

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)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)

на тему Договор аренды

Обучающийся

И.М. Афанасьева

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, И.В. Маштаков

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

Тольятти 2025

Аннотация

Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 2 дает определение предпринимательской деятельности, признаком которой является систематическое получение прибыли, в том числе, от пользования имуществом. При росте предпринимательской активности часто встает вопрос об использовании определенного имущества при осуществлении такой деятельности. Аренда, как один из древнейших институтов гражданского права, позволяет получить необходимое имущество во временное владение и пользование, либо во временное пользование с одной стороны, а с другой – позволяет получить прибыль от использования этого имущества. Нормы, регулирующие отношения аренды органично дополняют основной институт гражданского права – институт права собственности, анализ правовой природы аренды является перспективным и актуальным направлением исследования.

Цель исследования: комплексный теоретико-практический анализ договора аренды. Для достижения цели были решены поставленные задачи, а также выявлены проблемы в правовом регулировании договора аренды. Задачи исследования, необходимые для достижения цели: исследовать понятие, признаки и виды договора аренды; рассмотреть источники правового регулирования арендных отношений; определить правовой статус субъектов договора аренды; проанализировать особенности заключения, содержания и прекращения договора аренды; изучить проблемы исполнения договоров аренды, включая субаренду, а также вопросы ответственности сторон и другие.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Общий объём работы составляет 72 страницы.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика договора аренды.....	6
1.1 Понятие, признаки и виды договора аренды	6
1.2 Источники правового регулирования договора аренды.....	13
1.3 Субъекты договора аренды и их правовой статус	20
Глава 2 Заключение, содержание и прекращение договора аренды	29
2.1 Особенности заключения договора аренды.....	29
2.2 Содержание договора аренды.....	36
2.3 Порядок прекращения договора аренды	43
Глава 3 Актуальные проблемы законодательства и судебной практики по договору аренды.....	50
3.1 Проблемы исполнения договора аренды. Субаренда.....	50
3.2 Проблемы ответственности сторон по договору аренды	58
Заключение	64
Список используемой литературы и используемых источников	67

Введение

В современном обществе России очень важно обеспечить защиту прав граждан, особенно в сфере собственности и при осуществлении различных видов деятельности. Современное гражданское право Российской Федерации обеспечивает правовые основы для регулирования отношений, связанных с передачей имущества во временное владение и пользование. Одним из таких правовых механизмов является договор аренды, который представляет собой важный инструмент управления и использования имущественных активов. Актуальность исследования обусловлена широким распространением арендных отношений в экономике и их значимостью, как для частных лиц, так и для предпринимательских субъектов. Тема дипломной работы остается актуальной из-за того, что заключение договора аренды сегодня является необходимым инструментом для урегулирования гражданско-правовых отношений. Этот вид договора занимает важное место среди других договоров, которые регулируют вопросы владения и использования имущества. Разнообразие объектов аренды, включая движимое и недвижимое имущество, транспортные средства, предприятия и другие активы, обуславливает необходимость глубокого анализа правового регулирования договоров аренды. Кроме того, развитие экономических и социальных отношений требует совершенствования законодательства, регулирующего арендные отношения, а также поиска решений, возникающих в этой сфере правоприменительных проблем.

Целью данной работы является комплексное исследование правовой природы договора аренды, особенностей его заключения, исполнения и прекращения, а также анализ актуальных проблем законодательства и судебной практики.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- исследовать понятие, признаки и виды договора аренды;

- рассмотреть источники правового регулирования арендных отношений;
- определить правовой статус субъектов договора аренды;
- проанализировать особенности заключения, содержания и прекращения договора аренды;
- изучить проблемы исполнения договоров аренды, включая субаренду, а также вопросы ответственности сторон;
- разработать рекомендации по совершенствованию правового регулирования аренды на основе анализа судебной практики.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются в рамках заключения, исполнения и прекращения договора аренды по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы, регулирующие такой договорной институт гражданского права, как аренда.

Теоретическую основу исследования составляют научные труды таких учёных, как А.А. Багманов, В.А. Белов, В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова, Л.Т. Кокоева, С.М. Корнеев, Е.В. Кулагина, Д. Мартасов, Л.С. Науменко, И.А. Покровский, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич и других.

Нормативно-правовую основу исследования составляют Гражданский кодекс Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты, регулирующие аренду как гражданско-правовой договор.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы анализа и синтеза, системный подход, а также специальные методы, такие как сравнительно-правовой и формально-юридический анализ. В работе также используется эмпирический метод, основанный на изучении реальных кейсов из судебной практики.

Структура исследования состоит из введения, трёх глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды

1.1 Понятие, признаки и виды договора аренды

История существования договора аренды насчитывает не одно столетие. Прототип договора аренды – наем вещей – появился в римском праве, и долгое время оставался одним из самых стабильных институтов гражданского права. В римском праве за таким договором признавали обязательственную природу и не находили в его регулировании вещно-правовые элементы (право следования и возможность вещно-правовой защиты). Современные исследователи подчеркивают, что подтверждающим отсутствие вещно-правовой природы договора аренды (найма) обстоятельством является то, что наймодатель мог продать сданное имущество до истечения срока договора, и на нового собственника обязательство предыдущего не возлагалось [17]. Древнерусское право восприняло такую идею, но в дальнейшем доктринальные взгляды менялись в силу понимания неоднозначной природы арендных отношений. И.А. Покровский указывал на предоставление защиты арендаторам [26], а Г.Ф. Шершеневич вообще назвал имущественный наем обязательством [65].

В советской доктрине с принятием ГК РСФСР 1922 года институт найма стал наделяться элементами вещно-правовой природы, а право нанимателя приобрело черты права следования. Позднее на законодательном уровне за арендатором были закреплены вещные права на имущество путем обеспечения защиты его прав на имущество, переданное по договору аренды (найма). Основы гражданского законодательства СССР содержали четыре статьи, посвященные аренде, и в них не была закреплена её вещно-правовая природа, но в ст. 54 этого акта об ограниченных вещных правах, было указание на вещную защиту прав лиц, не являющихся собственниками, но владеющими имуществом на законном основании. В настоящее время дискуссия по этому вопросу ведется в науке. В свою очередь, ст. 305 ГК РФ гарантирует лицу, хотя

и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, право на защиту его владения. В судебной практике указывается на возможность защиты прав арендатора с помощью вещно-правовых способов только после передачи предмета аренды [13].

В современной науке договор аренды определяется как: «отдельный вид гражданского правового договора, который устанавливает обязательства арендодателя предоставить арендатору имущество во временное владение и (или) использование на определенный период времени за установленную плату» [3]. Российские цивилисты М.И. Брагинский и В.В. Витрянский определяли договор аренды как «гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, в соответствии с договором являются его собственностью» [5].

В настоящее время в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) [8] по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор (наниматель) обязуется вносить арендную плату и вернуть имущество по истечении срока договора. Из легального определения следует то, что аренда и имущественный наем рассматриваются законодателем как тождественные понятия, в том числе, относительно сторон этого договора. В основе институтов аренды и имущественного найма лежат одни и те же нормы, за исключением норм о найме жилого помещения [4]. Такое исключение, на наш взгляд, вызвано необходимостью защиты более слабой стороны в правоотношении. И поэтому считаем излишним спор о разнице правовой природы аренды и найма, и будем считать их синонимами в

контексте написания работы. Договор аренды имеет некоторое сходство с иными видами договоров, но основные отличия заключаются в возмездности складывающихся на его основании отношений, а также в объекте аренды – им может выступать только непотребляемая вещь с индивидуально-определенными признаками. Основная цель арендодателя – получение арендной платы на регулярной основе, а арендатора – возможность пользоваться имуществом.

Посредством анализа и толкования норм статей 606, 607 и 622 ГК РФ можно выделить основные признаки договора аренды:

- договор аренды является консенсуальным;
- договор аренды является возмездным: арендодатель за передачу имущества во временное владение и пользование или временное пользование должен получить арендную плату;
- договор аренды является двусторонне обязывающим;
- договор аренды подразумевает извлечение прибыли, что отличает его от иных договоров по передаче имущества в пользование;
- по договору аренды имущество передается во временное владение и пользование или во временное пользование, но не в собственность. Аренду отличает признак возвратности, а также непотребляемость её объекта;
- договор аренды принадлежит к группе договоров на передачу имущества;
- для договора аренды характерно диспозитивное регулирование, если какие-то моменты не нашли отражение в договоре;
- договор аренды имеет достаточно разнообразную видовую классификацию, при этом, различают виды договоров аренды и договоры аренды отдельных видов имущества.

Все эти признаки имеют важное практическое значение, поскольку, зная их содержание можно правильно сформулировать предмет договора и в

дальнейшем свести к минимуму возможные споры. При заключении договора аренды необходимо правильно установить вид аренды и вид имущества, подлежащего передаче во временное владение и пользование, или только во временное пользование.

От договора безвозмездного пользования (договора ссуды) договор аренды отличается своей возмездностью. При этом, если в договоре отсутствует условие об арендной плате, то это не делает договор безвозмездным автоматически. Условие об арендной плате может быть восполнено по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ. В соответствии с этим пунктом в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги. В ст. 614 ГК РФ указано, что в случае, когда договором аренды порядок, условия и сроки внесения арендной платы не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Указанное правило применяется не ко всем договорам аренды. Так, в соответствии со ст. 654 ГК РФ 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. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются [22].

От договора найма жилого помещения договор аренды отличает объект аренды – только жилое помещение, и субъектный состав. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

От договора возмездного оказания услуг договор аренды отличает то обстоятельство, что для арендатора более ценно – имущество или личность его владельца или исполнителя. Обычно много проблем возникает при разграничении договора аренды спецтехники и договора возмездного оказания услуг. В судебной практике выработано три позиции по этому вопросу:

- такой договор квалифицируют как договор аренды [24];
- такой договор квалифицируют как договор возмездного оказания услуг [23];
- квалификация в качестве смешанного договора, если техника предоставляется вместе с работником [44].

Исходя из этого, требуется формулировать условия договора наиболее однозначно, поскольку, если суд решит, что заключен договор аренды, то он взыщет арендную плату в полном объеме за весь срок независимо от того, использовалась техника по факту или нет. Если же суд квалифицирует заключенный договор как договор возмездного оказания услуг, то оплате будут подлежать только услуги по управлению, или иные оказанные услуги, простой техники не оплачивается.

Договор аренды отличается от договора займа объектом аренды: в аренду можно сдавать только непотребляемую вещь. Передать в аренду тонну песка, а затем вернуть тонну такого же песка по договору аренды не получится, это более договор займа.

От договора хранения договор аренды отличается тем, что хранитель, по общему правилу не получает права на использование вещи. Кроме того, отличаются обязанности по оплате: за хранение платит тот, кто сдает вещь на хранение, а за аренду – тот, кто получает вещь в пользование или владение и пользование.

Что касается видового разнообразия арендных отношений, то на это указывается не только в доктрине, но и отражается в структуре главы 34

ГК РФ. Анализ доктрины и законодательства позволил сформулировать классификацию следующим образом.

Во-первых, договоры аренды можно классифицировать в зависимости от специфики регулирования. Так, аренда движимого имущества, например, оборудования, регулируется общими нормами об аренде. Специальные нормы установлены для договоров:

- аренды зданий и сооружений (§ 4 главы 34 ГК РФ). Указанные нормы применяются и к аренде помещений;
- аренды транспортных средств с экипажем и без (§ 3 главы 34 ГК РФ);
- проката – публичного договора аренды движимого имущества для удовлетворения личных целей арендатора, арендодателем всегда является предприниматель (§ 2 главы 34 ГК РФ);
- аренды предприятия как имущественного комплекса (§ 5 главы 34 ГК РФ);
- финансовой аренды (лизинга) – аренды движимого имущества, покупаемого арендодателем для арендатора (§ 6 главы 34 ГК РФ);
- аренды земельного участка (ст. 22 Земельного кодекса РФ).

В основе типизации лежат различные критерии. Основным отличием видов договора аренды от договоров аренды отдельных видов имущества является то, что в первом случае необходимо учитывать специфику субъектного состава, цель использования, содержание договора, а во втором случае только особенности передаваемого в аренду имущества. Кроме этого, отдельные виды договоров аренды подразделяются на договоры аренды отдельных видов имущества. Например, видом договора аренды является договор аренды транспортных средств. Регулирование этой договорной конструкции имеет несколько уровней:

- первый уровень составляют специальные нормы, содержащиеся в § 3 главы 34 ГК РФ,

- второй уровень составляют специальные нормы, содержащиеся в транспортном законодательстве, и применяемые при заключении договоров аренды отдельных видов транспорта,
- третий уровень составляют общие нормы об аренде, содержащиеся в статьях с 606 по 625 ГК РФ.

Прокат также является видом аренды, но здесь двухуровневое регулирование: специальные нормы (статьи с 626 по 631 ГК РФ) и общие положения об аренде. Выделение проката в отдельный вид аренды обусловлено спецификой объектов аренды: только движимое имущество, цель использование имущества не связана с предпринимательской деятельностью. Арендатором, как правило, являются граждане. В связи с этим, договор проката подпадает под действие Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» [10]. В каждом случае, суд, применяя нормы этого закона к отношениям из договора проката должен устанавливать способ использования арендованного имущества [51].

Много особенностей у договора финансовой аренды (договора лизинга) [46]. 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 (ст. 665 ГК РФ). Такой договор регулируется специальными нормами § 6 главы 34 ГК РФ, нормами Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» [61], а также общими нормами об аренде [1].

Во-вторых, договоры аренды можно классифицировать в зависимости от формы собственности на объекты аренды: частная или государственная и муниципальная. В отношении договоров аренды государственного и муниципального имущества установлены особые правила их заключения, расторжения. Например, такие договоры, как правило, заключаются по

результатам торгов (ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» [59]).

В-третьих, договоры аренды различаются по объему прав арендатора: аренда с правом владеть и пользоваться и аренда исключительно с правом пользования.

В-четвертых, договоры аренды можно разделить в зависимости от наличия права выкупить имущество на договоры с правом выкупа и договоры без права выкупа (по общему правилу) [19]. В первом случае, форма договора аренды должна быть аналогичной форме договора купли-продажи такого имущества.

Таким образом, договор аренды – это соглашение, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется вносить арендную плату и вернуть имущество по истечении срока договора. Действующим законодательством предусмотрена разветвленная классификация договоров аренды, а также закрепляются их признаки, позволяющие отличить договоры аренды от иных видов гражданско-правовых договоров.

1.2 Источники правового регулирования договора аренды

Источники правового регулирования договора аренды можно представить в виде традиционной классификации по юридической силе. Арендные отношения относятся к сфере регулирования гражданского права, а обязательство, возникшее из договора аренды, является по своей правовой природе гражданско-правовым. Рассматриваемая иерархия нормативных правовых актов, лежащих в основе института договора аренды, возглавляется Конституцией Российской Федерации, в которой закрепляются базовые принципы правового регулирования гражданского оборота: свобода

предпринимательской деятельности, право иметь в собственности имущество и свободно им распоряжаться, равенство всех форм собственности и другие.

В соответствии со ст. 15 Конституцией Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора. Так, в силу распространения лизинговых отношений была проведена унификация норм о финансовом лизинге как наиболее важном виде финансовой аренды. В 1988 году в Оттаве 55 стран в рамках конференции ООН приняли Конвенцию УНИДРУА о международном финансовом лизинге, в которой, например, закреплён, наряду с другими положениями, особый порядок расчета лизинговых платежей.

Особое место в регулировании договора аренды занимает ГК РФ. В первой части ГК РФ закрепляется понятие недвижимого имущества, являющееся одним из основных объектов арендных отношений. Есть разрозненные нормы об аренде земельных участков в главе 17 ГК РФ. Основная масса положений о договоре аренды содержится в главе 34 ГК РФ, посвященной аренде, а определение договора приведено в ст. 606 ГК РФ. В § 1 главы 34 ГК РФ содержатся общие нормы, регулирующие аренду. Применяются они в том случае, если специальные нормы параграфов 2-6 главы 34 ГК РФ не содержат иные правила регулирования. Специальные правила установлены в отношении таких видов аренды, как прокат, аренда транспортных средств, зданий, сооружений, земельных участков, природных объектов, предприятий. Определенную специфику имеет регулирование финансовой аренды. Так, положения об арендной плате применяются к финансовой аренде [45], а нормы о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок не применяются к аренде транспортных средств без экипажа [50].

Часто нормы, предусматривающие особенности регулирования передачи в аренду некоторых видов имущества содержатся в иных нормативных правовых актах. Например, аренда земельных участков и природных объектов подчиняется правилам, предусмотренным в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [12], Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [63], Федеральном законе «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» [62], Федеральном законе «О концессионных соглашениях» [57] и иных актах.

Если рассматривать такой источник, как ЗК РФ, то в нем закреплена обязанность пользоваться земельным участком в соответствии с целевым назначением. Собственники и арендаторы земельных участков обязаны соблюдать градостроительные регламенты, которые в отдельных муниципальных образованиях устанавливают требования к застройке, допустимые параметры и виды использования земли. В соответствии с ЗК РФ аренда земельных участков осуществляется в соответствии с несколькими ключевыми статьями. Так, статья 22 ЗК РФ под названием «Аренда земельных участков» описывает общие правила аренды, устанавливает порядок заключения договора аренды, а также определяет права и обязанности сторон договора – арендатора и арендодателя. Также, особенности установлены статьями 39.6 и 39.8 ЗК РФ. Ст. 39.6 ЗК РФ закрепляет случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов, а ст. 39.8 ЗК РФ устанавливает особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Об отдельных видах аренды есть самостоятельные федеральные законы, например, Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [61].

Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации [16] определяет порядок привлечения к административной ответственности, в том числе, в сфере аренды имущества. Так, положения статьи 19.21 КоАП РФ

предусматривают штрафные санкции за несоблюдение правил государственной регистрации прав на недвижимость или сделок с ней. Дополнительно, статья 8.8 КоАП РФ устанавливает административное наказание за использование земельных участков не в соответствии с их назначением.

Анализ источников правового регулирования договора аренды свидетельствует о том, что законодатель разделяет договоры аренды, регулируемые общими нормами, размещенными в ГК РФ (§ 1 главы 34 ГК РФ), и договоры, в основе регулирования которых как лежат общие, так и специальные нормы. При этом, последние размещены не только в ГК РФ, но и в других нормативных актах, часть из которых в ГК вообще не упоминается, но нормы этих имеют приоритет перед общими нормами ГК РФ. Например, Федеральный закон «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» [60], Закон «О недрах» [11] и другие.

Другими словами, регулирование договора аренды можно представить в виде трехуровневой структуры: общие нормы главы 34 ГК РФ, специальные нормы главы 34 ГК РФ, посвященные отдельным видам аренды и специальные нормы иных федеральных законов. При такой систематизации нормы института аренды иногда дублируют друг друга, а иногда возникает их конкуренция. Для разрешения указанных противоречий можно было бы применить принцип «специальный закон отменяет общий закон». Тем не менее, в нашем случае, общие нормы ГК РФ отсылают к специальным нормам ГК РФ, а те, в свою очередь, уже к специальным нормам ГК РФ или иных федеральных законов, и здесь возникает проблема дублирования норм и их конкуренции. Показательным будет следующий пример.

- в статьях 638 и 647 ГК РФ и в п. 4 ст. 62, п. 5 ст. 64 Кодекса внутреннего водного транспорта (далее – КВВТ РФ) [15] закрепляется право арендатора сдавать транспортное средство в субаренду без согласия арендодателя;

- в ст. 635 ГК РФ и в ст. 61 КВВТ РФ приведены положения о том, что для членов экипажа арендодатель является работодателем;
- ст. 636 ГК РФ и ст. 62 КВВТ РФ закрепляют обязанности нести расходы, возникающие в связи с эксплуатацией судна в коммерческих целях;
- в соответствии со ст. 646 ГК РФ и ст. 64 КВВТ РФ арендатор несет обязанность по страхованию имущества арендодателя;
- в силу ст. 638 ГК РФ и 62 КВВТ РФ арендатор может заключать от своего имени договоры с третьими лицами.

Дублирование норм не самая основная проблема законодательства об аренде. Сложнее дела обстоят в том случае, когда нормы актов противоречат друг другу. Это также можно пояснить на примерах.

Так, в ст. 609 ГК РФ указано, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В ст. 643 ГК РФ указано, что к договору аренды транспортного средства без экипажа не применяются правила о регистрации договоров аренды, но в п. 4 ст. 63 КВВТ РФ указано, что «договор аренды судна без экипажа вступает в силу после регистрации этого договора органом государственной регистрации судна». Или, в ст. 615 ГК РФ указано «арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду», но в ст. 22 ЗК РФ указано, что «при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия арендодателя при условии его уведомления».

Есть противоречия между законодательством и практикой его применения. Так, ст. 607 ГК РФ говорит о возможности передать в аренду непотребляемые не теряющие своих потребительских свойств вещи, но ничего не упоминает о передаче в аренду части вещи. При этом, в судебной практике

указывается на то, что ГК РФ (в том числе с учетом статьи 606 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 [38].

Регулирование может зависеть и от правового статуса субъектов арендных отношений, в частности, арендодателя. Особенности правового статуса арендодателей государственного и муниципального имущества, влияющие на порядок заключения договора аренды, содержатся не только в нормах ГК РФ, но и в текстах других нормативных актах. В нормах Федерального закона «Об автономных учреждениях» [55] конкретизируется перечень имущества, при сдаче в аренду которого такое согласие необходимо. Так, в силу ст. 298 ГК РФ бюджетному учреждению на сдачу имущества в аренду необходимо согласие собственника. При этом правило распространяется на особо ценное движимое имущество, которое было закреплено за ним собственником или было приобретено бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также на всю недвижимость. В отношении автономных учреждений указанное правило действует только в отношении недвижимого и особо ценного движимого имущества. Казенное учреждение при сдаче в аренду любого имущества должно получить предварительное согласие собственника. Кроме этого, договор аренды, заключаемый государственными учреждениями, может подпадать под категорию крупной сделки, что также требует согласования.

Также стоит отметить, что регулирование арендных отношений, несмотря на их явно выраженную гражданско-правовую природу, имеет особенности, проявляющиеся в наличии требований административного характера, в том числе, к субъектам, порядку заключения, порядку оплаты, обязательных условий. В некоторых случаях, договоры аренды заключаются в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере

закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (п. 32 ч. 1 ст. 93). Земельные участки, находящиеся в публичной собственности, передаются в аренду в соответствии с ЗК РФ и иными федеральными законами.

Подзаконные акты и судебная практика играют важную роль в правовом регулировании договоров аренды, уточняя и дополняя положения законодательных актов. Так, особенности заключения договора аренды государственного и муниципального имущества приведены в ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» [59], но также нужно соблюдать процедуру, закрепленную в принятом с целью реализации положений указанной выше статьи 17.1 Приказе ФАС России, устанавливающим порядок проведения торгов по заключению договора аренды. В этом приказе Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 147/23 определен порядок проведения торгов и аукционов на право заключать сделки по аренде объектов государственной и муниципальной собственности. Именно этот документ служит важной нормативной базой для сдачи в аренду объектов недвижимости [45].

Среди подзаконных актов можно отметить также Приказ Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310, который устанавливает формы заявлений для государственной регистрации прав на недвижимость и требования к их заполнению. Минэкономразвития России приказом № 95 от 12 апреля 2006 года утвердило типовой договор аренды для использования в особых экономических зонах. Данные типовые договоры способствуют стандартизации процедуры заключения договоров аренды недвижимого имущества в особых экономических зонах. В приказе Министерства экономического развития РФ № 190 от 14 июля 2006 года прописана методика расчета арендной платы за государственные или муниципальные строения на территории особых экономических зон. В этом документе изложены значимые правила определения объема арендной платы за пользование недвижимостью в особых экономических зонах.

Немаловажную роль в вопросах регулирования аренды недвижимости играет судебная практика. В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 73 от 17 ноября 2011 года [39] даны пояснения по правилам заключения договоров аренды на торгах, в частности, освещены вопросы взыскания платы за приобретенное арендатором недвижимое имущество. В Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 изложен регламент разрешения споров по вопросам договоров аренды, включая случаи реконструкции объектов аренды [13].

Таким образом, система источников регулирования договора аренды представляет собой трехуровневую систему: специальные нормы ГК РФ, посвященные отдельным видам аренды, специальные нормы иных федеральных законов, посвященные аренде, общие нормы главы 34 ГК РФ. Такая юридическая техника создает ряд проблем, и не может быть оправдана: происходит необоснованное дублирование отдельных положений и конкуренция норм.

1.3 Субъекты договора аренды и их правовой статус

Далее рассмотрим субъектный состав договора аренды и правовой статус каждого субъекта. В ГК РФ стороны договора аренды именуется арендодателем (наймодателем) и арендатором (нанимателем). Специфических требований к субъектам договора аренды, как общим, так и специальным законодательством, не установлено. В принципе, любые наделенные правоспособностью и дееспособностью участники гражданских правоотношений могут выступать в таком качестве. Но если в отношении арендатора предъявляется только одно условие о наличии у него правосубъектности (с некоторыми исключениями), то в качестве арендодателя может выступать только собственник и имущества, а также лицо, уполномоченное сдавать имущество в аренду на основании закона или

соглашения с собственником [23]. Как правило, последнее действует в случаях, когда имущество передается субъектам на основании ограниченных вещных прав. В частности, унитарные предприятия и учреждения должны получить согласие собственника на передачу по договору аренды некоторых видов имущества, например, особо ценного или недвижимого имущества. Законодательство не содержит указаний на счет того, кто может быть уполномочен собственником на передачу имущества в аренду от его имени. Например, как указывают суды, это может быть хранитель по договору, в который включено соответствующее условие [25].

В отношении некоторых видов имущества есть особенности в субъектном составе аренды. Так, арендатором по договору аренды земельного участка является лицо, которое им пользуется и владеет по договору аренды, арендатором – только собственник или уполномоченное им лицо. Закон не допускает возможности распоряжаться земельным участком в качестве арендодателя в отношении субъектов права постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения [24], но лицо, наделенное правом безвозмездного пользования, может сдать участок в аренду с согласия собственника [48]. Договор аренды, заключенный в нарушении указанных требований, является недействительным на основании ст.168 ГК РФ как нарушающий закон.

Имеются некоторые особенности в определении правового статуса субъектов договора проката. Эти особенности вызваны особой целью такого договора аренды – его заключают в потребительских целях. В связи с этим, арендатором по договору проката являются граждане, вступающие в отношения аренды с целью получить имущество для личного, домашнего использования. К таким отношениям применяются нормы законодательства о защите прав потребителей. Хотя встречаются случаи, когда арендаторами выступали юридические лица, которые использовали имущество для предпринимательских целей, так называемый договор коммерческого проката. В практике встречаются судебные решения, когда статус арендатора,

являющегося юридическим лицом, позволил суду исключить применение к такому договору норм о прокате [29]. Арендодателем по договору проката может быть только индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, занимающиеся сдачей имущества на постоянной основе, к разовым договорам нормы о прокате применяться не могут.

Сторонами договора аренды предприятия могут быть любые юридические и физические лица, но с некоторыми ограничениями. Например, казенное учреждение должно получить согласие собственника.

Есть некоторые особенности сдачи в аренду имущества по договорам, арендаторами по которым выступают иностранные физические и юридические лица. В таких случаях, встает вопрос и праве, применимом к такому договору. Так, если арендатор иностранное лицо, а арендодатель – гражданин или российское юридическое лицо, а объект аренды – недвижимость, что к договору аренды в силу ст. 1211 ГК РФ будет применяться российское право, но стороны могут выбрать и право арендатора. В отношении формы договора аренды недвижимого имущества применимым правом всегда является российское право. Если сведения о недвижимом имуществе внесены в ЕГРН, форма договора должна быть письменная, и в случае установления срока такого договора не менее года, он подлежит государственной регистрации. Если арендатором выступает иностранное юридическое лицо, то нужно проверить полномочия его представителя, подписывающего договор. Если арендатор физическое лицо, но необходимо проверять и соблюдение миграционного законодательства: принимающая сторона должна поставить иностранного гражданина на учет, за исключением некоторых случаев. Что касается аренды земельных участков, то по общему правилу, иностранные лица могут иметь на правах аренды земельные участки. Некоторые ограничения могут быть установлены относительно преимущественного права аренды таких лиц.

При передаче по договору аренды имущества, находящегося в долевой собственности требуется согласие всех собственников [27]. Другими

словами, нужно соблюдать не только нормы, регулирующие аренду имущества, но и положения законодательства, закрепляющие режим общей собственности. Распорядиться таким имуществом можно только по соглашению между участниками общей собственности [31]. Если на стороне арендодателя выступает несколько лиц, то образуется множественность лиц, согласие на заключение выражается путем подписания договора всеми этими лицами [47]. Наличие множественности лиц на стороне арендодателя не прекращается, даже если участники делегируют одному из собственников подписание договора аренды. Доход от аренды распределяется пропорционально, если соглашением между сособственниками не предусмотрено иное. По поводу правовых последствий заключения договора аренды в нарушение ст. 246 ГК РФ есть две точки зрения. Ряд судов признает заключение договора аренды без согласия всех собственников оспоримой сделкой на основании п.2 ст.166 и п.1 ст.173.1 ГК РФ [25], а другие – ничтожной на основании п.2 ст.166 и п.2 ст.168 ГК РФ [35].

В отношении некоторых видов имущества установлены особенности сдачи в аренду участниками долевой собственности. Так, для того чтобы сдать в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения при количестве долевых собственников более пяти, необходимо не заключение между ними соглашения, а принятие решения простым большинством голосов на общем собрании [23]. Общим имуществом МКД собственники распоряжаются с согласия всех собственников. Стороной договора аренды будут все сособственники, образующие множественность лиц на стороне арендодателя [32].

Договор аренды в качестве арендодателя может заключить лицо, у которого отсутствует право собственности на вещь в момент заключения договора, но это не влияет на действительность сделки. В силу ст.608 ГК РФ арендодатель должен обладать правами на имущество в момент его передачи, но не в момент заключения договора. Но если в момент передачи вещь, которую арендодатель должен передать в аренду, отсутствует, то он обязан

возместить убытки, причиненные арендатору. Это не означает, что арендодатель обязан доказывать, что он является собственником переданного в аренду имущества, например, в споре по взысканию с арендатора задолженности по арендной плате. В случае, например, если принадлежащая ему вещь будет передана в аренду неуправомоченным лицом, после её возврата из чужого незаконного владения, собственник имеет право на взыскание с лица, которое получало платежи от арендатора, доходов, как извлеченных, так и тех, которые оно должно было извлечь от сдачи имущества в аренду. Если и неуправомоченный арендодатель, и арендатор были недобросовестными, то они отвечают перед законным собственником солидарно.

Наличие договора аренды имущества не прекращает права собственности арендодателя на это имущество, он может совершать с ним любые действия, не противоречащие закону. Переход права собственности или иного вещного права на переданное в аренду имущество другому лицу не влечет изменение или расторжение договора аренды в силу ст.617 ГК РФ. Но пункт 1 ст.617 ГК РФ не действует в ситуации, когда стороны согласовали все существенные условия и исполняли не зарегистрированный договор аренды, который требует государственной регистрации.

Государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

По смыслу пункта 3 статьи 433 ГК РФ в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении. Момент заключения такого договора в отношении его сторон определяется по правилам пунктов 1 и 2 статьи 433 ГК РФ. Например, арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может сослаться на его сохранение при изменении собственника, если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания (например, договора продажи этого здания), не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды. Вместе с тем при рассмотрении спора между сторонами договора, которые заключили в установленной форме подлежащий государственной регистрации договор аренды здания или сооружения, но нарушили при этом требование о такой регистрации, следует учитывать, что с момента, указанного в пункте 1 статьи 433 ГК РФ, эти лица связали себя обязательствами из договора аренды, что не препятствует предъявлению соответствующей стороной к другой стороне договора требования о регистрации сделки на основании пункта 2 статьи 165 ГК РФ.

Новый собственник занимает место арендодателя [29]. К нему переходит правовая позиция по договору в целом, то есть все права и обязанности арендодателя, имеющиеся к моменту перехода права собственности на имущество. Относительно внесения изменений в текст договора судебная практика исходит из того, что этого делать не обязательно, за исключением внесения изменений в наименование и реквизиты нового арендодателя [33]. Оформить такое изменение договора можно не только путем заключения дополнительного соглашения, но и путем направления арендатору соответствующего уведомления.

В случае смены собственника арендованного имущества по смыслу пункта 2 статьи 551, статьи 617 ГК РФ, по общему правилу, заключение договора продажи недвижимости и подписание сторонами передаточного акта сами по себе не влекут обязанности арендатора, не участвовавшего в заключении договора купли-продажи, перечислять арендную плату покупателю недвижимого имущества. Стороны могут предусмотреть условие, согласно которому с момента передачи имущества, являющегося предметом договора, покупатель осуществляет права владения и пользования имуществом в соответствии с его назначением и требованиями законодательства Российской Федерации, принимает на себя расходы по содержанию имущества. Данные условия договора следует толковать таким образом, что продавец обязан перечислить покупателю полученные от арендатора денежные средства в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности истца за период с даты подписания передаточного акта к договору до конца оплаченного арендатором периода. Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422). При этом закон не запрещает сторонам договора купли-продажи условиться, что в отношениях между ними доходы от продаваемой вещи причитаются покупателю с момента, отличного от момента государственной регистрации перехода права собственности (статья 136 ГК РФ). Условия договора подлежат толкованию (статья 431 ГК РФ) таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Статьями 309 и 310 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются. Продавец, письменно подтвердивший существование лежащей на нем обязанности, не вправе в отсутствие заслуживающих уважения правовых

оснований недобросовестно ссылаться на ее отсутствие и должен исполнить предусмотренное гарантийным письмом обязательство по перечислению предпринимателю денежных средств.

Перемена лиц на стороне арендатора без согласия арендодателя возможна на основании п.2 ст.617 ГК РФ в случае смерти арендатора недвижимого имущества, иное может быть предусмотрено в договоре или законе. Арендодатель не вправе отказать наследнику до окончания срока договора вступить в него в качестве арендатора, но это правило сформулировано в законе как диспозитивное – стороны могут включить в договор условие, в соответствии с которым в случае смерти арендатора договор прекращается. Если умирает арендатор движимого имущества, то приведенное выше специальное правило не действует, но действует ст. 418 ГК РФ о прекращении обязательства в связи со смертью. Поэтому в договоре аренды движимого имущества можно предусмотреть условия, защищающие наследников.

Ликвидация юридического лица, выступающего на любой стороне, влечет прекращение договора аренды, реорганизация таких последствий не влечет. Хотя здесь можно отметить позицию Президиума ВАС РФ, согласно которой при ликвидации имущество переходит либо третьим лицам, либо учредителям, и в таком случае на основании п.1 ст.617 ГК РФ обременение в виде аренды сохраняется. Также, 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 (п.1 ст.621 ГК РФ).

Таким образом, договор аренды – это соглашение, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во

временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется вносить арендную плату и вернуть имущество по истечении срока договора. Отечественное законодательство предусматривает разветвленную классификацию договоров аренды. В связи с этим, система источников регулирования договора аренды представляет собой трехуровневую систему: специальные нормы ГК РФ, посвященные отдельным видам аренды, специальные нормы иных федеральных законов, посвященные аренде, общие нормы главы 34 ГК РФ. Такая юридическая техника создает ряд проблем, и не может быть оправдана: происходит необоснованное дублирование отдельных положений и конкуренция норм. Субъектный состав договора аренды представлен арендодателем и арендатором, по общему правилу, ими могут быть лица, обладающие правосубъектностью. В отношении некоторых договоров аренды законом предъявляются специальные требования к субъектам.

Глава 2 Заключение, содержание и прекращение договора аренды

2.1 Особенности заключения договора аренды

Договор аренды как юридический факт является основанием возникновения арендного правоотношения, динамику которого можно представить следующим образом. Заключение договора аренды является начальной стадией процесса развития арендного правоотношения. Передача имущества арендатору и получение им благ от использования объекта аренды – исполнительная стадия. Возвращение объекта аренды и совершение расчетов между субъектами обуславливают завершающую стадию развития арендного правоотношения. Договор аренды представляет собой договор по передаче имущества во временное владение и пользование, либо во временное пользование. Правовая природа договора аренды не предусматривает смену собственника передаваемого имущества. Особенности заключения договора аренды будем рассматривать в сравнении с общими нормами о договорах и обязательствах.

Момент заключения договора аренды. В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Так как договор аренды является консенсуальным договором, на момент заключения не влияет момент передачи имущества, договор порождает обязательства с момента получения оферентом акцепта направленной оферты при согласовании всех существенных условий. Если у сторон возникли какие-либо разногласия, то момент заключения договора аренды совпадает с датой подписания договора с протоколом разногласий. Для некоторых видов договоров момент, с которого договор считается заключенным, определяется несколько иначе. Так, в силу п.2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания, сооружения со сроком действия не менее года,

подлежит государственной регистрации и считается заключенным со дня такой регистрации.

Существенные условия договора аренды. В соответствии со ст. 432 ГК РФ 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. Отсутствие существенных условий означает, что договор не заключен. В соответствии с общим правилом, договор аренды содержит две группы существенных условий:

- условие о предмете, поскольку в силу п.3 ст.607 ГК РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Но это не является безусловным обстоятельством. В п.15 Постановления Пленума № 73 [39], если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе ссылаться на его незаключенность или недействительность;
- условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение;
- для некоторых видов договора аренды и договоров аренды в отношении некоторых видов имущества законодательством предусмотрены дополнительные существенные условия: условие о цене в договорах аренды здания и сооружения (ст. 654 ГК РФ) и земельного участка (п.12 ст.22 ЗК РФ), либо перечень существенных условий (например, п. 4 ст. 14.1 Федерального закона «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»[58]). Если в договорах аренды движимого имущества цена не согласована, то это условие можно исполнить по правилам ст. 424 ГК РФ [52].

Объектом аренды могут быть только непотребляемые индивидуально-определенные вещи, о чем прямо указано в ст.607 ГК РФ, но приведенный в статье перечень не является исчерпывающим. Но здесь необходимо уточнить, что в ГК РФ не раскрывается определение категории «вещь», а только раскрывается, что является недвижимой вещью, и что относится к вещам. В судебной практике вещь определяется как «исключительно материальный, физически осязаемый объект, свойства которого позволяют физически владеть им» [34]. С учетом этого, ни деньги, ни документарные ценные бумаги, отнесенные законодательством к категории вещей, объектами аренды быть не могут. Равно как нельзя передать в аренду имущество, не отнесенное к вещам, например, долю в праве на вещь, но можно передать отдельную часть вещи. В отношении некоторых объектов установлены ограничения на сдачу в аренду, например, такие ограничения установлены ст.22 и 27 ЗК РФ.

Форма договора аренды. В отношении договора аренды допустима любая форма его заключения. Например, устная форма допустима для договоров аренды между гражданами в отношении движимого имущества. Срок такого договора не должен быть более года, а цена не более 10 000 рублей. Указанное неприменимо к договорам аренды транспортных средств, поскольку в силу норм статей 633 и 643 ГК РФ, договоры в отношении таких объектов должны заключаться в письменной форме. При заключении договора аренды в устной форме могут возникнуть сложности в доказывании факта его заключения на определенных условиях.

В письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, заключается договор аренды здания, сооружения, предприятия как имущественного комплекса, но это специальное правило. Общим же является правило п.2 ст. 434 ГК РФ, согласно которому письменная

форма договора – это не только составление и подписание одного документа (в том числе, в электронной форме), но и обмен документами с помощью средств связи. В связи с этим, договор аренды недвижимости, при заключении которого не соблюден способ заключения договора, указанный в п.1 ст.651 ГК РФ, является недействительным. Остальные договоры аренды, для которых предусмотрена письменная форма, могут заключаться в порядке, указанном в п.3 ст.434 ГК РФ. Нотариальное удостоверение договора аренды требуется в отношении аренды недвижимого имущества на условия опеки. 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.

В соответствии с п.2 ст.609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, кроме:

- договоров со сроком действия не более года (п.2 ст.651 ГК РФ и п.2 ст.26 ЗК РФ);
- договоров аренды транспортных средств, являющихся недвижимым имуществом (статьи 633 и 643 ГК РФ).

Условие о государственной регистрации указанных выше договоров аренды ничтожно. Действующим законодательством установлены последствия несоблюдения требования о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. Но здесь необходимо учитывать, что в таком случае различаются момент наступления правовых последствий для сторон договора и для третьих лиц. Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. 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 статей 1102 и 1105 ГК РФ не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами. Если названным соглашением установлена неустойка за нарушение условий пользования имуществом, она подлежит взысканию с должника. В то же время в силу статьи 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ.

Срок договора аренды. В силу того, что срок не является существенным условием договора аренды, он может быть любой продолжительности, также существуют предельные сроки аренды. При отсутствии в договоре аренды упоминания о сроке аренды, он считается заключенным на неопределенный срок. Это правило не действует в отношении договора коммерческого найма: если в нем отсутствует указание срока действия, то считается, что договор заключен на пять лет. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на

неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В отношении некоторых договоров аренды установлены специальные сроки, как действия договора, так и предупреждения об одностороннем отказе. Например, договор проката заключается на срок до одного года. 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.

Как правило, вступление в договорное обязательство осуществляется на добровольной основе. Тем не менее, в некоторых случаях возможно принуждение к заключению договора. Так, случаями принуждения к заключению договора аренды являются:

- отказ стороны заключить основной договор при наличии предварительного договора, в таком случае другая сторона может обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства заключить основной договор;
- арендодатель досрочно расторгает договор аренды, когда имеется действующий договор субаренды. В этом случае, субарендатор вправе предъявить требование о понуждении к заключению договора аренды на срок, оставшийся до окончания субаренды;

- арендодатель имущества, находящегося в публичной собственности, отказывает в заключении договора арендатору, у которого есть преимущественное право на заключение этого договора. В силу ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), арендодатель не может отказать арендатору в заключении договора на новый срок, кроме двух случаев: принято решение об ином порядке распоряжения имуществом, имеется задолженность по арендной плате в размере более, чем за один период.

Особенности заключения договора в обязательном порядке предусмотрены в ст. 445 ГК РФ: на акцепт оферты отводится 30 дней, в случае получения арендатором отказа от заключения договора со стороны арендодателя, для которого заключение договора является обязательным, то арендатор может обратиться в суд с соответствующим требованием. Перед подачей иска заинтересованная сторона должна направить требование о заключении договора. Правила заключения договора в обязательном порядке содержатся в ст. 445 ГК РФ. Так, если иное не предусмотрено законом или договоренностью сторон, сделка должна быть акцептована одной стороной в течение 30 дней со дня получения оферты от другой стороны. В случае, когда заключение договора аренды обязательно для арендодателя в силу закона, но арендатор получает отказ на заключение договора, последний вправе обратиться в суд с соответствующим требованием. Заинтересованная сторона перед подачей заявления в суд должна направить другой стороне требование о заключении договора.

Отсутствие в договоре аренды существенных условий влечет его незаключенность. Так, если договор не позволяет в должном объеме индивидуализировать имущество, передаваемое в аренду, то он может быть признан незаключенным. Реанимировать такой договор может только его фактическое исполнение сторонами, которое лишает их возможности

ссылаться на незаключенность или иным образом оспаривать его в связи с отсутствием описания объекта аренды.

В качестве последствия признания договора аренды незаключенным выступает возникновение неосновательного обогащения на стороне арендатора. Арендодатель, передавший имущество по незаключенному договору аренды, не обязан доказывать право собственности. Положения статей 1102 и 1105 ГК РФ о неосновательном обогащении не могут быть применены в отношении договора аренды, требующего государственной регистрации, если она не осуществлена, но стороны достигли соглашения по всем существенным условиям: арендная плата и неустойка должны оплачиваться на основании договора. Свои права стороны по такому договору не могут противопоставлять только третьим лицам.

Таким образом, заключения договора аренды является начальной стадией динамики арендного правоотношения. На данном этапе стороны должны достичь согласования по всем существенным условиям договора.

2.2 Содержание договора аренды

Содержание договора аренды определяется совокупностью прав и обязанностей сторон арендного правоотношения: арендодателя и арендатора, которые можно разделить на две группы: императивные обязанности арендодателя и права арендатора и императивные обязанности арендатора и права арендодателя. Рассмотрим их.

Во-первых, основной обязанностью арендодателя является передача указанного имущества во владение и пользование или в пользование арендатору. Передаваемое имущество должно соответствовать условиям договора и должно находиться в состоянии, позволяющем использовать имущество по назначению. Неисполнение такой обязанности является существенным нарушением договора аренды. Арендатор может потребовать исполнения обязанности в натуре путем предъявления требования об

отобрании имущества у арендодателя и передачи ему, а также имеет право на возмещение убытков, причиненных задержкой исполнения или право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

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

В-третьих, арендодатель обязан сообщить арендатору о правах третьих лиц на имущество. Заключение договора аренды и передача имущества арендатору не прекращает права третьих лиц на имущество. Неисполнение обязанности по информированию является основанием возникновения у арендатора права требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков. Закон не говорит о правовой природе прав третьих лиц, о которых должно быть сообщено арендатору. Подразумевается, что это и вещные права, например, права залога и сервитута, и обязательственные права, например, другой договор аренды.

В-четвертых, арендодатель обязан передать имущество в срок, указанный в договоре, а если он не указан, то в разумный срок. При невыполнении этой обязанности арендатор по своему выбору может требовать возмещения убытков и истребование имущества, либо возмещения убытков с требованием расторжения договора. Также в судебной практике есть позиция, согласно которой арендатор в силу п.3 ст.611 ГК РФ имеет право и на односторонний отказ от договора [36]. При возникновении спора арендодателю надлежит доказать, что имущество передавалось арендатору, например, представить акт приема-передачи. При отсутствии доказательств

суд может удовлетворить требования арендатора. Хотя встречаются дела, в которых отсутствие акта не препятствовало суду принять решение об отказе в иске арендатору, поскольку с требованием о предоставлении помещения он не обращался, доказательств невозможности использовать имущество не привел [30]. Размер убытков определяется в соответствии с п.2 ст.15 ГК РФ. В состав убытков включается и реальный ущерб, и упущенная выгода. В рамках доказывания убытков арендатор должен доказать факт наличия убытков, привести доказательства, обосновывающие их размер, и причинную связь между поведением арендодателя и убытками. В обоснование упущенной выгоды арендатор вправе приводить доказательства принятия мер для её получения. Если арендная плата была внесена авансом, то арендодатель должен её вернуть, на сумму можно потребовать проценты по ст. 395 ГК РФ.

В-пятых, арендодатель не освобождается от бремени содержания переданного в аренду имущества, в связи с чем, в силу ст.616 ГК РФ на него возложена обязанность проведения капитального ремонта имущества, иное может быть предусмотрено законом или договором. При нарушении этой обязанности арендатор имеет право выбрать:

- самостоятельно провести капитальный ремонт и взыскать его стоимость с арендодателя или зачесть в счет арендной платы;
- потребовать уменьшения арендной платы;
- потребовать расторжения договора и взыскания убытков.

В суде арендатор должен представить доказательства уклонения арендатора от выполнения капитального ремонта или подтвердить его безотлагательную необходимость, а также то, что проведенные работы относятся к капитальному ремонту. Также важным является не факт оплаты работ арендатором, в возникновение у него обязанности их оплатить [36]. Зачет расходов на капитальный ремонт в счет арендной платы возможен на основании письменного уведомления, может быть подписано соглашение о зачете. Зачету подлежит арендная плата с наступившим сроком внесения. При расторжении договора невозвращенная стоимость капитального ремонта

становится неосновательным обогащением арендодателя. В редких случаях выполнение капитального ремонта может быть возложено договором на арендатора. Для некоторых видов аренды установлены иные правила распределения бремени содержания имущества. Так, по договору проката и аренды транспортных средств с экипажем капитальный и текущий ремонт возлагаются на арендодателя (статьи 631 и 634 ГК РФ), а по договору аренды транспортного средства без экипажа, предприятия, судов, используемых на внутренних водных путях – на арендатора.

Для возмещения расходов на капитальный ремонт, как было указано выше, обязательным является то, что выполненные работы относятся к такому ремонту. Работы, которые относятся к капитальному ремонту объектов капитального строительства, перечислены в п.14.2 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ [7]), понятие текущего ремонта приводится в п.3.12 свода правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» [54]. В отношении техники понятие текущего ремонта раскрывается в ГОСТ 18322-2016 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения» [6]. В отношении движимого имущества подобных актов нет, но суды применяют такие же критерии, которые предусмотрены для недвижимого имущества [36].

Интересным является вопрос о соотношении капитального ремонта и неотделимых улучшений. На наш взгляд, эти категории нельзя рассматривать как тождественные. Неотделимые улучшения увеличивают стоимость арендованного имущества, повышая его качество, а с помощью работ по капитальному ремонту имущество приводится в соответствие своему назначению. Стоимость неотделимых улучшений всегда возмещается арендатору, а стоимость капитального ремонта только в некоторых случаях при соблюдении ряда условий.

Далее рассмотрим обязанности арендатора и права арендодателя, если арендатор их не выполняет.

Во-первых, основной обязанностью арендатора является внесение арендной платы в соответствии с условиями договора. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; 3) предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Здесь возникает, имеет ли право арендодатель удерживать имущество арендатора на территории арендованного помещения, если последний имеет долг по арендной плате, но такой способ обеспечения обязательства, как удержание, в договоре не предусмотрен?

Удержание является способом обеспечения исполнения обязательства, для применения которого не требуется включать в договор какое-либо положение, такой способ можно использовать в силу закона. Но для того, чтобы арендодатель мог удержать имущество арендатора, оно должно поступить в его владение на законном основании, например, передано на хранение или передано при заключении договора аренды. В таком случае, арендатор может использовать рассматриваемый способ принуждения к исполнению обязательства. От такого способа обеспечения исполнения обязательства следует отличать ситуацию, когда имущество передается в

обеспечение обязательства арендатора по самому договору аренды, в этом случае возникает залог. В 2002 году Президиум ВАС РФ высказался по поводу возможности применения удержания [13]. В настоящее время сложилась следующая практика:

- право арендодателя на удержание имущества арендатора возникает, если это имущество оказалось в его владении на законном основании, а не в результате захвата;
- нельзя признать незаконным владение имуществом, оставленным арендатором в арендованном помещении после прекращения аренды;
- соразмерность задолженности и стоимости подлежащего удержанию имущества арендатора;
- применить удержание можно только при просрочке исполнения.

Во-вторых, арендатор должен использовать имущество в соответствии с условиями договора или использовать его по назначению. Для некоторых договоров аренды назначение имущества закрепляется императивно: жилое помещение можно использовать только для проживания (ст.671 ГК РФ). Неисполнение этой обязанности может повлечь досрочное расторжение договора и требование арендодателя возместить убытки.

В-третьих, одной из основных обязанностей арендатора является несение бремени содержания арендованного имущества путем проведения работ по текущему ремонту и поддержания имущества в исправном состоянии [21].

В-четвертых, на арендатора может быть возложена обязанность по уплате коммунальных платежей, хотя эта обязанность является диспозитивной, и может быть возложена на любую сторону договора аренды. В договор может быть включено условие о компенсации расходов на коммунальные платежи арендатором или о возложении на него обязанности по их несению. Но здесь необходимо учитывать следующее. Если по договору обязанность уплаты арендных платежей возложена на арендодателя, это свидетельствует о том, что в размер арендной платы включены коммунальные

платежи. Если рассматриваемая обязанность возложена на арендатора, и он впоследствии её не исполняет, то к ответственности за неуплату коммунальных платежей перед управляющей организацией привлекут арендодателя как собственника имущества. Если в договоре аренды будет указано, что арендатор обязуется нести коммунальные расходы, в том числе, заключить договоры с обслуживающими организациями, то возложение на него обязанности оплатить коммунальные расходы возможно, только если он такие договоры действительно заключил. Это правило действует в отношении аренды нежилого помещения. В свою очередь, с арендатора жилого помещения управляющая организация вправе требовать оплаты коммунальных платежей, в том числе, в судебном порядке [22].

В-пятых, арендатор должен вернуть арендованное имущество в том состоянии, в котором оно было получено с учетом износа. За период просрочки возврата может быть взыскана арендная плата, а если её размер не покрывает всех убытков арендодателя, то он имеет право на возмещение этих убытков.

У арендатора есть широкий круг правомочий по распоряжению правами аренды. Так, он вправе с согласия арендодателя передавать имущество в поднаем или передать свои арендные права и обязанности третьему лицу в перенаем, может предоставить их по договору ссуды, внести в качестве залога и вклада в уставный капитал или паевый фонд. Во всех этих случаях, кроме перенайма, арендатор остается ответственным перед арендодателем. Арендатор обладает преимущественным правом аренды на новый срок. 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. Последствия

нарушения содержатся в ст. 621 ГК РФ: 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.

Таким образом, сторонам договора аренды нужно уделять внимание содержанию договора, учитывая, как требования законодательства, так и интересы сторон.

2.3 Порядок прекращения договора аренды

Основания прекращения договора аренды можно разделить на три группы: общие для всех видов договоров, специальные для договора аренды и специальные для отдельных видов договоров аренды или аренды отдельных видов имущества.

Общими основаниями являются:

- истечение срока (п.1 ст.610 ГК РФ),
- соглашение сторон (п.1 ст.450ГК РФ),
- требование стороны при существенном нарушении договора другой стороной (п.2 ст.450 ГК РФ),
- существенное изменение обстоятельств (ст.451 ГК РФ).

Специальные основания:

- досрочное расторжение по инициативе арендодателя (ст. 619 ГК РФ);
- досрочное расторжение по инициативе арендатора (ст.620 ГК РФ).

Специальные основания для отдельных видов аренды. Например, договор аренды земельного участка может быть расторгнут:

- при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд (пп. 2 п. 2 ст. 45, п. 2 ст. 46 ЗК РФ);
- при использовании земельного участка с нарушением законодательства (п. п. 2, 4 ст. 46, пп. 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ): использование не по целевому назначению, невыполнение обязанности по приведению земельного участка в надлежащее состояние, неиспользование земельного участка в соответствии с целями его выдачи, возведение на земельном участке самовольной постройки;
- в случае расторжения договора о комплексном развитии территории, в силу которого был получен земельный участок.

Договор аренды, по общему правилу, является срочным, истечение срока свидетельствует об окончании обязательства, стороны должны вернуться в первоначальное положение, в этом проявляется признак возвратности арендного обязательства.

Расторжение договора аренды по соглашению сторон, как правило, проблем не вызывает, за исключением того, что некоторые договоры аренды подлежат государственной регистрации и в науке долго был спорным вопрос, с какого момента прекращается арендное обязательство: с момента заключения соглашения о расторжении или с момента его регистрации [56]. В настоящее время ответ на это вопрос дан в пользу даты подписания соглашения, поскольку именно в эту дату считается, что стороны достигли соответствующего соглашения о прекращении договора.

Третью группу оснований прекращения договора аренды составляют основания, зависящие от воли одной из сторон, они могут быть реализованы в двух формах: судебной – путем подачи в суд требования о расторжении договора, и внесудебной – путем заявления одностороннего отказа от договора. Общим способом является обращение с иском в суд в случае существенного нарушения условий договора одной из сторон. Так, ГК РФ

предоставляет арендодателю право обратиться в суд с требованием о расторжении договора аренды в случаях, когда арендатор:

- использует имущество не по назначению;
- допускает ухудшение качества арендованного имущества;
- допустил невнесение арендной платы более 2 раз подряд;
- допустил нарушение сроков проведения капитального ремонта, если его проведение входило в его обязанности.

Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя возможно только на исполнительской стадии договора аренды, то есть после передачи имущества. Досрочное расторжение требует направления досудебной претензии. Здесь возникает вопрос, какие документы будут подтверждать соблюдение досудебного порядка, ведь предупреждение о нарушении и предложение о расторжении договора аренды – это разные документы, и порядок их направления предусмотрен разными нормами ГК РФ. Для того, чтобы досудебный порядок был соблюден арендодатель должен направить и предупреждение о нарушении, и предложение о расторжении (ч.3 ст.619, п.2 ст. 452 ГК РФ).

Президиум ВАС РФ В информационном письме № 66 указал, если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, а также предложение расторгнуть договор. Если арендатор устранит нарушение, то требование о расторжении не может быть удовлетворено. Так, наиболее распространенным является досрочное расторжение в результате нарушения обязательства по внесению арендной платы. Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендатора возможно на любой стадии договора:

- в случае непредставления объекта аренды (ст.611, пп.1п.1ст.620 ГК РФ);

- в случае обнаружения недостатков, препятствующих использованию имущества (ст.612 ГК РФ, п.2 п.1 ст. 620 ГК РФ);
- в случае препятствования пользованию имуществом со стороны арендодателя (пп. 1 п. 1 ст. 620 ГК РФ);
- в случае нарушения сроков проведения капитального ремонта (пп. 3 п. 1 ст. 620 ГК РФ);
- в случае приведения имущества в непригодное для использования состояние вне ответственности арендатора (пп. 4 пп. 1 ст. 620 ГК РФ);
- наличие прав третьих лиц, о которых арендатор не был извещен (ст.613 ГК РФ).

В свою очередь, порядок одностороннего внесудебного отказа от договора аренды имеет некоторую специфику. Так, на что нужно обратить внимание, так это на то, что такой отказ может быть реализован в двух случаях:

- в соответствии с п.2 ст.610 ГК РФ в отношении договора аренды, заключенного на неопределенный срок 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;
- в силу п.4 ст.450 ГК РФ законом или договором может быть предоставлено право на одностороннее изменение договора.

Так, законом предусмотрены следующие права на односторонний отказ от исполнения: если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора (п.2 ст.405 ГК РФ), отказ от исполнения встречного обязательства в случае непредставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства (п.2 ст.328 ГК РФ). Исходя из указанного, утрата интереса должна быть вызвана ненадлежащим исполнением обязательства должником, но может ли утрата интереса,

неотягощенная нарушением обязательства, быть единственным основанием одностороннего отказа от договора.

Если рассуждать с позиции «нерушимости обязательства», то нет, не является, но если считать интересом арендатора получение имущества, а арендодателя – получение арендной платы, и если этот интерес пропал (арендодатель нашел более выгодных арендаторов, а у арендодателя закрылся филиал), должны ли стороны исполнять обязательство? Тем более, что и вступление в правоотношение, и выход из него являются реализацией правосубъектности. На наш взгляд, необходимо предоставить сторонам возможность расторгать любой договор аренды путем одностороннего внесудебного отказа от договора, при условии, что сторона утратила интерес при условии компенсации убытков.

Стоит отметить, что в предпринимательских договорах аренды право на односторонний отказ от исполнения договора можно связать с необходимостью выплатить определенную денежную сумму другой стороне. Например, встречаются договорные условия о возможности удерживать задаток в качестве штрафа за досрочное расторжение. Также в силу п.2 ст.450 ГК РФ стороны могут включить в содержание договора иные основания досрочного расторжения, которые не обязательно будут связаны с нарушениями обязательства.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть имущество в том виде, в котором он его получил, с учетом износа, возврат имущества осуществляется по передаточному акту (для договоров аренды здания или сооружения это правило императивно). Возврат арендованного имущества означает не только прекращение использования этого имущества, но и освобождение, например, арендованного помещения от имущества арендатора. Подписание передаточного акта свидетельствует о фактической передаче имущества.

Проблемным моментом является то, что гражданское законодательство не содержит положений, в которых бы определялся порядок действий

арендодателя, если арендатор не высвобождает арендованное помещение. Судебная практика на этот счет содержит следующую позицию: лицо, правомерно удерживающее чужое имущество должно принимать меры по обеспечению его сохранности [28]. Это означает запрет на распоряжение таким имуществом. Распоряжение возможно при соблюдении правил реализации заложенного имущества. Как было указано ранее, при наличии задолженности по арендной плате, арендодатель вправе удерживать имущество арендатора, не вывезенное им при прекращении аренды, в том числе, он его может вывезти и складировать в другом месте.

При отсутствии задолженности по арендной плате арендодатель также может осуществить вывоз и складирование в другом месте, поскольку сами по себе эти действия не влекут причинение ущерба и не являются противоправными с учетом поведения самого арендатора. Но здесь необходимо учитывать и положения ст.209 ГК РФ, в соответствии с которой только собственник может совершать любые действия в отношении своего имущества, поэтому лучше арендодателю ограничить доступ к имуществу прежнего арендатора со стороны нового арендатора, переместив его в другое место. Арендодатель не несет ответственности за утрату и повреждение имущества, оставленного арендатором, поскольку договор хранения не заключался, а договор аренды не предусматривает обязанности арендодателя обеспечивать его сохранность.

На практике часто возникает вопрос, могут ли форс-мажорные обстоятельства стать основанием для одностороннего отказа от исполнения договора аренды? На этот вопрос однозначного ответа нет. Так, Пленум ВС РФ в Постановлении № 6 от 2020 года [37] указал в п.38, что если исполнение обязательства можно продолжить после того, как форс-мажорные обстоятельства отпадут, то их наступление не может быть основанием прекращения обязательства, но если вследствие просрочки, наступившей в результате таких обстоятельства, интерес в договоре утрачен, то сторона имеет право заявить отказ от договора. Если исполнение невозможно, то

обязательства по договору прекращаются в связи с невозможностью их исполнения. Договор аренды может предусматривать правила прекращения обязательств при наступлении обстоятельства непреодолимой силы по правилам ст. 421 ГК РФ.

Таким образом, на этапе заключения договора аренды стороны должны достичь согласования всех существенных условий договора. Договор аренды, в котором не согласованы существенные условия, является незаключенным. Содержание договора представляет собой совокупность диспозитивных и императивных прав и обязанностей сторон арендного обязательства. При составлении договора аренды стороны, как правило, уделяют особое внимание размеру арендной платы, забывая о детальной проработке остальных условий, например, условий об одностороннем внесудебном отказе от договора. Запрет не дает выйти из обязательства, задолженность растет, арендодатель удерживает имущество арендатора, потом обращает взыскание на это имущество, в результате арендатор может быть лишен этого имущества.

Глава 3 Актуальные проблемы законодательства и судебной практики по договору аренды

3.1 Проблемы исполнения договора аренды. Субаренда

В рамках исполнения договора аренды могут возникнуть некоторые проблемы, причинами которых являются различные обстоятельства.

Во-первых, договор аренды может быть признан недействительным или незаключенным. При признании договора недействительным арендатор мог фактически пользоваться имуществом, имеет ли арендодатель в таком случае право на получение арендной платы и какова её юридическая природа? Термин «арендная плата» встречается в ГК РФ только в главе 34, из чего можно сделать вывод о том, что эта категория применима только к договорам аренды, но в п.1 ст.614 ГК РФ указано, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Далее, в п.1 ст. 654 ГК РФ указано, что договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы, в п.2 этой же статьи говорится уже о том, что плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком..., а в п.3 указано, что если плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади ..., арендная плата определяется.... Последствием признания сделки недействительной является обязанность сторон вернуть все полученное по сделке.

Арендатор в силу отсутствия договорных отношений пользовался имуществом без оснований. На этот случай, в ГК РФ предусмотрен институт неосновательного обогащения, но что будет возвращать арендатор – неосновательное обогащение или арендную плату, или плату за пользование имуществом с учетом вышеуказанного. Договор аренды может быть признан недействительным и при наличии дефектов в составе субъектов. В силу ст.608 ГК РФ арендодателем может быть только собственник или уполномоченное

им лицо. Часто сделки заключаются либо с превышением полномочий, либо с отсутствием согласия третьего лица на заключение договора аренды.

Признание договора заключенным невозможно при отсутствии в договоре всех существенных условий. Иногда решающее значение на признание договора аренды недействительным или незаключенным влияют характеристики объекта аренды и полномочия арендодателя. Например, использование имущества с нарушением цели его использования, когда жилое помещение передают под офис. Бывают ситуации, когда объект не поставлен на учет в установленном порядке, например, была проведена перепланировка помещения, не прошедшая технический контроль.

Во-вторых, неисполнение обязанности по передаче имущества должным образом. Арендатор заключает договор аренды с целью получения права пользования или владения временно. Право пользования арендованным имуществом представляет собой право и возможность извлекать из такого имущества полезные свойства в своих интересах [20]. В свою очередь, на арендодателе лежит обязанность передать имущество с документами и принадлежностями. Если в результате задержки передачи соответствующих документов или принадлежностей использование объекта аренды становится невозможным, то арендатор имеет право на возмещение убытков [44].

Также стоит отметить, что если одним арендодателем было заключено несколько договоров аренды с разными арендаторами по поводу одного имущества в целом, то арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

В силу п. 3 ст. 611 ГК РФ, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо

потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

По правилам ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитор последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитор на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, - тот, кто раньше предъявил иск.

Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

В п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что при разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из того, что если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения ст. 398 ГК РФ. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Также необходимо учитывать, что наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи само по себе не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи. Такое внесение допустимо, например, если обременение устанавливается на весь объект недвижимости в целом, однако исполнение обязательств по одному из договоров аренды не будет препятствовать исполнению обязательств по другому договору (например, если арендаторы используют разные части недвижимой вещи).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрен специальный способ защиты арендатора, лишенного возможности использовать вещь по причине того, что ранее она была в целом передана другому арендатору, - требовать возмещения убытков и уплаты установленной договором неустойки. Это означает, что наличие нескольких сделок аренды в отношении одного и того же имущества в целом не влечет недействительность этих сделок, такие договоры порождают лишь различные обязательства перед контрагентами.

Также стоит отметить, что в силу п. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Арендатор, в свою очередь, обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ) своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Из п. 3 ст. 405 ГК РФ следует, что должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора. Кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (п. 1 ст. 406 ГК РФ).

В силу ст. 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств (п. 1); в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков; если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению (п. 2); ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне (п. 3); правила, предусмотренные пп. 2 и 3 данной статьи, применяются, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 4).

Общее регулирование, содержащееся в ст. 328 ГК РФ применительно ко всем встречным обязательствам, специально оговорено в п. 4 ст. 614 названного кодекса, согласно которому, если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Из анализа приведенных норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату.

Во-вторых, проблемы изменения арендной платы. Условие договора об арендной плате, по общему правилу, не является существенным, но для арендатора важен её размер и порядок уплаты. Законодательством предусмотрена возможность изменения арендной платы следующим образом: размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Для некоторых договоров аренды могут быть установлены минимальные сроки пересмотра размера арендной платы. Например, размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные данным договором, но не чаще чем один раз в три месяца. Стороны могут установить арендную плату в твердой денежной сумме, либо закрепить порядок её определения. Здесь кроется ряд проблем.

Во-первых, распространяется ли указанные правила на изменение способа расчета арендной платы? Например, если стороны предусмотрят в договоре ежеквартальную индексацию с учетом инфляции, будет ли такое условие соответствовать ст. 614 ГК РФ? Президиум ВАС в Информационном письме № 66 указал, что такая формулировка не противоречит действующему законодательству, так как в силу ст. 614 ГК РФ неизменным должно оставаться либо условие о размере арендной платы, либо механизм исчисления, приведенная же формулировка определяет способ расчета, поэтому не противоречит закону.

Во-вторых, распространяется ли приведенное правило на возможность в одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы. Буквальное толкование положений ст.614 ГК РФ приводит к выводу, что не распространяется, и арендодатель может в одностороннем порядке менять размер арендной плате, включив такое право в условие договора.

Существенной проблемой исполнения договора аренды является случаи кражи имущества арендатора из арендованного помещения. С кого взыскивать убытки арендатору в таком случае? В зависимости от условий договора может быть несколько вариантов порядка действий.

Во-первых, договор не содержит условий, закрепляющих обязанность арендодателя обеспечивать сохранность имущества. Нет императивных правил на этот счет и в ГК РФ. В таком случае взыскать убытки с арендодателя не получится, что подтверждается и судебной практикой. Так, один из судов указал, что даже принятие арендодателем мер по ограничению свободного доступа посторонних лиц на арендованную территорию, возложение обязанности по охране имущества на своих работников не является основанием возникновения обязанности обеспечивать сохранность имущества перед арендатором [2].

Во-вторых, договор содержит условия, возлагающие на арендодателя обязанность обеспечивать сохранность имущества, и несмотря на внешнюю простоту, суды по-разному подходят к возложению обязанности на арендодателя. Так, некоторые суды считают такое условие мерой гражданско-правовой ответственности, для применения которой необходимо доказать вину арендатора, причинно-следственную связь, противоправность действий арендодателя, и отказывают во взыскании ущерба при недоказанности основания применения гражданско-правовой ответственности [40]. В другом случае, суд усмотрел в таком условии элемент договора хранения, но доказательств заключения такого договора арендатор не представил, и отказал в иске [41].

В-третьих, арендодатель заключил договор с охранной организацией с исполнением в пользу третьего лица, или заключение договора с охранной организацией с условием о том, что осуществляется, в том числе, охрана имущества третьих лиц, расположенных на охраняемой территории на основании договоров. В первом случае арендатор сможет обратиться напрямую к охранной организации, а во втором – арендодатель, в случае если требование арендатора к нему будет удовлетворено, сможет обратиться к охранной организации с требованием возместить убытки. Положительная практика имеется [42].

В соответствии со ст. 615 ГК РФ арендатор имеет право с согласия

арендодателя передать имущество в субаренду, но соглашением сторон может быть установлено иное правило. Также, иное может быть установлено законом, так ст. 638 ГК РФ в отношении аренды транспортного средства с экипажем устанавливает противоположное правило: арендатор может без согласия арендодателя передать имущество в субаренду, но договором может быть установлено иное. Лесной кодекс РФ [18], наоборот, запрещает передавать лесные участки в субаренду.

К договору субаренды применяются правила о договоре аренды. Если по договору субаренды передается имущество, являющееся предметом лизинга, то к такому договору применяются положения о сублизинге. Договор субаренды не может быть заключен на срок, более, чем срок договора аренды. Как было указано выше, на сдачу имущества в субаренду арендатор должен получить согласие арендодателя, форма такого согласия законом не установлена, как правило, она является письменной. Договорные условия аренды могут содержать несколько видов условий о возможности заключать договоры субаренды:

- договор аренды может прямо запрещать передачу имущества в субаренду;
- договор аренды может разрешать передачу имущества в субаренду без оговорок. При этом такое условие нельзя расценивать как согласие на третьего лица на совершение сделки в толковании нормы п.3 ст. 157.1 ГК РФ, которое можно отозвать. В рассматриваемом случае нужно будет менять условие договора аренды;
- договор аренды может разрешать передачу имущества в субаренду с оговорками (получение согласия арендодателя в виде письма, согласование условий субаренды или кандидатуры субарендатора).

Объем передаваемых субарендатору правомочий ограничен правомочиями самого арендатора, последний не может передать больше прав, чем имеет, но ГК РФ не ограничивает право арендатора передать в субаренду только часть имущества, но если речь идет о передаче части земельного

участка, находящегося в публичной собственности, она должна пройти кадастровый учет, но условия договора субаренды могут предусматривать положения о том, что субарендатор будет использовать только согласованную сторонами часть участка.

Таким образом, основными проблемами, возникающими при исполнении договора аренды, являются использование объектов аренды не по назначению, или нарушение условий об объекте аренды, цене, нарушение обязательств по внесению арендной платы или совершение в отношении имущества действий, причиняющих ущерб. В основном, такие нарушения влекут досрочное прекращение договора и требования о возмещении убытков.

3.2 Проблемы ответственности сторон по договору аренды

Далее рассмотрим проблемы ответственности сторон по договору аренды. В отношении аренды как всякого рода обязательства действует правило, закрепленное в ст. 309 ГК РФ, в соответствии с которым обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Основной обязанностью арендодателя является передача имущества во временное владение или пользование или во временное пользование за плату, что предполагает, что арендатор сможет использовать его по назначению в течение срока аренды. В свою очередь, арендатор должен уплачивать арендную плату в срок и в размере, указанном в договоре, использовать имущество в соответствии с его назначением, проводить текущий ремонт, поддерживать его в исправном состоянии. Соответственно, за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязанностей стороны несут ответственность.

В качестве мер гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств по договору аренды указаны: возмещение убытков (статьи 611,612,613,615,161,621,622,639 ГК РФ), уплата неустойки (ст. 330,331,394 ГК РФ [9]).

Например, часто договоры аренды предусматривают пени за просрочку уплаты арендной платы, нарушение сроков возврата имущества. Штрафы можно предусмотреть за нарушение обязанности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, возведение на земельном участке постройки с нарушением запрета, проведение перепланировки без согласия арендодателя.

Арендодатель обязан передать имущество в срок, указанный в договоре или в разумный срок. Нарушение этого срока влечет возникновение у арендатора права либо истребовать имущество и потребовать возмещения убытков, вызванных задержкой передачи имущества, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков. При возникновении спора арендодатель должен доказать, что он передавал имущество. В качестве доказательств могут быть использованы передаточные акты [14].

Если арендатор заявляет требование о расторжении договора, и его удовлетворяет суд, то договор считается расторгнутым со дня вступления решения суда в силу, иной срок может быть указан в самом решении суда. Если арендатор заявляет требование о возмещении убытков, то он должен представить доказательства их наличия, а также доказательства, обосновывающие их размер с разумной степенью достоверности, арендодатель, в свою очередь, может представить доказательства того, что кредитор мог уменьшить размер таких убытков, но не принял соответствующих мер [64].

Если была внесена арендная плата, арендодатель должен её вернуть, в противном случае, на эту сумму возможно начисление процентов по ст. 395 ГК РФ.

Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного в аренду имущества, если они препятствуют использованию имущества по назначению, при этом сам арендодатель мог о них и не знать в момент заключения договора [53]. В судебной практике недостатком переданной в аренду вещи является её ненадлежащее качество, не позволяющее использовать её по назначению в течение договора [43], возможность их устранения значения не имеет.

Арендодатель не отвечает за недостатки, о которых он сообщил при заключении договора, которые были заранее известны арендатору, недостатки, которые арендатор обнаружил, осматривая вещь при заключении договора.

В соответствии со ст.612 ГК РФ арендатор имеет право: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора [49].

Указанные полномочия не могут быть использованы одновременно, арендатор должен выбрать один из способов. Хотя нам встретилось судебное решение [32], в котором указано, что арендатор может выбрать один из способов, либо использовать все возможности одновременно, но с таким решением сложно согласиться.

Гражданское законодательство предусматривает меры ответственности за существенное нарушение обязанностей арендатором, в частности, он может быть привлечен к ответственности за просрочку внесения арендной платы, просрочку возврата арендованного имущества, ненадлежащее пользование вещью, полученной в аренду. Существенность нарушения определяется по правилам ст. 450 ГК РФ: нарушение влечет такой ущерб, что сторона в значительной мере лишается того, что могла получить. Сам факт нарушения

не дает оснований считать его существенным, арендодатель должен представить доказательства.

Кроме реализации такого права, арендодатель получает право требовать уплаты процентов на основании ст. 395 ГК РФ, но арендатор может быть освобожден от уплаты если арендодатель отказывается о принятия исполнения, или не совершает действий, которые обычно подтверждают исполнение (например, не представляет номер счета для перевода средств). Арендодатель также может требовать уплаты неустойки, если это предусмотрено в договоре. По общему правилу, если предусмотрена уплата неустойки, то проценты по ст. 395 ГК РФ взысканию с арендатора не подлежат, если договор не предусматривает иное. Арендатор несет ответственность за надлежащее пользование имуществом. За нарушение этой обязанности закон закрепляет право арендодателя на возмещение убытков, а договор может предусматривать неустойку в виде штрафа.

Арендатор обязан вернуть имущество своевременно, в противном случае, арендодатель имеет право на получение арендной платы за все время просрочки. Судами подчеркивается, что арендодатель получает право потребовать уплату арендной платы за просрочку возврата объекта аренды, но не за возврат имущества в ненадлежащем состоянии и не за просрочку приведения имущества в надлежащее состояние [27].

Приведенное выше представляет собой привлечение к ответственности за нарушение «внутренних» отношений аренды, то есть ответственность сторон договора аренды друг перед другом. Но рассматривая проблемы привлечения к ответственности арендодателя и арендатора более проблемным моментом является привлечение к ответственности сторон договора аренды перед третьими лицами, что особенно актуально в договоре аренды транспортных средств.

Еще одним спорным моментом является вопрос ответственности перед третьими лицами за вред, причиненный источником повышенной опасности (если объект аренды к таковым относится) в течение срока договора,

например, если заключен договор аренды транспортного средства без экипажа. Например, гражданин-работник (арендодатель) заключил с юридическим лицом (арендатором) такой договор аренды. Далее, этот же гражданин заключает трудовой договор с юридическим лицом-арендатором автомобиля, в котором указано, что автомобиль закрепляется за работником в целях выполнения его трудовой функции. Далее гражданин на этом автомобиле попадает в ДТП, в котором признается виновным. Кто будет возмещать ущерб потерпевшему в ДТП в таком случае?

По правилам ГК РФ при заключении договора аренды транспортного средства без экипажа, арендатор своими силами осуществляет управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендатор в соответствии с правилами главы 59 ГК РФ. По такому договору за вред, причиненный третьим лицам, будет отвечать юридическое лицо-арендатор.

Но понятие «владелец источника повышенной опасности», применительно к ч. 1 ст. 1079 ГК РФ не позволяет однозначно указать на того, кто является его владельцем в момент совершения ДТП на арендованном автомобиле, поскольку обе стороны договора владеют автомобилем на законных основаниях.

Ч. 1 ст. 1068 ГК РФ позволяет возложить ответственность на физическое лицо, а ст. 648 ГК РФ – на юридическое лицо. Считаем, что в таком случае нести ответственность должен арендатор-юридическое лицо на основании ст. 648 ГК РФ, но он имеет право регресса к работнику на основании ст. 1068 ГК РФ. Арендодатель-собственник в данном случае к ответственности привлекаться не должен.

Таким образом, в рамках исполнения договора аренды могут возникать широкий круг проблем, вызванных как неисполнением, так и ненадлежащим исполнением обязательств.

Кроме этого, проблемы исполнения могут возникнуть и по независящим от сторон причинам. Если исполнение обязательства можно продолжить после того, как форс-мажорные обстоятельства отпадут, то их наступление не может быть основанием прекращения обязательства, но если вследствие просрочки, наступившей в результате таких обстоятельства, интерес в договоре утрачен, то сторона имеет право заявить отказ от договора. Если исполнение невозможно, то обязательства по договору прекращаются в связи с невозможностью их исполнения.

Договор аренды может предусматривать правила прекращения обязательств при наступлении обстоятельства непреодолимой силы по правилам ст. 421 ГК РФ мы пришли к выводу, что нарушение обязательств сторонами договора аренды, как правило, влечет досрочное прекращение договора и требования о взыскании убытков. В соответствии со ст. 615 ГК РФ арендатор имеет право с согласия арендодателя передать имущество в субаренду, но соглашением сторон может быть установлено иное правило.

Также, иное может быть установлено законом, так ст. 638 ГК РФ в отношении аренды транспортного средства с экипажем устанавливает противоположное правило: арендатор может без согласия арендодателя передать имущество в субаренду, но договором может быть установлено иное. Лесной кодекс РФ, наоборот, запрещает передавать лесные участки в субаренду.

Заключение

В заключении исследования сделаем ряд выводов.

Во-первых, договор аренды – это соглашение, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется вносить арендную плату и вернуть имущество по истечении срока договора. Отечественное законодательство предусматривает разветвленную классификацию договоров аренды.

Во-вторых, субъектный состав договора аренды представлен арендодателем и арендатором, по общему правилу, ими могут быть лица, обладающие правосубъектностью. В отношении некоторых договоров аренды законом предъявляются специальные требования к субъектам.

В-третьих, договор аренды считается заключенным в момент согласования его существенных условий. Отсутствие в договоре аренды существенных условий влечет его незаключенность. Так, если договор не позволяет в должном объеме индивидуализировать имущество, передаваемое в аренду, то он может быть признан незаключенным. Реанимировать такой договор может только его фактическое исполнение сторонами, которое лишает их возможности ссылаться на незаключенность или иным образом оспаривать договор в связи с отсутствием описания объекта аренды. В качестве последствия признания договора аренды незаключенным выступает возникновение неосновательного обогащения на стороне арендатора.

В-четвертых, основания прекращения договора аренды можно разделить на три группы: общие для всех видов договоров, специальные для договора аренды и специальные для отдельных видов договоров аренды или аренды отдельных видов имущества.

В-пятых, удержание является способом обеспечения исполнения обязательства, для применения которого не требуется включать в договор какое-либо положение, такой способ можно использовать в силу закона. Для

того, чтобы арендодатель мог удержать имущество арендатора, оно должно поступить в его владение на законном основании, например, передано на хранение или передано при заключении договора аренды. В настоящее время сложилась следующая практика: право арендодателя на удержание имущества арендатора возникает, если это имущество оказалось в его владении на законном основании, а не в результате захвата; не является незаконным владение арендодателя имуществом, которое было оставлено арендатором в помещении после утраты им права аренды на помещение; задолженность по арендной плате должна иметь документальное подтверждение и быть соразмерной стоимости удерживаемого имущества; право применить удержание возникает в случае неисполнения уже наступившего обязательства.

В-шестых, в соответствии со ст. 615 ГК РФ арендатор имеет право с согласия арендодателя передать имущество в субаренду, но соглашением сторон может быть установлено иное правило. Также, иное может быть установлено законом, так ст. 638 ГК РФ в отношении аренды транспортного средства с экипажем устанавливает противоположное правило: арендатор может без согласия арендодателя передать имущество в субаренду, но договором может быть установлено иное. Лесной кодекс РФ, наоборот, запрещает передавать лесные участки в субаренду.

Также исследование позволило выявить некоторые проблемы. Так, система источников регулирования договора аренды представляет собой трехуровневую систему: система источников регулирования договора аренды представляет собой трехуровневую систему: специальные нормы ГК РФ, посвященные отдельным видам аренды, специальные нормы иных федеральных законов, посвященные аренде, общие нормы главы 34 ГК РФ. Такая юридическая техника создает ряд проблем, и не может быть оправдана: происходит необоснованное дублирование отдельных положений и конкуренция норм. Такие противоречия законодательства снимаются с помощью известного принципа «специальный закон отменяет общий закон». Тем не менее, в случае аренды, общие нормы ГК РФ отсылают к специальным

нормам ГК РФ, а те, в свою очередь, уже к специальным нормам, содержащимся в иных нормативных правовых актах или опять в ГК РФ. И именно на этом этапе возникает ситуация с дублированием норм, регулирующих одни и те же отношения.

Дублирование норм не самая основная проблема законодательства об аренде. Сложнее дела обстоят в том случае, когда нормы актов противоречат друг другу. Так, в ст. 609 ГК РФ указано, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В ст. 643 ГК РФ указано, что к договору аренды транспортного средства без экипажа не применяются правила о регистрации договоров аренды, но в п. 4 ст. 63 КВВТ РФ указано, что договор аренды судна без экипажа вступает в силу после регистрации этого договора органом государственной регистрации судна. Или, в ст. 615 ГК РФ указано о возможности сдавать имущество в субаренду только с согласия арендодателя, но в ст. 22 ЗК РФ говорится о том, что для сдачи земельного участка в субаренду достаточно уведомления арендодателя.

В рамках исполнения договора аренды могут возникать широкий круг проблем, вызванных как неисполнением, так и ненадлежащим исполнением обязательств. Кроме этого, проблемы исполнения могут возникнуть и по независящим от сторон причинам. Если исполнение обязательства можно продолжить после того, как форс-мажорные обстоятельства отпадут, то их наступление не может быть основанием прекращения обязательства, но если вследствие просрочки, наступившей в результате таких обстоятельства, интерес в договоре утрачен, то сторона имеет право заявить отказ от договора. Если исполнение невозможно, то обязательства по договору прекращаются в связи с невозможностью их исполнения. Договор аренды может предусматривать правила прекращения обязательств при наступлении обстоятельства непреодолимой силы по правилам ст. 421 ГК РФ

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамян С.К., Голубкина К.В. Проблемы законодательного регулирования финансовой аренды (лизинга) в России // Право и экономика. 2024. № 6. С. 26 - 31.
2. Апелляционное определение по делу № 33-6510/2018 Ярославского областного суда // СПС Консультант Плюс.
3. Багманов А.А. Договор аренды: понятие, содержание, особенности // Академическая публицистика. 2020. № 5. С. 326-328.
4. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. М.: Изд-во Статут, 2011. 780с.
6. ГОСТ 18322-2016 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения» (введен в действие приказом Росстандарта от 28.03.2017 № 186-ст) // СПС Консультант Плюс.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть 2 (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. № 5. ст. 410.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть 1 (ред. от 13.12.2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
10. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-І «О защите прав потребителей» (ред. от 04.08.2023) // Российская газета. № 8, 16.01.1996.
11. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 25.12.2023) «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // Российская газета. № 52, 15.03.1995.

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

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

14. Климанова Д.Д. Порядок распределения риска гибели или повреждения имущества по договору аренды // Хозяйство и право. 2025. № 1. С. 16 - 26.

15. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

16. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (ред. 03.02.2025) // Российская газета от 31 декабря 2001 г. № 256.

17. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004. 452с.

18. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. № 116-117, 29.06.2002.

19. Марасанов М.В., Гренадерский Р.Д. Аренда с правом выкупа: terra incognita российской цивилистики // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2024. № 8. С. 133 - 170.

20. Мартасов Д. Аренда самолетов - анализ споров // Жилищное право. 2023. № 7. С. 65-71.

21. Науменко Л.С. Due diligence при аренде коммерческой недвижимости // Арбитражные споры. 2024. № 1. С. 103-109.

22. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 июня 2015 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, октябрь 2015 г., № 10.

23. Определение Четвертого КСОЮ от 16.01.2024 г № 8Г-39813/2023 // СПС Консультант Плюс.
24. Определение ВС РФ от 04.10.2021 № 305-ЭС21-13509 // СПС Консультант Плюс.
25. Определение Седьмого КСОЮ от 16.11.2023 № 8Г-18690 // СПС Консультант Плюс.
26. Основные проблемы гражданского права / Покровский И.А.; Редкол.: Ем В.С., Козлова Н.В., Корнеев С.М., Кулагина Е.В., Панкратов П.А., Суханов Е.А.; Вступ. ст.: Маковский А.Л.; Библиогр.: Шилохвост О.Ю. М.: Статут, 1998. 353 с.
27. Постановление АС Центрального округа от 19.05.2023 № Ф10-1604/23 // СПС Консультант Плюс.
28. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2012 № 18АП-857/12 // СПС Консультант Плюс.
29. Постановление Восьмого ААС от 05.03.2019 № 08АП-15384/18 // СПС Консультант Плюс.
30. Постановление Восьмого ААС от 15.03.2019 № 08АП-15446/18 // СПС Консультант Плюс.
31. Постановление Двадцатого ААС от 23.09.2024 № 20АП-3819/24 // СПС Консультант Плюс.
32. Постановление Девятого ААС от 10.02.2023 № 09АП-83743/22 // СПС Консультант Плюс.
33. Постановление Девятого ААС от 31.01.2022 № 09АП-85505/21// СПС Консультант Плюс.
34. Постановление Девятого ААС от 29.01.2021 № 09АП-70511/20// СПС Консультант Плюс.
35. Постановление Девятого ААС от 30.11.2023 № 09АП-76350/23// СПС Консультант Плюс.
36. Постановление Одиннадцатого ААС от 16.03.2023 № 11АП-397/23 // СПС Консультант Плюс.

37. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» // Российская газета. № 136, 25.06.2020.

38. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС Консультант Плюс.

39. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2012 г., № 1.

40. Постановление Пятнадцатого ААС от 30.12.2022 № 15АП-21606/22 // СПС Консультант Плюс.

41. Постановление Пятнадцатого ААС от 01.03.2023 № 15АП-1629/23 // СПС Консультант Плюс.

42. Постановление Четырнадцатого ААС от 06.03.2023 № 14АП-10724/22 // СПС Консультант Плюс.

43. Постановление Шестого КСОЮ от 15.12.2020 № 8Г-24397/2020 // СПС Консультант Плюс.

44. Постановление АС Уральского округа от 02.11.2021 № Ф09-9106/18 // СПС Консультант Плюс.

45. Приказ ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», утв. приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 // СПС «Консультант Плюс».

46. Редутко О.В. Отдельные вопросы судебной практики, связанные с применением законодательства о финансовой аренде (лизинге) // Арбитражные споры. 2024. № 4. С. 52 - 68.

47. Решение Ессентукского горсуда Ставропольского края от 21.11.2023 № 2-2537/2023 // СПС «Гарант».

48. Решение АС Калужской области от 25.10.2021 № А23-9240/2019 // СПС «Гарант».

49. Решение АС Камчатского края от 28.01.2019 № А24-5636/2018 // СПС «Гарант».

50. Решение АС Республики Карелия от 14.09.2020 № А26-8833/2019 // СПС «Гарант».

51. Решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 14.11.2023 № 2-6561/2023 // СПС «Гарант».

52. Сбитнев В.С. Понятие, условия и порядок заключения договора аренды объектов культурного наследия // Актуальные проблемы российского права. 2024. № 11. С. 44 - 51.

53. Сбитнев В.С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. 2024. № 4. С. 101 - 112.

54. Свод правил СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержден приказом Минстроя России от 24.08.2016 № 590/пр // СПС Консультант Плюс.

55. Федеральный закон 03.11.2006 № 174-ФЗ (ред. от 21.11.2022) «Об автономных учреждениях» // Российская газета. № 250, 08.11.2006.

56. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.

57. Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ред. от 04.08.2023) // Российская газета. № 161, 26.07.2005.

58. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Российская газета. № 116-117, 29.06.2002.

59. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 14.10.2024) «О защите конкуренции» // Российская газета. № 116-117, 29.06.2002.

60. Федеральный закон от 27.02.2003 № 29-ФЗ (ред. от 23.11.2020) «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» // Российская газета. № 42, 05.03.2003.

61. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета. № 211, 05.11.1998.

62. Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // Российская газета. № 162, 27.07.2005.

63. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. № 137, 27.07.2002.

64. Черемухин В.В. Соглашение о соразмерности неустойки в рамках договора аренды земельного участка // Вестник Российской правовой академии. 2024. № 4. С. 207 - 215.

65. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. 720с.