экономики в целом. Договорные отношения в сфере аренды стремительно выходят на первый план в хозяйственном обороте. Не меняя прямого назначения имущества, арендодатель сохраняет свою собственность, а арендатор в свою очередь получает возможность использования объекта, получая при этом прибыль. Договор аренды выступает в качестве одного из традиционных видов гражданско-правовых договоров, которые приобрели широкое распространение во многих сферах деятельности [37, с. 62].

Статистические данные свидетельствуют, что споры, связанные с арендой, в арбитражном процессе довольно многочисленны. Так, «в 2020 году арбитражными судами было рассмотрено 75 459 споров по договорам аренды, в 2021 году – 79 714 договоров, а в 2022 году – 72 937, включая договоры лизинга (финансовой аренды). В последние годы наблюдается снижение общего числа рассмотренных споров, связанных с арендой, так, если в 2019 году по данной категории дел арбитражные суды рассмотрели 83 745 дел, то в 2022 году мы видим снижение на 13 %. Однако говорить о низкой активности бизнеса в данном правовом вопросе не представляется возможным. Десятки тысяч споров о правоотношениях, связанных с арендой, рассматриваются ежегодно российскими арбитражными судами» [22, с. 61].

Объектом данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере договора аренды. Предметом исследования являются нормы права, регулирующие понятие, существенные условия, порядок заключения и прекращения договора аренды.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в комплексном исследовании вопросов заключения и прекращения договора аренды.

Задачами выпускной квалификационной работы являются:

- рассмотрение истории становления договора аренды;

- изучение понятия и видов договора аренды;
- анализ существенных и иных условий договора аренды;
- исследование особенностей прав, обязанностей и ответственности сторон по договору аренды;
- определение порядка заключения договора аренды;
- выявление оснований для прекращения договора аренды.

Теоретической базой исследования послужили работы таких авторов как: Айнуллова Д.Г., Арыков С.А., Ахвердиев Э.А., Белов В.А., Быковская Е.А., Годунов О.И., Дадаян Е.В., Долгачев А.О., Кесаева В.А., Кокоева Л.Т., Лесовский Ю.Ю., Максютובה А.М., Менис Е.В., Никитина Н.В., Огнев В.Н., Пешкова К.В., Попоудина Е.А., Свириденко О.М., Свиридов К.Б., Семенова Е.Г., Сирина О.В., Хасанов В.О., Черепанова О.С., Эрделевский А., Яковлева А.Н. и др.

Нормативной базой исследования являются нормативно-правовые акты, такие как Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы.

При проведении исследования использовались общенаучные и частные методы познания, а именно: сравнительно-правовой, формально-юридический, системный и др.

Данная работа состоит из введения, трех глав, подразделенных на шесть параграфов, заключения и списка используемой литературы и источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды

1.1 История становления договора аренды

Договор аренды известен в гражданском праве с древних времен. Римское право явилось первой ступенью в становлении и развитии договорных отношений в рамках аренды имущества. Аренда в Древнем Риме существовала как наем: наем вещей, наем услуг, наем работы, наем права (узуфрукт).

В Древнерусском праве имело место понятие отношений по найму. Его опыт актуален и по сей день и на нем основываются другие страны [28, с. 62].

В Древнем Риме наниматель имел преимущественно обязательственные права, также, как и в Древней Руси (права арендатора регулировались Псковской судной грамотой), а также вещные права, которые выражались в вещно-правовой защите нанимателя.

Псковская судная грамота явилась первоначальным источником, в котором были описаны правоотношения, возникающие в результате имущественного найма. Создание данного документа выступило следствием достаточно развитых феодализма и товарно-денежных отношений, в связи с чем образовалась возможность развития институтов гражданского права, в том числе и рассматриваемого нами в данной работе договора имущественного найма.

Стоит обратить внимание на то, что в дореволюционный период в нашей стране недвижимостью считались строения, возвышающиеся над землей и полезные ископаемые, располагающиеся в земле. На тот момент основные условия договора устанавливались сторонами, например, сроки и размер платы, однако в определенных случаях срок регламентировал закон [17, с. 48-49].

Договор найма недвижимого имущества признавался действительным исключительно тогда, когда он заключался крепостным порядком, а именно: форма договора была письменной, оформление производилось уездными судами и палатами гражданского суда.

В конце XVIII в. допускалось заключение договора явочным путём, предусматривающим письменную форму договора, заключаемого на дому при свидетелях, а также его засвидетельствование печатью нотариусом и маклером [29, с. 76].

В 1830 г. было издано Полное Собрание Законов Российской империи, выступившее в дальнейшем основой для составления Свода Законов Российской империи. В последнем имущественным наймом признавался договор, по которому сторона передавала свою вещь другой стороне для временного пользования ею за определенное вознаграждение.

Следующими источниками, регулирующими арендные отношения, выступили Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. и Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. В современном договоре аренды в российском гражданском праве с момента принятия ГК РСФСР в 1922 году права арендодателя и арендатора носят вещно-правовой характер.

Существенные изменения в политической, социально-экономической и культурной жизни нашей страны в конце 80-90-х годов явились предпосылкой к пересмотру существующих правоотношений. Прежде всего, развитие экономики коснулось арендных отношений.

Развитие экономики отражалось в Указе Президиума Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР». В тот же год были приняты «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде», выступившие одним из первых глобальных законодательных актов, направленных на существенное изменение условий хозяйствования. На начальном этапе происходящей реформы в области экономики активно производилась смена государственных предприятий в арендные.

На начальных этапах реформ экономики происходило активное преобразование государственных предприятий в арендуемые объекты. Особенно значимый подъем процесса приватизации государственных и муниципальных предприятий, превращение их в акционерные общества и другие виды экономических структур отмечается с лета 1992 года [27, с. 67]. Приватизация выступала одним из способов преобразования в акционерные общества и арендные предприятия, в связи с этим применение договора аренды предприятий как способа монополизации экономики со временем завершилось [7, с. 2261].

В этом контексте законодательство относительно приватизации включало превращение государственных и арендных предприятий в акционерные общества как одну из форм. В результате, аренда предприятий постепенно утрачивала свою актуальность.

ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» основан на бессмысленности применения аренды в подобных целях [38]. «Он предполагает завершение операций по выкупу арендованных государственных и муниципальных предприятий в определенный срок, по прошествии которого право на их выкуп будет признано утратившим силу» [11, с. 194].

Завершающей ступенью реформирования законодательства в области арендных отношений стало принятие второй части ГК РФ, введенной в действие с 1 марта 1996 года. В нем сохранена часть норм Основ гражданского законодательства СССР и республик, Основ законодательства СССР и союзных республик об аренде, а также ГК РСФСР [23, с. 83]. В ГК РФ значительно увеличилась детализация в области регулирования, а также претерпели существенные изменения подходы к регламентации арендных правоотношений.

Итак, Псковская судная грамота явилась первоначальным источником, в котором были описаны правоотношения, возникающие в результате имущественного найма. В конце XVIII в. допускалось заключение договора

явочным путём, предусматривающим письменную форму договора, заключаемого на дому при свидетелях.

Следующими источниками, регулирующими арендные отношения, выступили Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. и Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. Завершающей ступенью реформирования законодательства в области арендных отношений стало принятие второй части ГК РФ, введенной в действие с 1 марта 1996 года.

Глава 34 этого Кодекса, касающаяся аренды, включает определенные положения основного и специализированного законодательства о аренде, а также сохраняет действующие нормы Гражданского кодекса РСФСР 1964 года. При этом в новой версии Гражданского кодекса РФ к вопросам аренды посвящено заметно больше статей – 65, что отражает не столько количественное увеличение норм, сколько кардинальное изменение подходов к регулированию соответствующих отношений.

1.2 Понятие договора аренды

Аренда (в переводе с латинского языка - «давать взаймы») является основанным на договоре владением и пользованием определенным имуществом, требующимся арендатору на определенный срок и за установленную плату.

Легальная дефиниция дана в Гражданском Кодексе РФ. Так, в соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На практике встречаются случаи, когда между сторонами складываются правоотношения, сходные с отношениями по договору аренды.

Подход судов в данной ситуации однозначен: отношения по договору аренды возникают, если арендодатель предоставляет арендатору за плату имущество, которое может быть объектом аренды согласно ст. 607 ГК РФ, во временное владение и пользование или во временное пользование. Договор на предоставление рекламной площади регулируется нормами об оказании услуг, если имущество по условиям договора не предоставляется во временное владение и (или) пользование.

«...Как следует из материалов дела, между ООО «Новая Столица» и Товариществом 30.09.2022 был заключен Договор N 3009-22, согласно условиям которого Товарищество обязывалось предоставить ООО "Новая Столица" за плату право на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на крыше здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Сенная площадь, дом 7, литера А.

Как разъяснено в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных целей, не является договором аренды.

Его предметом является предоставление истцу возможности на возмездной основе размещать рекламу на элементах принадлежащего ответчику здания; такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора N 3009-22 его предметом является предоставление ООО «Новая Столица» за плату возможности установки и эксплуатации рекламной конструкции на крыше Здания. В договоре отсутствуют условия, позволяющие считать, что часть крыши многоквартирного дома передается на период действия договора во владение и пользование ООО «Новая Столица».

При таких обстоятельствах апелляционный суд, истолковав условия договора по правилам, установленным статьей 431 ГК РФ, пришел к обоснованному выводу о том, что к спорному договору подлежат применению положения о возмездном оказании услуг...» [30].

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Договор аренды считается консенсуальным, взаимным и возмездным. В нем сохранена основная цель договора как понятия в целом - обеспечение передачи имущества во временное пользование. Аренда предполагает некую эксплуатацию имущества арендодателя извлекая из вещей их полезные свойства, будь то доходы или продукция, которые по общему правилу являются собственностью арендатора [9].

В современном Гражданском Кодексе Российской Федерации арендные отношения имеют характер вещного права. Признаки договора аренды:

– «договор аренды является консенсуальным (возникновение прав и обязанностей связывается с достижением соглашения), возмездным (квалифицирован может быть только договор, предполагающий передачу арендованного объекта в интересах арендатора), взаимным, или двусторонне обязывающим (подразумевает наличие прав и обязанностей у обеих сторон).

Однако, есть немногочисленная судебная практика, признающая договор аренды реальным. Так, например, в Постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 26.10.2011 по делу N А78-701/2011, указывается, что договор аренды по своей правовой природе является возмездным, относительно движимого имущества реальным, то есть, считающийся заключенным с момента передачи предмета аренды арендатору [32].

Суды исследовали вопрос фактической передачи имущества, чтобы установить, есть ли основания для взыскания арендной платы или выдачи разрешения на торговлю.

– аренда – это всегда временное пользование индивидуально определенными и не потребляемыми имущественными комплексами, и вещами, арендатор должен вернуть то же самое имущество, которое получил в пользование;

– аренда не прекращает право собственности или другие права на объект, а только обременяет это право» [42, с. 235].

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Также законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Гражданским Кодексом РФ установлено 5 видов договора аренды: договор проката, договор аренды транспортных средств, договор аренды предприятий, договор аренды зданий и сооружений, договор финансовой аренды (лизинг).

Договор проката предполагает передачу имущества для его использования в потребительских целях (если иное не предусмотрено договором) на постоянной основе. Арендодатель в рамках такого контракта является не простым владельцем имущества, а предпринимателем, и его деятельность по предоставлению имущества в аренду должна осуществляться регулярно, как часть профессиональной или дополнительной деятельности, приносящей доход.

На законодательном уровне определен максимальный срок в 1 год для подобных договоров. Если арендатор намерен расторгнуть договор, он обязан уведомить об этом в письменной форме вторую сторону за 10 дней.

Договор фрахтования (аренды транспортного средства) предполагает передачу в аренду транспортного средства с экипажем или без него. Арендные отношения по поводу транспортных средств формируют уникальную категорию в системе арендных договоров, учитывая широкий спектр транспортных средств, которые могут выступать в качестве объекта таких соглашений. «По согласованию сторон может быть определено, будут ли оказаны услуги транспортировки или технического обслуживания. Форма договора простая письменная. Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает обязательную письменную форму договора аренды транспорта (как с экипажем, так и без него). При этом совершить обмен документами, если их происхождение (документов) может быть достоверно установлено, возможно посредством любой связи.

В подтверждение можно привести Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.12.2009 по делу № А56-24740/2009. Договор в рассматриваемом деле на судебном заседании представлен не был, но суд установил, что письменная форма сделки была все же соблюдена. Известно это стало благодаря заявлению арендатора, наличия счета на оплату и акта о приеме услуг» [33].

ВАС России в определении по делу № А04-9035/2012 также указал: «заключение договора аренды ТС возможно путем совершения действий, способствующих сделке. Письменная форма, в свою очередь, соблюдена, если установлено наличие полагающихся путевых листов, талонов к ним» [24].

Юридические аспекты договора аренды предприятия обладают уникальными характеристиками, когда речь идёт о передаче имущества в рамках такого соглашения. Гражданский кодекс РФ трактует предприятие как набор активов, созданных для предпринимательской деятельности.

Компоненты предприятия при этом могут включать различные типы активов, необходимые для его функционирования, начиная от участков земли до зданий, технических устройств, сырья, товаров, требований и долгов, а также полномочий на ресурсы, которые дают предприятию уникальность, такие как торговые марки или авторские права.

Договор аренды предприятия должен быть зафиксирован в виде единого письменного документа, подписанного обеими сторонами, и проходить процедуру государственной регистрации. Несоблюдение формальных требований делает договор недействительным. Передача предприятия арендатору, включая обязательства арендодателя, требует дополнительной защиты прав кредиторов.

Предметом договора финансовой аренды (лизинга) могут выступать любые неисчерпаемые активы, эксплуатируемые в бизнес-деятельности. Из общего правила выделяются земельные участки и другие природные ресурсы, которые не могут быть объектами лизинга. Особенности договора лизинга также затрагивают процедуру передачи активов лизингополучателю, переход к нему рисков случайной утраты или повреждения актива, обязанности продавца по качеству и составу поставляемого имущества.

Отдельное внимание стоит уделить аренде недвижимости, а именно: земельного участка; помещения (социальной); жилья (коммерческой); недвижимости (традиционной) [6, с.100]. Форма договора по предоставлению арендатору земельного участка обязательная письменная с государственной регистрацией. Так же к данному виду договора применяются отдельные требования в зависимости от типа участка и его собственника. Например, определена четкая процедура для получения в аренду земли, находящейся в муниципальной или государственной собственности.

Особенно строгие требования касаются процесса определения объекта аренды, так как в качестве него может выступать только участок земли, за которым закреплен кадастровый номер и, если он зарегистрирован в

установленном законом порядке; а также соблюдения прямого назначения передаваемого имущества. Их несоблюдение послужит поводом для досрочного расторжения договора [8, с. 60].

Требования к договору социального найма жилого помещения четко и подробно расписаны жилищным законодательством. Предметом в данном договоре может выступать недвижимость, находящаяся в государственной или муниципальной собственности. Арендодателем при этом могут быть исключительно государство или органы муниципальной власти. Арендатором же могут являться только следующие категории граждан РФ: малоимущие и нуждающиеся в жилом помещении; отдельные категории граждан, признанные нуждающимися в жилом помещении. Форма такого договора – обязательная письменная [4, с. 11].

Коммерческая аренда жилья отличается от традиционного субъектного состава, то есть субъектами выступают в качестве арендаторов индивидуальные предприниматели, а также юридические лица [18, с. 261].

Объект аренды используется арендатором при коммерческой аренде жилья, отходя от его прямого назначения, а именно с целью ведения коммерческой деятельности. Наряду с этим нормы права, которые применяются к таким правоотношениям во многом схожи с общими.

Итак, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Глава 2 Элементы договора аренды

2.1 Существенные и иные условия договора аренды

На законодательном уровне не определены строгие рамки для условий, выступающих существенными при заключении договора аренды. Однако, есть некоторые условия, которые являются существенными для основной массы договоров подобного рода [5, с. 202].

Первым в данном списке является предмет договора аренды. В научной литературе высказано мнение, что предмет договора аренды представляют собой действия (или бездействия), которые обязуется выполнить сторона или, соответственно, воздержаться от них [39, с. 103]. Соответственно, предмет состоит из двух объектов: действий обязанных лиц и имущества, передаваемого во владение и пользование, а после возвращаемого арендодателю [36, с. 78].

Имущество, являющееся предметом аренды определяется в гражданском законодательстве как индивидуально-определенные и непотребляемые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования: земельные участки и другие обособленные природные объекты; предприятия и другие имущественные комплексы; здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие (ст. 607 ГК РФ).

Нередко в аренду передается не сама вещь, а ее часть. Это может стать причиной спора в суде, в том числе по вопросу о заключенности такого договора. Суды исходят из того, что часть вещи может быть объектом аренды, а соответствующий договор признается заключенным, если позволяет точно определить объект аренды.

«...В соответствии со статьей 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование,

транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Следует иметь в виду, что это положение ГК РФ (в том числе с учетом статьи 606 Кодекса о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть...» [31].

Особо стоит обратить внимание на объект правоотношений в рамках аренды. Договор в обязательном порядке должен предусматривать все сведения, дающие возможность однозначно определить имущество, передаваемое в аренду.

Анализ судебной практики позволяет выявить ряд требований к документам, в которых может содержаться согласованное сторонами условие о предмете договора аренды. Условие о предмете договора может содержаться в поэтажных планах, схемах и экспликациях, на которых отмечены помещения, являющиеся объектами аренды.

«...Согласно пункту 3 статьи 607 ГК РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Судами установлено, что в материалах дела отсутствует план помещения (экспликация), согласно которому можно определить, какое помещение передается ответчику в аренду, технические характеристики объекта, литера, этажность, кадастровый (или условный) номер в договоре и сделан правомерный вывод о невозможности идентифицировать объект аренды площадью 386,3 кв. м в общей площади передаваемых помещений 441,4 кв. м по акту от 06.06.2007...

Следовательно, предмет в договоре не определен, в связи с чем в силу пункта 1 статьи 432, пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор аренды является незаключенным...» [26].

Также существенным выступает условие об арендной плате, размер, порядок, условия и сроки внесения которой регламентируются договором аренды [11].

Можно определить, что оплата будет производиться единым взносом за все имущество или же за каждую часть: также возможно указание выплаты либо в твердой сумме единовременно или каждый определенный период, либо установленной доли полученной в результате использования арендованного имущества.

Своевременная оплата за владение и пользование помещением - основное обязательство арендатора перед арендодателем, целью которых является получение прибыли, а также и интересы арендатора, который имеет преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды на новый срок при условии соблюдения им условий договора в течение всего срока действия договора.

В случае несвоевременной оплаты арендной платы арендатором за пользование помещением арендодатель имеет право обязать арендатора оплатить проценты за пользование чужими денежными средствами. Статья 395 ГК РФ устанавливает общую норму, согласно которой за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств [34, с. 114].

В процессе составления договора аренды существенными могут выступать любые условия, если таковыми их считает одна из сторон [40, с. 109-110].

Так, в соответствии со ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

На практике нередко возникают споры, связанные с государственной регистрацией договоров аренды зданий или сооружений, заключенных на неопределенный срок. Фактически такой договор может действовать год и более, в связи с чем встает вопрос о необходимости его государственной регистрации.

Кроме того, бывают случаи, когда произвести госрегистрацию договора аренды, подписанного после 31 января 1998 г., то есть после вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», было невозможно из-за отсутствия на территории соответствующего субъекта филиала регистрирующего органа.

Суды ссылаются на п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59, в соответствии с которым договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации.

«...Судом установлено, что 29.03.2010 министерство (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды находящегося в государственной собственности Ростовской области земельного участка площадью 5073 кв. м для использования в целях размещения производственной базы. В тот же день земельный участок передан арендатору по акту.

В пункте 2.1 стороны определили, что договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу с 01.01.2010.

Довод заявителя о незаключенности договора аренды от 29.03.2010, заключенного на неопределенный срок, в связи с отсутствием его государственной регистрации был рассмотрен судами и отклонен, поскольку по смыслу статей 609, 651 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 11 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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», государственная регистрация договора не требовалась.

...в передаче дела N А53-212/2012 Арбитражного суда Ростовской области в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения Арбитражного суда Ростовской области от 02.05.2012, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.10.2012 отказать...» [25].

Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Итак, на законодательном уровне не определены строгие рамки для условий, выступающих существенными при заключении договора аренды. Вместе с тем, к ним относятся предмет, условия об арендной плате.

Договор в обязательном порядке должен предусматривать все сведения, дающие возможность однозначно определить имущество, передаваемое в аренду. Оплата может производиться единым взносом за все имущество или же за каждую часть: также возможно указание выплаты либо в твердой сумме единовременно или каждый определенный период, либо установленной доли полученной в результате использования арендованного имущества.

2.2 Права, обязанности и ответственность сторон по договору аренды

Акты законодательства, такие как Гражданский кодекс, Земельный кодекс, а также специальные законы об аренде жилых и нежилых помещений, определяют основные права и обязанности сторон по договору аренды. Права арендатора и арендодателя в современном российском законодательстве имеют разный объем.

Основные правомочия сторон в арендных отношениях, закрепленные в современном российском законодательстве: владение, пользование, распоряжение имуществом. «Арендодатель имеет право владения, пользования и распоряжения имуществом, арендатор имеет право владения и пользования имуществом. Распоряжаться имуществом по своему усмотрению арендатор не может, такое права есть только у арендодателя. Право распоряжения имуществом арендатору может быть предоставлено арендодателем, но оно имеет ограниченный характер. Арендатор во многих вопросах распоряжения арендованным имуществом обязан руководствоваться согласием, полученным от арендодателя, оформленным в письменной форме в договоре аренды.

Поскольку аренда является договором, в рамках которого арендодатель получает арендную плату за предоставление имущества арендатору, можно согласиться с тем, что арендодатель также имеет право пользования соответствующим имуществом. Законодательство предусматривает возможность оплаты арендной платы в виде доли произведенной на арендованном имуществе продукции, доходов или плодов (п.2 ст.614 Гражданского кодекса Российской Федерации), что означает, что арендодатель и арендатор могут претендовать на эти плоды и доходы» [19, с. 136].

Арендодатель может наделить арендатора правами на проведение ремонтных работ в помещении и видов этих работ, на согласование режима

работы в помещении, ведение той или иной деятельности, регистрации договора аренды, правом сдавать недвижимость в поднаем (субаренда), передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам (перенаем), передавать арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал товарищества и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и т.д.

Согласно ст. 608 ГК РФ (часть вторая) «право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду».

«В арендном соглашении присутствуют взаимные обязанности: арендодатель обязан предоставить арендуемое имущество в пользование арендатору, а арендатор, в свою очередь, должен платить установленную арендную плату. Такие обязательства неразрывно связаны и, как правило, являются экономически равноценными, что делает арендное соглашение синаллагматическим (взаимным) договором» [16].

Что касается обязанностей арендатора, как одной из сторон данного договора, в них входит своевременное внесение оплаты, при этом условия и сроки данного процесса прописываются в самом договоре. Если же данная информация не указана, то считается, что установлены условия и сроки, применяемые при аренде подобного имущества в сравнимой ситуации [12, с. 177].

При ухудшении состояния имущества в результате обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, он имеет право потребовать соответственного уменьшения арендной платы. Текущий ремонт производится арендатором за его счет.

Важно отметить, что при передаче имущества арендатору, доходы, которые он будет получать в результате своей деятельности на арендуемой территории и с использованием прилагающегося к ней оборудования, будут

являться исключительно его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Вещное право арендатора подлежит абсолютной защите и при спорах, связанных с государственной регистрацией договора аренды. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2.ст. 609 ГК РФ), но отсутствие государственной регистрации не является основанием для прекращения договора аренды или признания его незаключенным.

Договор, заключенный на неопределенный срок не подлежит обязательной регистрации. Это подтверждает информационное письмо ВАС РФ от 16.02.2001 года № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [16].

Высший арбитражный суд поясняет, что при продлении договора аренды, заключенного на срок не 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 РФ. Таким образом, договор аренды подлежит регистрации, но это условие не носит обязательственный характер.

В обязанность арендодателя входит передача имущества в том состоянии, которое описано договором и со всеми его принадлежностями и документами; если же это не было сделано, и арендатор не может в результате пользоваться имуществом, то арендатор вправе требовать предоставления ему таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков [35].

Капитальный ремонт обязан производить арендодатель за свой счет в разумный срок. Если же данное обязательство было проигнорировано, арендатор может либо самостоятельно сделать ремонт, либо взыскать сумму, затраченную на осуществление ремонта с арендодателя, оплачивать аренду

за вычетом данной суммы или потребовать расторжения договора и возмещения понесенных убытков.

Можно указать ряд требований, применяемых к передаваемому в аренду имуществу: пригодность для его эксплуатации по прямому назначению; пребывание в состоянии, отвечающем стандартным нормам и правилам; соответствие условиям, указанным в договоре аренды; наличие также всей необходимой документации необходимой в процессе его использования; наличие всех необходимых для эксплуатации имущества принадлежностей [20, с. 160].

Арендодатель отвечает за недостатки имущества, которое было предоставлено им в аренду, даже если в момент заключения договора он не знал об их наличии. При этом он не несет ответственности за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Если передача имущества была произведена не в срок, при этом арендатор потерял интерес к ранее составленному соглашению, он имеет право выразить желание в производстве немедленного расторжения договоренности, а также возмещении ему в полном объеме понесенных им убытков в связи с неисполнением оговоренных обязательств [41, с. 5].

Если одна из сторон не выполняет свое обязательство, определенное договором аренды, или выполняет его ненадлежащим образом, то на нее накладывается обязанность по уплате неустойки. Пеня может быть установлена в ситуациях, когда нарушены сроки арендного платежа, передачи или возврата имущества, а также не было исполнено какое-либо из обязательств в определенный срок.

Ненадлежащее исполнение обязательства одной из сторон арендного правоотношения порождает большое разнообразие исков, среди них можно выделить:

- «о взыскании задолженности по арендной плате и санкций за неуплату или просрочку уплаты арендных платежей;
- о взыскании платы за фактическое владение и пользование имуществом;
- о досрочном расторжении договора по требованию арендодателя;
- о возврате арендованного имущества;
- об обязанности арендодателя передать арендованное имущество;
- о досрочном расторжении договора по требованию арендатора;
- об устранении недостатков сданного в аренду имущества или возмещении расходов, произведенных для устранения недостатков арендованного имущества;
- о возмещении расходов по капитальному ремонту, предусмотренному договором аренды или вызванному неотложной необходимостью;
- о возмещении стоимости неотделимых улучшений;
- об обязанности заключить договор аренды;
- о выкупе арендованного имущества» [22, с. 62].

Итак, в современном гражданском праве важное значение имеют вопросы, касающиеся прав и обязанностей, которые являются наиболее актуальными в арендных отношениях

Глава 3 Заключение и прекращение договора аренды

3.1 Заключение договора аренды

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ).

Согласно ст. 606 ГК РФ арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Из приведенной статьи следует, что права и обязанности сторон возникают с момента заключения договора. Однако судебная практика неоднозначна в решении вопроса о том, является ли договор аренды реальным или консенсуальным.

При необходимости заключить договор на новый срок стороны опираются на принцип свободы договора. По окончании срока договора аренды арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. Новый договор может быть заключен на новых условиях, при этом цена, которая была ранее согласована для прежнего договора, может измениться.

Высший Арбитражный суд поясняет, что договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ на новый срок, является новым договором аренды. (Пункт 31 Информационного письма ВАС № 66 от 11 января 2002 года «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

«Если предмет аренды не был передан арендатору по акту приема-передачи в связи с тем, что он занят третьими лицами, и арендатор считает, что его права нарушены, арендатор не может истребовать это помещение у третьего лица, также как и ограничить третьим лицам доступ в помещение или наложить любые иные запреты, такие как пользование, владение помещением. Такие действия арендатора не являются законными, в том числе в тех случаях, когда арендатор осуществляет попытку захвата этих помещений. Такое пояснение дает Высший Арбитражный Суд (пункт 9 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, информационное письмо от 11 января 2002 года № 66), следовательно, в таких ситуациях у арендатора не возникает вещно-правового абсолютного характера защиты от действий третьих лиц, как у титульного владельца, которым арендатор не стал. В такой ситуации имеет место вопрос законности нахождения арендатора на территории, занимаемой третьими лицами, которые заключили с собственником договор аренды, имеющий законную силу в связи с тем, что его срок не окончен» [15].

Законодательство защищает право арендатора в случае выполнения им всех обязательств по договору и предоставляет преимущества арендатору для заключения договора на новый срок.

Статья 621 ГК РФ предоставляет арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок перед другими арендаторами при условии, что арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды: «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».

«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». Арендатор, который не исполнял надлежащим образом свои обязанности в течение срока договора, теряет право заключения договора на новый срок, в таком случае арендодатель имеет право заключить договор с другим арендатором. Если арендатор нарушает договор и не вносит арендную плату в оговоренные договором сроки хотя бы один раз арендодатель имеет право расторгнуть договор досрочно, что следует из разъяснения ВАС в информационном письме № 66 от 11 января 2002 года «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (пункты 26, 27) [15].

«При переходе права собственности на имущество к другому собственнику договор аренды, заключенный с прежним собственником сохраняет свою законную силу для арендатора. Из информационного письма ВАС № 66 пункт 24 от 11 января 2002 года следует, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу сам по себе не является основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия договора аренды, заключенного прежним собственником с арендатором (за исключением изменения в договоре сведений об арендодателе).»

3.2 Прекращение договора аренды

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским Кодексом, другими законами или договором.

Многосторонним договором, исполнение которого связано с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрена возможность изменения или расторжения такого

договора по соглашению как всех, так и большинства лиц, участвующих в указанном договоре, если иное не установлено законом. В указанном договоре может быть предусмотрен порядок определения такого большинства.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Главным основанием прекращения обязательств по договору аренды является истечение его срока. Однако в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения данного срока, то при отсутствии возражений со стороны арендодателя договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Договор, заключенный на неопределенный срок, каждая сторона может расторгнуть в одностороннем порядке, предупредив об этом вторую сторону за месяц (при аренде недвижимости - за три). В ситуации, когда арендатор без предварительного уведомления, прекращает договор посредством выезда или прекращения пользования имуществом и т.п., то, при несогласии арендодателя на подобное прекращение, обязательство не прекращается, арендатор продолжает нести прежнюю ответственность и обязан оплачивать аренду [13, с. 158]. Так же если подобное действие осуществляет арендодатель посредством изъятия оборудования, передачи имущества другому лицу и т.п., то при отсутствии согласия арендатора на такое прекращение, арендодатель должен возместить все понесенные в связи с этим убытки, выплатить неустойку. В обеих ситуациях за сторонами

сохраняется право требовать исполнения обязательств в течение вышеуказанных сроков [21, с. 74].

Если же в договоре определен срок, на который он заключен сторонами, то в этом случае он может быть расторгнут только по основаниям, предусмотренным законом или определенным в договоре. Досрочное расторжение по инициативе арендодателя (только после направления письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок) возможно по решению суда [14, с. 54].

Стоит учесть, что при досрочном расторжении договора аренды по общему правилу прекращается и заключенный в соответствии с ним договор субаренды [1, с. 77].

По окончании договора аренды и передаче помещения арендатором арендодателю по акту приема-передачи обязанность по оплате арендных платежей у арендатора прекращается. Высший арбитражный суд поясняет, что досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы. Пункт 13 Информационное письмо ВАС№ 66 от 11 января 2002 года «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [15].

После расторжения арендатор должен вернуть имущество в состоянии, в котором оно было им получено с учетом нормального износа или в состоянии, определенном договором. В случае, если этого не произошло или было произведено с нарушением срока, арендодатель может выступить с требованием оплаты аренды за все время просрочки.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть,

договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

- из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В качестве примера рассмотрим гражданское дело по иску Лихачевой М.Б. к ИП Петровой А.А. о взыскании денежной суммы по договору аренды, а также компенсации морального вреда. Между ними 06.02.2011 г. был заключен договор аренды нежилого помещения, которое является собственностью Лихачевой М.Б. К нему прилагалось дополнительное соглашение относительно расходов по содержанию данного помещения. В соответствии с условиями договора аренды и дополнительного соглашения, сумма, которую требовалось оплачивать, составляла 50.000 рублей каждый месяц, также арендатор должен был предоставлять денежные средства не позднее 16 числа каждого месяца, а, если он задерживал оплату, в случае задержки оплаты предусматривалось начисление пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки. Петрова за период с 6 по 16 февраля оплатила 100.000 рублей. В дальнейшем она направила Лихачевой М.Б. предложение расторгнуть договор аренды с 15 апреля и передать ей помещение по акту приема-передачи. Однако ответчица в этот день помещение не передала, а продолжала пользоваться имуществом. Лихачева смогла попасть в свое помещение только 20 апреля, взломав дверь, так как ключи ей ответчица так же не вернула. Соответственно, за период времени с 7 апреля по 6 мая у ответчицы возникла задолженность за аренду помещения в размере 50.000 + пени 1.500 рублей ($1\% \text{ задолженности} \times 30 \text{ дней просрочки}$). В связи с этим Лихачева требует с ответчицы 50.000 рублей в счет погашения задолженности за аренду, 1.500 рублей неустойки и 30.000

в качестве компенсации морального вреда и 2.500 рублей за судебные расходы по составлению искового заявления.

Ответчица ИП Петрова А.А. в суде с исковыми требованиями была не согласна и объяснила ситуацию следующим образом: она заплатила Лихачевой плату за два месяца в размере 100.000 рублей в сумме за два месяца. По факту, помещением она не пользовалась, успела лишь сделать там ремонт на сумму 250.000 рублей, однако арендодатель отказалась их оплатить, поэтому Петрова обратилась в суд, после чего решением Арбитражного суда Алтайского края от 30.09.11г. с Лихачевой М.Б. данная сумма была взыскана. Согласно положениям дополнительного соглашения, ответчица также 9 апреля уведомление об одностороннем расторжении договора с 15 апреля 2011 года, где указала предложение принять помещение по акту приема-передачи. 15 апреля, как и полагалось, она передала Лихачевой помещение вместе с ключами от входной двери, но истица, в свою очередь, отказалась расписываться, изъявив просьбу составить расписку о том, что Петрова отказывается от ранее предъявленного требования об оплате 250.000 рублей за произведенный ею ремонт помещения. В связи с этим, ответчица не видит никаких оснований для удовлетворения иска и просит в нем отказать. Стороны предоставили в суд в качестве доказательств следующие документы: свидетельство о государственной регистрации права от 14.12.2007г.; постановление от 28.04.2011г.; договор аренды помещения от 06.02.2011г. вместе с актом приема-передачи, соглашением и дополнительным соглашением к нему; объявление от 21.03.2011г.; уведомления от 8 и 13.04.2011г.; акт приема-передачи от 15.04.2011г.; расходные кассовые ордера от 12 и 16.03.2011г.; решение Арбитражного суда Алтайского края от 30.09.2011г. Суд, учитывая показания сторон и просмотрев материалы дела, сделал следующее заключение: в соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательство должно быть исполнено надлежащим образом, согласно его условиям; а в соответствии со следующей статьей ГК РФ односторонний отказ от исполнения принятых на

себя обязательств невозможен. Согласно ст. 606 ГК РФ, арендодатель должен передать арендатору имущество за определенную плату во временное пользование или владение. Учитывая нормы, изложенные в частях 1 и 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды, заключаемый на срок более одного года (а если одна из сторон юр. лицо, то, не взирая на сроки), заключается в письменной форме. Также в соответствии со ст. 614 ГК РФ, арендатор должен вовремя оплачивать аренду; в случае неисполнения данного обязательства или ненадлежащего исполнения, согласно ст. 330 ГК РФ, может начисляться неустойка, то есть денежная сумма, которую должник должен уплатить, например, в случае просрочки исполнения [2].

Исходя из предоставленных сторонами доказательств, суд определил следующее: был заключен договор аренды здания в установленной законом форме, далее в него были внесены изменения посредством написания соглашения, которое определяло ежемесячную оплату размером 50.000 рублей и возможность его досрочного расторжения при уведомлении второй стороны за 7 дней. Обращаясь к сведениям акта-приема передачи, видно, что помещение было передано ответчице 12 февраля, что означает, согласно договору, что именно с этого дня производятся начисления платы за арендованное имущество. Оплата 100.000 рублей подтверждается расходными кассовыми ордерами с подписями истицы.

Уведомление является доказательством того, что 9 апреля арендодатель его лично получила и была в курсе намерения ответчицы в одностороннем расторжении договора с 15 числа того же месяца. Также, исходя из акта приема-передачи от 15 апреля, несмотря на отсутствие подписи Лихачевой, в имущество было ей передано. Суд в связи с этим определил, что Петрова А.А. уведомила арендодателя 9 апреля о расторжении договора аренды с 15 числа того же месяца надлежащим образом. В соответствии с дополнительным соглашением, одна из сторон может расторгнуть договор в одностороннем порядке, уведомив об этом другую сторону за 7 дней. Следовательно, договор между сторонами

считается расторгнутым с 16 апреля; обязанности по извещению арендатора о дате сдачи-приемки помещения Петрова исполнила надлежащим образом.

Исходя из вышесказанного, арендатор обязан оплатить период с 12 по 16 апреля, что составляет 2 месяца и 4 дня, соответственно не оплачены остались 4 дня - с 13 по 16 апреля; за них следует оплатить 6666,68 рублей (50.000 руб./мес.: 30 дней (месяц) $\times$ 4 дня). Что касается пени, согласно заключенному договору, в связи с неисполнением ИП Петровой А.А. обязательств неустойка будет составлять 1.500 рублей (50.000 руб./мес. $\times$ 0,1% $\times$ 30 дней) за период времени с 7 апреля по 9 мая 2011 года.

Так как, согласно условиям договора, оплата должна была производиться не позднее 16 числа каждого месяца, будут начислены пени с 17 апреля по 6 мая размером 133,4 рубля (6666,68 руб. $\times$ 1% $\times$ 20 дней). Учитывая частичное удовлетворение исковых требований, суд, согласно нормам, изложенным в ст. 100 ГПК РФ, счел необходимым взыскать в пользу Лихачевой денежные средства, затраченные на судебные расходы на составление искового заявления в сумме, пропорциональной размеру удовлетворенных исковых требований - то есть 330 рублей.

В связи со всем вышесказанным, суд решил частично удовлетворить иск, взыскать в пользу Лихачевой М.Б. 7.130,8 рублей (в которую включены сумма задолженности по договору, пени и судебные расходы). В части компенсации морального вреда истице судом было отказано, так как истица не предоставила каких-либо доказательств причинения ей морального вреда [3].

Итак, изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон. Гражданским законодательством предусмотрено прекращение договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Договор аренды в случае нарушения условий арендатором может быть расторгнут арендодателем как в судебном, так и во внесудебном порядке. Главным основанием прекращения обязательств по договору аренды является истечение его срока.

Заключение

В результате проведенного исследования мы пришли к выводу, институт аренды имеет важное значение как для гражданского права, так и для современной рыночной экономики в целом. Договорные отношения в сфере аренды стремительно выходят на первый план в хозяйственном обороте.

Завершающей ступенью реформирования законодательства в области арендных отношений стало принятие второй части ГК РФ, введенной в действие с 1 марта 1996 года. В нем сохранена часть норм Основ гражданского законодательства СССР и республик, Основ законодательства СССР и союзных республик об аренде, а также ГК РСФСР [23, с. 83]. В ГК РФ значительно увеличилась детализация в области регулирования, а также претерпели существенные изменения подходы к регламентации арендных правоотношений.

Источником, регулирующим арендные отношения, является вторая часть ГК РФ, введенная в действие с 1 марта 1996 года. Глава 34 этого Кодекса, касающаяся аренды, включает определенные положения основного и специализированного законодательства о аренде, а также сохраняет действующие нормы Гражданского кодекса РСФСР 1964 года. При этом в новой версии Гражданского кодекса РФ к вопросам аренды посвящено заметно больше статей – 65, что отражает не столько количественное увеличение норм, сколько кардинальное изменение подходов к регулированию соответствующих отношений.

Аренда является основанным на договоре владением и пользованием определенным имуществом, требующимся арендатору на определенный срок и за установленную плату. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Целью договора аренды выступает реализация передачи имущества во временное владение или пользование арендатору. Выгодоприобретателями в данных правоотношениях являются обе стороны. Не меняя прямого назначения имущества, арендодатель сохраняет свою собственность.

Арендатор в свою очередь получает возможность использование объекта, получая при этом прибыль, будь то денежные средства, плоды, продукты. Арендодатель, сохраняя за собой право собственности имущества, сохраняет право распоряжения им. Он также имеет право начать процесс его отчуждения или изъять его из владения и пользования арендатора в определенных ситуациях, которые прописаны в самом договоре аренды или же установлены на законодательном уровне.

Договор аренды считается консенсуальным, взаимным и возмездным.

На законодательном уровне не определены строгие рамки для условий, выступающих существенными при заключении договора аренды. Однако, есть некоторые условия, которые являются существенными для основной массы договоров подобного рода. Существенными условиями договора аренды являются предмет договора, условие об арендной плате.

Особо стоит обратить внимание на объект правоотношений в рамках аренды. Договор в обязательном порядке должен предусматривать все сведения, дающие возможность однозначно определить имущество, передаваемое в аренду.

Договор аренды нежилого помещения считается заключенным и имеет законную силу не с момента передачи арендодателем помещения арендатору, а с момента подписания договора сторонами. При окончании срока договора аренды арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским Кодексом, другими законами или договором.

Список используемой литературы и источников

1. Айнуллова Д.Г. Правила заключения договоров аренды с хозяйственными обществами (МИП) // Вестник Ульяновского государственного технического университета. 2013. № 2(62). С. 76-78.
2. Архив арбитражного суда Алтайского края. 2011 [Электронный ресурс]. Гражданское дело № А03-9004/2011. URL: // [http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru).
3. Архив Минусинского городского суда Красноярского края. 2011 [Электронный ресурс]. Гражданское дело 2-2327/2011. URL: <https://minusinsk.sudrf.ru>
4. Арыков С.А. Учет расходов арендатора на капитальные вложения после заключения договора аренды // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2015. № 22 (382). С. 10-13.
5. Ахвердиев Э.А. Вопросы изменения вида разрешенного использования по договорам аренды // Новая наука: Современное состояние и пути развития. 2016. № 11-3. С. 202-203.
6. Белов В.А. Государственные интересы, вытекающие из договора аренды // Актуальные проблемы российского права. 2015. № 9 (58). С. 96-102.
7. Белов В.А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 10 (47). С. 2258-2264.
8. Быковская Е.А. Договор аренды транспортных средств: теория и практика применения // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. 2017. № 2. С. 58-61.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. N 32. 1994. Ст. 3301.
11. Гражданское право: Учебник / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого; Елисеев И. В.; Иванов А. А.; Кротов М. В.; Медведев Д. А. и др. - 5-е изд. перераб. и доп. М.: Проспект. 2001. 765 с.
12. Гражданское право / Под ред. С.П. Гришаева; Глушкова Л.И.; Гришаев С.П.; Масляев А.И.; Отнюкова Г.Д. М.: Юристъ. 2000. 416 с.
13. Дадаян Е.В. Особенности содержания договора аренды нежилых помещений // Социально-экономический и гуманитарный журнал. 2016. № 4 (4). С. 151-163.
14. Долгачев А.О. Максимальные и минимальные сроки договора аренды земельного участка // Научный поиск. 2016. № 1-3. С. 53-55.
15. Информационное письмо ВАС РФ от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». //URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/8fe9a5f065db18d5a2c55d5b50f3bc59663f3f62/
16. Информационное письмо ВАС РФ от 16.02.2001 года № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». //URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30531/e412de707414511ebd85f5984c59624e2aca0764/
17. Кесаева В.А. Понятие и общая характеристика договора аренды недвижимого имущества // Политика, экономика и социальная сфера: проблемы взаимодействия. 2016. № 2. С. 45-49.
18. Кокоева Л.Т. Виды объектов договора аренды недвижимого имущества // Наука и современность. 2016. № 43. С. 259-262.
19. Лесовский Ю.Ю. Спор о природе прав арендатора // Тенденции развития науки и образования. 2024. № 107-5. С. 136.

20. Максютова А.М. Гражданско-правовая характеристика института договора аренды // Инновационная наука. 2016. № 4-4. С. 154-156.
21. Менис Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 5(112). С. 73-77.
22. Никитина Н.В. Годунов О.И. Особенности доказывания в арбитражном процессе Российской Федерации по спорам, вытекающим из договоров аренды // Тенденции развития науки и образования 2024. № 106-6. С. 61-65.
23. Огнев В.Н. О соотношении договоров аренды и субаренды // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2015. № 3. С. 79-87.
24. Определение ВАС РФ от 22.11.2013 N ВАС-15734/13 по делу N А04-9035/2012 // СПС КонсультантПлюс
25. Определение ВАС РФ от 27.12.2012 N ВАС-17293/12 по делу N А53-212/2012 // СПС КонсультантПлюс
26. Определение ВАС РФ от 31.07.2009 N ВАС-9285/09 по делу N А57-5858/2008-1 // СПС КонсультантПлюс
27. Пешкова К.В. Договор аренды недвижимого имущества как самостоятельный вид договора аренды // Научный поиск. 2016. № 2.1. С. 67-68.
28. Пешкова К.В. Система договоров аренды недвижимого имущества // Научный поиск. 2017. № 2. С. 62-63.
29. Попоудина Е.А. История правового регулирования договора аренды недвижимости в Российской Федерации // Аграрное и земельное право. 2009. № 3(51). С. 75-79.
30. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.07.2024 N Ф07-6618/2024 по делу N А56-39724/2023 // СПС КонсультантПлюс

31. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС КонсультантПлюс
32. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 26.10.2011 по делу N А78-701/2011
33. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.12.2009 по делу № А56-24740/2009 // СПС КонсультантПлюс.
34. Свириденко О.М. О некоторых процессуальных проблемах, связанных с отказом арендатора от договора аренды // Журнал российского права. 2015. № 12(228). С. 112-119.
35. Свиридов К.Б. проблемы и практика исполнения договора аренды // Юриспруденция в теории и на практике: актуальные вопросы и современные аспекты. 2024. 25 авг.
36. Семенова Е.Г. Проблемы оборота имущественных прав, вытекающих из договора аренды // Общество и право. 2016. № 2(56). С. 76-81.
37. Сирина О.В. Договор аренды в российском гражданском праве // UNIVERSUM: Экономика и юриспруденция. 2024. № 6 (1-6). С. 62-68.
38. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Парламентская газета, N 19, 26.01.2002.
39. Хасанов В.О. Земельный участок как объект договора аренды // Вопросы российской юстиции. 2015. № 2. С. 103-104.
40. Черепанова О.С. Проблемы реализации одностороннего отказа от исполнения договора аренды // Актуальные проблемы борьбы с преступлениями и иными правонарушениями. 2015. № 15-2. С. 109-110.
41. Эрделевский А. Об изменениях в судебном подходе к договору аренды // Хозяйство и право. 2013. № 10(441). С. 3-8.

42. Яковлева А.Н. Договор аренды в гражданском праве // Академическая публицистика. 2024. № 1-2. С. 235.