

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

---

(наименование института полностью)

Департамент частного права  
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция  
(код и наименование направлению подготовки)

гражданско-правовой  
(направленность (профиль)/специализация)

---

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Специфика договора аренды в Российской Федерации»

Обучающийся

В.О. Рeутова

(Инициалы Фамилия)

— (личная подпись)

Руководитель

канд. пед. наук, доцент, О.А. Воробьёва

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

Тольятти 2025

## **Аннотация**

Выпускная квалификационная работа посвящена исследованию специфики договора аренды в Российской Федерации, с акцентом на особенности регулирования и практическое применение аренды. Основной целью исследования является всесторонний анализ правовой природы договора аренды, а также выявление недостатков действующего законодательства и предложения по его улучшению. Для достижения этой цели были поставлены задачи исследования: изучение правовой природы договора аренды, анализ его исполнения, а также характеристика отдельных видов арендных соглашений.

Актуальность исследования обусловлена тем, что в условиях активного экономического развития России возрастает значимость правового регулирования аренды имущества и недвижимости. В частности, договор аренды становится востребованным инструментом гражданско-правовых отношений, что особенно актуально в свете современных экономических вызовов и необходимости развития импортозамещения.

Работа включает в себя введение, три главы, 10 параграфов и заключение. Первая глава посвящена определению понятий, основных элементов и особенностей договора аренды, анализу правовой природы договора аренды. Во второй главе рассматриваются права и обязанности арендатора и арендодателя, а также даются предложения по дополнению положений статьи 621 ГК РФ. В третьей главе проанализированы характеристики различных видов договоров аренды и кроме того, рассмотрено практическое применение договора аренды и судебной практики, внесены дополнения и изменения в действующее законодательство.

## **Оглавление**

|   |    |
|---|----|
| Введение .....  | 4  |
| Глава 1 Правовая природа договора аренды .....                | 6  |
| 1.1 Понятие и правовое регулирование договора аренды.....     | 6  |
| 1.2 Элементы договора аренды.....                             | 11 |
| 1.3 Порядок заключения и расторжения договора аренды .....    | 19 |
| Глава 2 Исполнение договора аренды .....                      | 25 |
| 2.1 Права и обязанности арендодателя .....                    | 25 |
| 2.2 Права и обязанности арендатора .....                      | 28 |
| 2.3 Ответственность сторон .....                              | 32 |
| Глава 3 Особенности отдельных видов договоров аренды .....    | 37 |
| 3.1 Договор аренды зданий и сооружений.....                   | 37 |
| 3.2 Договор проката.....                                      | 41 |
| 3.3 Договор аренды транспортных средств .....                 | 44 |
| Заключение .....  | 54 |
| Список используемой литературы и используемых источников..... | 57 |

## **Введение**

Актуальность темы бакалаврской работы «Специфика договора аренды в Российской Федерации», заключается в том, что Россия является государством с бурно развивающейся экономикой, поэтому необходимо, чтобы развивалось и право, регулирующее экономические отношения.

В гражданском обороте договор аренды является одним из самых распространенных. Многие субъекты гражданских правоотношений передают свое имущество и недвижимость во временное пользование третьим лицам, или, наоборот, арендуют необходимые объекты.

В настоящее время договор аренды находит ещё большее применение, поскольку в свете последних событий в России и мире, насущной проблемой является импортозамещение, в решении этой проблемы как раз может помочь развитие и совершенствование арендных отношений, в том числе отношений финансовой аренды (лизинга).

Целью работы является выявление и изучение теоретических особенностей договора аренды и его видов, а также закрепление и расширение практических знаний в области применение рассматриваемого гражданско-правового договора, анализ судебной практики.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- изучение и анализ особенностей договора аренды;
- исследование специфики исполнения договора аренды;
- определение характеристик отдельных видов договора аренды.

Объект исследования – общественные отношения, регулирующие специфику исполнения договора аренды в Российской Федерации.

Предмет исследования – совокупность правовых отношений, возникающих между арендодателем и арендатором в процессе заключения, исполнения и прекращения договора аренды.

Теоретическую основу исследования составили работы известных российских ученых цивилистов М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.А. Суханова, В.И. Синайского, Г.Ф. Шершеневича и др.

Методологическую основу исследования составили всеобщий диалектический, сравнительный, экспериментальный и эмпирический методы, в том числе методы, логического, формально-юридического и правового анализа и другие методы исследования.

Нормативной базой исследования является: гражданское законодательство Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, федеральные законы «О лизинге», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [31], иные правовые нормы и документы юридического характера, связанные с темой настоящей работы.

Структура работы направлена на наиболее полное раскрытие выбранной темы. Работа состоит из введения, трёх глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Правовая природа договора аренды**

### **1.1 Понятие и правовое регулирование договора аренды**

Известный юрист В.И. Синайский утверждал, что аренда предполагает лишь использование объекта, в то время как наем также включает «извлечение из него дохода». Однако это различие не было учтено в российском законодательстве.

Г.Ф. Шершеневич отмечал, что в отличие от западных правовых систем, в российском законодательстве не проводится различие между арендой недвижимости и движимого имущества, а также между арендой различных видов имущества [9].

В своих трудах Е.А. Суханов предлагал реализовать идею особого вида договора «хозяйственной аренды». Такой договор отличался бы от привычного нам договора аренды тем, что по предлагаемому им договору, имущество можно использовать неограниченный срок и у арендатора было право выкупа имущества [16]. Другими словами, Е.А. Суханов предлагал изменить характер прав арендатора на переданное ему имущество, то есть эти права должны превращаться из обязательственных в вещные, что делает их аналогичными с правами собственника.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, аренда представляет собой гражданско-правовой договор, в рамках которого арендодатель обязуется предоставить арендатору конкретное имущество для временного владения и использования. В свою очередь, арендатор должен оплачивать арендную плату за пользование данным имуществом. При этом все плоды, продукция и доходы, которые арендатор получает в результате эксплуатации арендованного имущества в соответствии с условиями договора, считаются его собственностью [1].

Таким образом, соглашение, заключаемое сторонами, одна сторона которого является арендодателем и передает другой стороне, арендатору, право на временное использование какого-либо имущества – это договор аренды. Арендатор, в свою очередь, обязуется выплачивать арендодателю установленную сумму за это использование. Это определение четко определяет отношения сторон по договору аренды и их взаимные обязательства [8].

Этот договор может охватывать различные виды имущества, включая недвижимость, транспортные средства и оборудование. Важной особенностью договора аренды является то, что он создает обязательства для обеих сторон: в обозначенный срок арендодатель обязан предоставить арендатору доступ к объекту недвижимости в соответствии с условиями договора и в надлежащем для пользования состоянии.

Договор аренды является формой гражданско-правовых отношений, которые регулируют общественные отношения по передаче имущества с переходом прав пользования имуществом и без перехода прав собственности. Это ключевое отличие аренды от других договоров, где переход права собственности на имущество является основным элементом.

Таким образом, при заключении договора аренды, одна из сторон получает право пользоваться имуществом, указанном в договоре, но не является его собственником. При этом арендатор обязуется уплачивать арендную плату и использовать имущество согласно условиям договора [9].

Помимо этого, наниматель приобретает право владения арендованным имуществом. Иными словами, арендатор имеет возможность не только извлекать из арендованного имущества полезные свойства, но и быть титульным владельцем. Статус титульного владельца даёт арендатору возможность оптимально защитить свои права и интересы, связанные с арендованным имуществом.

Для наглядности вышесказанного рассмотрим пример из судебной практики: у гражданки Никоновой дочь – учащаяся музыкальной школы.

Чтобы не тратиться на пианино, гражданка Никонова заключила с преподавателем дочери - гражданкой Юдиной письменное соглашение, согласно которому инструмент оставался у Юдиной дома, а девочка два раза в неделю по субботам и воскресеньям будет приходить к ней к двум часам и играть на пианино по 2 часа. Стороны договорились о размере оплаты занятий – 100 рублей в час, которые дочь Никоновой должна будет приносить с собой. Через год между Никоновой и Юдиной возникли разногласия, и последняя отказалась от договоренностей и занятия прекратились. Тогда Никонова обратилась в суд с иском об истребовании пианино, чтобы дочь снова имела возможность пользоваться инструментом [24].

Суд принял решение в пользу Никонова на основании действий, предусмотренных статьями 301-304 ГК РФ, в соответствии с которыми признаны права лица, не являющегося собственником, но владеющего имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления или иным законным, или договорным основанием. Кроме того, данное лицо вправе отстаивать интересы о защите своего владения даже против собственника.

Согласно норме «права следования» в праве аренды при смене владельца арендованного имущества на иное лицо, это не является поводом для изменения или прекращения договора найма. Данная норма защищает интересы арендатора.

Из этого следует, что независимо от того, кто станет новым собственником арендованного имущества, договор аренды сохраняет свое действие и обязательства сторон остаются неизменными. До истечения срока договора арендатор сохраняет свое право на использование имущества в соответствии с обговоренными условиями [11].

То есть, рассматривая вышеуказанный случай, мы можем сказать, что если бы Юдина продала квартиру вместе с пианино до истечения срока договора аренды, а новый хозяин отказался бы пускать дочь Никонова для занятий, то и в этом случае суд принял бы решение в пользу Никонова.

Некоторые юристы считают, что предоставление арендатору вещноправовой защиты и признание права аренды как основы для отнесения этого права к числу вещных прав [8].

Считаем, все же, что аренда носит обязательственный характер.

Судебные документы, включая определения и решения Высшего Арбитражного Суда или других судебных органов, также подтверждают особенности договора аренды имущества. В данном конкретном определении Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.03.2022 года отмечается, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено по иску о признании права или об истребовании имущества.

В случае возникновения споров о правах на имущество, арендатору может быть сложно доказать свое право в судебном порядке из-за отсутствия настоящего вещного права на имущество [13]. Поэтому важно, чтобы договор аренды был составлен в соответствии с требованиями закона и содержал четкие условия использования имущества, права и обязанности сторон, процедуры разрешения споров и другие важные моменты. При возникновении споров арендатору, чьи интересы могут быть затронуты, рекомендуется обратиться к юристу для консультации и защиты своих прав в судебном порядке, если это потребуется.

Таким образом, судебные акты и документы подтверждают особенности договора аренды и то, что арендатор имущества не приобретает вещных прав на него, что требует особого внимания при рассмотрении споров, связанных с недвижимостью и правами на нее.

Так, основываясь на ст. 216, 307, 308 ГК РФ, ФАС Уральского округа в Постановлении от 08.11.2023 №Ф09-9242/10-С6 отменил отказ, как незаконный в государственной регистрации права собственности на земельный участок, указав, что аренда земельного участка подпадает под юрисдикцию гражданского законодательства и регулируется в рамках обязательств, а не в контексте вещных прав [26].

Из вышесказанного можно сделать вывод, что по договору аренды у арендатора не появляются право собственности на земельный участок, но появляются общественные отношения между сторонами, заключаемого договора. В рамках данных правоотношений у арендатора появляется право пользоваться земельным участком тот период времени, на который заключен договор. Это также влечет за собой необходимость соблюдения обязательств по оплате аренды и поддержанию участка в надлежащем состоянии.

Данная позиция суда акцентирует внимание на том, что аренда, как обязательственное отношение, подразумевает, что права и интересы сторон защищаются не только законом, но и условиями заключенного договора. Считаем, что, заключая договор аренды, и арендодатель и арендатор досконально проверить все условия и их соответствие требованиям законодательства, чтобы избежать негативных последствий, таких как отказ в регистрации или недоразумения по поводу прав на использование земельного участка.

В своём постановлении Федеральная Антимонопольная Служба Западно-Сибирского округа обратила внимание на существенное различие между правом собственности (вещным правом) и правами, возникающими из договорных обязательств (обязательственными правами). Согласно закону, владелец имущества имеет право требовать возвращения своей собственности от лица, незаконно владеющего ею. Однако иски, основанные на арендном договоре, базируются на обязательствах и не считаются вещными правами [28]. В итоге кассационная жалоба была отклонена.

Этот пример подчеркивает важность правильного оформления договоров аренды и понимание особенностей вещных и обязательственных прав в сфере недвижимости, что помогает избежать недоразумений и споров при рассмотрении дел в суде.

Также, в договоре аренды под термином «пользование имуществом» понимается эксплуатация арендованного объекта арендатором и полное право на присвоение плодов арендованного объекта, продукции, доходов, которые

получены в процессе использованного предмета договора, без возможности присвоения результатов использования имущества.

Еще одна важная деталь, которая отражает особенности договора аренды. Обычно, если договор аренды не содержит прямого разрешения на субаренду, то арендатор не имеет права передать арендованное имущество в субаренду без согласия арендодателя [22]. Такое правило обычно направлено на защиту интересов арендодателя, чтобы он имел контроль над тем, кто будет использовать арендованное имущество.

В случае, если арендодатель не возражает против субаренды, то арендатор имеет право распорядиться имуществом по своему усмотрению и передать его в субаренду. При таких обстоятельствах арендатор оказывается в роли субарендодателя и переносит некоторые обязанности и права на субарендатора, однако самостоятельно сохраняет свою ответственность перед арендодателем.

Таким образом, разрешение на субаренду может быть важным элементом договора аренды, который стороны должны учитывать при его заключении и исполнении [5].

## **1.2 Элементы договора аренды**

В данном параграфе речь пойдет про совокупность существенных условий, благодаря которым формируется структура и сущность договора аренды, про элементы договора аренды. Иными словами, про те основные требования, без которых рассматриваемый договор будет считаться не действительным, не заключенным, либо ничтожным.

Такими условиями в договоре аренды считаются – стороны, предмет, форма, срок и цена договора.

Как уже выше было сказано, благодаря наличию всех элементов договора, он считается заключенным. Также эти элементы договора позволяют обеспечивать предсказуемость взаимоотношений сторон,

повышать юридическую устойчивость правоотношений и снижать вероятность возникновения возможных спорных ситуаций [7].

При заключении договора аренды выступают две стороны, которые именуются как – арендодатель и арендатор.

Арендодатель — это лицо, которое сдает имущество в аренду [5]. Это может быть, как собственник имущества, так и лицо, наделенное законом или самим собственником на проведение аренды. Например, предприятия или учреждения, которым принадлежит имущество на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, могут выступать в качестве арендодателей.

Заключение договора аренды с такими организациями требует обязательного указания их данных в документах, подписание договора уполномоченным лицом, обеспечение соответствия прав третьих лиц на имущество (если требуется законодательством), и другие формальности, которые могут варьироваться от условий и вида арендуемого имущества. Правление и распоряжение государственной собственностью осуществляется исполнительной властью, а именно Правительством РФ.

По поручению Правительства РФ осуществляется управление федеральным имуществом, в том числе заключение договоров аренды. Министерству государственного имущества предоставляются права и полномочия для осуществления управления федеральным имуществом.

Государственные унитарные предприятия, которые наделены правом хозяйственного ведения могут быть в роли арендодателей и сдавать в аренду федеральное движимое имущество без ограничений. Законодатель в статье 295 ГК РФ закрепил положение о том, что государственные унитарные предприятия могут сдавать движимое имущество только с согласия собственника [5].

Другая сторона договора аренды - арендатор – это физическое лицо, обладающее дееспособностью [5]. А также юридическое лицо, для которого правоспособность возникает в момент его создания (под созданием

юридического лица подразумевается внесение соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц: для организаций государство требует специального санкционирования, то есть утверждения), получающее во временное владение и пользование или во временное пользование имущество и осуществляющее определенную договором арендную плату.

Арендатор обладает правом пользования имуществом арендодателя в соответствии с условиями договора и обязательствами по соблюдению требований по его сохранению и эксплуатации [10]. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, арендатор несет ответственность, что может включать как материальные, так и иные формы ответственности, предусмотренные законом.

Аренда природных объектов подразумевает передачу арендатору прав на использование этих ресурсов на определенный срок [18]. Важно отметить, что к арендным отношениям применяются специальные требования, направленные на охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов. Природные объекты аренды регулируются законодательством, в частности, статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации [19].

Заключая договор аренды, стороны должны учитывать особенности конкретного природного объекта. Например, аренда земельных участков может требовать получения дополнительных разрешений на использование, а аренда водоемов — соблюдения норм водопользования [4].

Законодательством Российской Федерации утвержден перечень объектов, сдача которых в аренду запрещается или ограничивается. К таким объектам может быть отнесено оружие, которое может сдаваться в аренду только при наличии специального разрешения у сторон договора [19].

Кроме того, в аренду запрещается передать денежные средства, так как сущность пользования ими состоит в их употреблении [3].

Способ заключения договора аренды возможен в устной или письменной форме. Чаще всего применяется письменная форма, она заключается в следующих случаях:

- арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо;
- сторонами по договору аренды являются граждане, заключающие договор на срок более одного года;
- договор аренды недвижимого имущества (как любая сделка с недвижимостью подлежит государственной регистрации).

Существует три типа письменной формы. Первая форма – простая письменная, это договор, заключенный в письменной форме и не заверен нотариусом. Второй формой является нотариально удостоверенный договор, например, долгосрочная аренда земельных участков. Третьей формой является, форма с государственной регистрацией, она обязательна при аренде недвижимости или если срок превышает установленный законодательством.

В тех случаях, когда предмет договора аренды – это предприятие, то к нему в обязательном порядке должны быть приложены дополнительные документы. К таким документам могут быть отнесены: акт инвентаризации, бухгалтерский учет и так далее [7].

В случаях договора аренды движимого имущества, в котором оговорено условие о праве стороны договора на выкуп данного имущества, то этот договор может быть заключен в любой форме.

Как уже говорилось ранее, что договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации. В Гражданском Кодексе Российской Федерации есть пункт об обязательной государственной регистрации и там сказано: «если иное не установлено законом». Законодатель под «иное» подразумевает договор аренды, который заключен на срок менее года в отношении зданий и сооружений. Регистрация необходима для того, чтобы договор имел юридическую силу по отношению к третьим лицам и стал обязательным для исполнения.

Таким образом, для договоров аренды недвижимого имущества, заключаемого на более длительный срок, а именно на срок более одного года, то регистрация является обязательной.

Одним из основных преимуществ государственной регистрации является принадлежность к публичному реестру, и позволяет исключить возможность возникновения споров по поводу прав на арендуемое имущество. Кроме того, зарегистрированный договор обеспечивает большую степень защиты от недобросовестных действий [6].

Арендодатель согласно условиям договора аренды, обязан предоставить арендатору имущество в надлежащем состоянии, а арендатор – использовать его по назначению.

Важно учитывать правовые аспекты договора. Согласно действующему законодательству, для некоторых видов недвижимости требуется нотариальное удостоверение договора.

Особое внимание стоит уделить сроку аренды. Он может быть, как краткосрочным, так и долгосрочным, и в зависимости от этого будут различаться права и обязанности сторон. Долгосрочные аренды обычно требуют более детального согласования условий, так как могут затрагивать значительные финансовые инвестиции [13].

В договоре также могут быть прописаны условия о возможном изменении арендной платы, а также вопросы, касающиеся возврата имущества по истечении срока аренды. Например, арендодатель может требовать, чтобы арендатор восстановил первоначальное состояние имущества, если в процессе использования были проведены какие-либо изменения.

Считаем, что законодатель недостаточно истолковал вопрос, касающийся сроков аренды. Так как часто в судебной практике возникает вопрос - подлежит ли государственной регистрации договор аренды здания, если срок аренды не превышает года, а срок действия договора превышает.

В ст. 651 ГК РФ, говорится, что если договор заключен на срок более года, то он обязательно подлежит регистрации, но в то же время ст. 610

говорит о сроке аренды, приравнивая данный термин к сроку заключения договора (пункты 1-2 указанной статьи). Значит, если ст. 651 ГК имеет в виду срок действия договора - то да, регистрируется, а если ст. 651 ГК по аналогии со ст. 610 приравнивает срок заключения к сроку аренды (т.е. фактической дате пользования помещением) - то не регистрируется [5].

Рассмотрим вопрос, когда договор аренды в судебной практике рассматривается, как консенсуальный: Постановление ФАС Приволжского федерального округа от 10.10.2023 №А29-1329/12-2Э. «...Как следует из материалов дела и установлено Арбитражным судом Пермского края, с разрешения дочернего унитарного государственного предприятия «Пермский Мотовозоремонтный завод», арендатор (предприниматель Маскалев А.Л.) заключил с обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Оптион» договор от 18.04.2021 на субаренду нежилого помещения, расположенного по адресу: город Пермь, улица Газеты Звезда, д. 6, для использования под складское помещение [25].

Рассмотренное нами решение и постановление касаются вопросов, связанных с правовой характеристикой договора аренды и момента его совершения. Если стороны достигли соглашения по основным условиям договора, то такой договор будет считаться заключенным.

Суды выносят решения о том, что договор аренды будет считаться заключённым, как только стороны приходят к соглашению по основным условиям контракта, без каких-либо формальностей.

Таким образом, данное решение и постановление подтверждают, что основным моментом для совершения договора аренды является соглашение сторон по его существенным условиям, а не передача имущества. Изложенные аргументы кассатора были признаны ошибочными, а решение суда первой инстанции и апелляционной инстанции оставлено без изменения. Кассационная жалоба общества «Фирма «Оптион» была отклонена.

Рассмотрим вопрос о том, когда договор аренды в судебной практике рассматривается, как реальный: Постановление ФАС Приволжского

федерального округа 13.10.2023 №Ф09-2954/23-С3 по делу №А07-289713-Г-ГЛШ. В силу п. 2 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в соответствии с законом для заключения договора необходима передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Указанное правило распространяется на договор аренды, относящийся к категории реальных договоров. В нарушение ч. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации довод ответчика об условиях передачи помещений в аренду со ссылкой на акты технического обследования (л.д. 56, 57, 79, 80) надлежащим образом не исследован. Дело передать на новое рассмотрение в первую инстанцию того же суда...» [24].

Аналогичная судебная практика Восточно-Сибирский федеральный округ. Договор аренды по своей правовой природе является возмездным, относительно движимого имущества реальным, то есть, считающийся заключенным с момента передачи предмета аренды арендатору [14].

В связи с тем, что истец не представил суду соответствующих доказательств о передаче спорного имущества, как от Ногаева А.В. к ООО «Титанит», так и от истца к ответчику в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и не подтвердил хорошее исполнение обязанности арендодателя согласно статье 611 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций правильно отклонили иск истца на удовлетворение его требований. Рассмотрев данную судебную практику, думается, что необходимо дополнить ст. 610 следующим положением: в п. 1 указать: Договор аренды заключается на срок, определенный договором, договор считается консенсуальным».

Если арендодатель добросовестно исполнял свои обязательства, то он имеет преимущественное право на пролонгацию действующего договора или на заключение нового. Для того, чтобы этим правом воспользоваться, арендатор должен уведомить арендодателя посредством письменного

уведомления, либо согласно условиям действующего договора, либо не менее, чем за один месяц до окончания срока предыдущего договора. Добросовестный арендатор имеет право обратиться в суд за защитой своих интересов, если арендодателем его преимущественное право будет нарушено.

Суд может принять решение о восстановлении прав арендатора и обязать арендодателя заключить новый договор аренды с арендатором, соблюдая установленные правила и процедуры. В договоре устанавливаются условия, порядок и сроки внесения арендной платы. Вопрос цены договора аренды очень сложен, так как он волнует, как арендатора, так и арендодателя, но законодатель существенным условием об аренде не признает. Договора, в которых необходимо указывать размер арендной платы:

- договор аренды зданий;
- договор аренды сооружений;
- договор аренды предприятий.

В отсутствие данного условия в договоре аренды такой договор может быть признан недействительным.

Думается, что, так как договор аренды является все же возмездным, необходимо дополнить ст. 614 ГК РФ, положением о том, что «при заключении договора аренды контрагентам необходимо определить порядок, условия, размер и сроки внесения арендной платы, иначе договор будет считаться ничтожным». Такое дополнение облегчит правоприменительную практику.

Так как экономическая ситуация в нашей стране постоянно меняется, формулировку «но не чаще одного раза в год» необходимо заменить (в интересах участников договора аренды), на формулировку «в любые сроки»: Тогда п. 3 ст. 614ГК РФ будет звучать так: «Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в любые сроки».

Что касается пересмотра размера арендной платы по одностороннему требованию арендодателя или арендатора, то и здесь законодатель не учел интересы сторон, потому что нигде не устанавливаются последствия несогласия одной из сторон с выдвинутым требованием о пересмотре арендной платы. Поэтому, необходимо при заключении договора указывать, какие последствия возникнут, в случае несогласия контрагента с условиями изменений арендной платы.

Элементы договора аренды влияют на юридическую силу соглашения и защиту прав сторон. Наличие всех предусмотренных законом элементов повышают надёжность соглашения и снижают вероятность правовых рисков.

### **1.3 Порядок заключения и расторжения договора аренды**

Заключение договора аренды — это волеизъявление арендатора и арендодателя, при котором одна сторона разрешает другой стороне пользоваться определенным имуществом в оговоренный период времени и за определенную плату [29].

Заключение договора аренды включает в себя следующие этапы:

- определение предмета договора: имущество, которое передаётся в аренду, должно быть чётко определено, включая его характеристики и состояние;
- установление срока аренды;
- определение арендной платы, порядок её уплаты: арендная плата может быть установлена в виде определённой суммы, процента от дохода или оказания каких-либо услуг арендатором;
- описание условий использования имущества: арендатор обязан использовать имущество в соответствии с назначением и поддерживать его в исправном состоянии;

- определение условия возврата имущества: после окончания срока аренды имущество должно быть передано арендодателю в том же состоянии, в котором было получено.

Пересмотр условий договора аренды или внесения корректировки в отдельные его пункты оформляется в письменной форме. Это может быть, как полное изменение условий, так и внесения корректировки в отдельные пункты. Например, стороны могут договориться о пересмотре арендной платы или сроков аренды.

Расторжение договора может происходить по различным причинам. Обычно выделяют два способа: по соглашению сторон и в одностороннем порядке. Расторжение по соглашению предполагает, что обе стороны согласны на прекращение действия договора. В этом случае они подписывают соответствующее соглашение о расторжении, а также могут составить акт о прекращении аренды [10].

В одностороннем порядке договор аренды может быть расторгнут, если одна из сторон нарушила условия договора. Так к примеру, если арендодатель не выполняет свои обязательства по ремонту арендованного имущества или не оплачивает арендную плату. В этом случае сторона, которая намерена расторгнуть договор, обязана уведомить другую сторону о своем намерении в письменной форме.

Важно понимать, что при расторжении договора, особенно в одностороннем порядке, необходимо учитывать сроки уведомления и другие аспекты, указанные в самом договоре [13]. Неправильное исполнение этих требований может привести к юридическим последствиям.

Согласно статье 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации, если арендодатель или арендатор не выполняет обязательства по договору или выполняет их ненадлежащим образом, что причиняет другой стороне ущерб, включая лишение ее возможности получить ожидаемую выгоду от сделки, то это считается существенным нарушением. В частности, в ней рассматривается

вопрос о том, как стороны могут менять свои обязательства или полностью прекращать их выполнение.

Кроме того, статья 450 ГК регламентирует случаи, когда обязательства можно прекращать по общему правилу. Например, если одна из сторон не выполняет свои обязательства, другая сторона имеет право требовать их исполнения или же расторжения договора. Это условие важно для того, чтобы определить, является ли нарушение стороной договора аренды существенным.

Суд признал, что договор аренды был заключен правильно и считает его действующим в силу, несмотря на не передачу имущества. А жалоба общества «Фирма Оптион» была отклонена, так как кассационная инстанция не увидела оснований для изменения решения судов первой и апелляционной инстанций [27].

В случае нарушения преимущественного права арендатора на заключение нового договора аренды возникает вопрос о возмещении убытков, включающих реальный ущерб и упущенную выгоду. Понятие «лишение» действительно подразумевает лишение того, на что у потерпевшей стороны было законное право.

В данной ситуации арендатор лишается не только материальной выгоды, связанной с арендой имущества, но и права на законный договорный интерес в продолжении арендных отношений. Потеря преимущественного права на заключение нового договора аренды для арендатора может означать упущенную возможность продолжить арендные отношения по условиям, которые были бы более выгодными для него.

Поэтому в случае нарушения такого преимущественного права арендатор имеет право требовать не только возмещения реального ущерба, но и упущенной выгоды, которая была утрачена в результате лишения законного договорного интереса. Такие потери могут быть компенсированы как в денежной форме, так и другими возможными способами в зависимости от обстоятельств конкретного случая.

Таким образом, при рассмотрении случаев нарушения преимущественного права арендатора, следует учитывать, как материальный ущерб, так и утрату возможности воспользоваться законным договорным правом и интересом, что может потребовать соответствующего возмещения. Существуют различные точки зрения в доктрине гражданского права относительно данного вопроса. В судебной практике применяется противоположная позиция, согласно которой существенным считается нарушение только в случае доказанного возникновения убытков, при этом учитываются как сам факт убытков, так и их размер [23].

Вопросы толкования понятия «значительная степень лишения» действительно могут быть сложными и требуют уточнения и конкретизации. Судебная практика и доктрина играют важную роль в определении того, что можно считать значительным лишением в контексте договорных отношений.

Статья 619 Гражданского кодекса предусматривает, что, основаниями для расторжения договора аренды могут быть различными, и их следует рассматривать в контексте как правовых норм, так и условий самого договора. Важно понимать, что расторжение может происходить как по взаимному согласию сторон, так и по инициативе одной из них [5].

Оснований для прекращения договора аренды несколько. Самое распространенное - нарушение арендатором установленных договором сроков оплаты аренды. Также неисправность, ненадлежащее качество арендуемого имущества может стать причиной расторжения данного договора [20].

Другое основание - это изменения обстоятельств, которые делают дальнейшее выполнение договора невозможным или крайне затруднительным. Это может быть связано с форс-мажорными ситуациями, такими как стихийные бедствия, которые нарушают условия аренды.

Расторжение по взаимному согласию сторон также является важным аспектом. Если обе стороны приходят к решению прекратить дальнейшие отношения, они могут оформить соглашение о расторжении, в котором будут указаны все условия и сроки.

Не менее значительным основанием для расторжения является истечение срока действия договора. Арендодатель и арендатор вправе по обоюдному согласию включить в договор и другие основания для досрочного прекращения заключенного договора

Далее рассмотрим порядок расторжения договоров аренды.

В соответствии со статьей 452 Гражданского кодекса форма соглашения об изменениях или расторжении совершается в той же форме, что и договор.

Договор будет считаться расторгнутым, если одна из сторон, которая отказывается от исполнения данного договора, должным образом уведомит контрагента, с этой целью может быть выбран любой доступный вид связи. Отправка уведомления должна быть подтверждена отказывающейся стороной и с момента получения данного уведомления договор будет прекращен.

Законом предусмотрено, что арендодатель обязан заранее предупредить арендатора о необходимости выполнения своих обязательств, прежде чем прибегнуть к судебным мерам [13].

Иск может быть подан в суд при наличии одного из двух условий: либо после того, как другая сторона отказалась от предложения о внесении изменений или расторжении договора, либо если в течение 30 дней не было получено ответа на данное предложение, если другой срок не установлен законодательством, самим договором или в самом предложении.

При обращении в суд необходимо соблюдать процессуальные сроки, так как их нарушение может привести к отклонению иска. Каждый из этапов, начиная с подачи иска и заканчивая судебным разбирательством, требует внимательного подхода и профессиональной подготовки.

Если в ходе досудебного урегулирования спора об изменении или расторжении договора был нарушен установленный порядок, то суд обязан вернуть заявление арендатора без рассмотрения, если оно было подано без достаточных доказательств обращения к другой стороне в соответствии с этим порядком.

Таким образом, суд защищает права и интересы обеих сторон договора, обеспечивая соблюдение установленных процедур и предотвращая возможные нарушения. Если в досудебном порядке урегулировать спор не удалось, суд откажет в изменении или расторжении договора, потому что он не соответствует закону. Поэтому важно соблюдать установленный порядок и предоставлять достаточные доказательства при обращении к суду, чтобы избежать возвращения заявления без рассмотрения.

Исходя из всего вышесказанного, считаем, что договор аренды имеет свои характерные черты, а целью арендного договора является обеспечение передачи имущества арендодателем арендатору во временное пользование с целью получения выгоды. Рассматривая правовую природу договора аренды, можно сделать вывод, что она еще не совсем совершенна и поэтому необходимо вносить изменения и дополнения в действующее законодательство.

Так как экономическая ситуация в нашей стране постоянно меняется, формулировку по срокам договора аренды п. 3 ст. 614 ГК РФ «но не чаще одного раза в год» необходимо заменить (в интересах участников договора аренды), на формулировку «в любые сроки»: тогда п. 3 ст. 614 ГК РФ будет звучать так: «Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в любые сроки».

В настоящее время в законодательстве вопрос цены договора аренды не считается существенным, но думается, что он очень важен, и поэтому, так как договор аренды является все же возмездным, необходимо дополнить ст. 614 ГК РФ, положением о том, что «при заключении договора аренды контрагентам необходимо определить порядок, условия размер и сроки внесения арендной платы, иначе договор будет считаться ничтожным».

## **Глава 2 Исполнение договора аренды**

### **2.1 Права и обязанности арендодателя**

Арендодатель, являясь собственником своего, имущества вправе сдавать его в аренду [5].

Другие арендодатели должны обладать правом распоряжаться своим имуществом, включая право сдачи его в аренду, действуя в рамках закона или с разрешения собственника. Как уже говорилось ранее, в первой главе, такое право, например, имеют государственные и муниципальные унитарные предприятия (ст. 295 ГК).

С практической точки зрения необходимо знать, какие именно органы государственного управления ответственны за управление и распоряжение государственным имуществом, включая его сдачу в аренду.

Рассмотрим ситуацию, в которой сторонами выступают муниципальное предприятие «Магазин №22» и Комитет по управлению имуществом города. Предприятие внесло обращение в Арбитражный суд Пермского края о недействительности договора нежилого помещения. А также претензию о возмещении ущерба. Данный иск суд отклонил [16].

Данное решение, который принял суд первой инстанции было отменено решением апелляционной инстанции, то есть все требования, которые были предъявлены, они были удовлетворены. Данным решением на ответчика наложена обязанность в пользу федерального бюджета выплатить денежную сумму в качестве компенсации за полученное необоснованное обогащение.

В ходе изучения материалов данного судебного решения выяснили, что нежилое помещение, которое является предметом спора в июле 2023 года было признано объектов муниципальной собственности города. Данное помещение признано объектом муниципальной собственности на основании постановления Администрации города № 1239, в тексте которого указано, что все встроенные помещения или пристроенные помещения, в которых

находятся действующие предприятия, организации общественного питания, помещения для торговли, в обязательном порядке должны быть переданы во владение городу [15].

Позднее вышеназванное указание было удалено из текста постановления по распоряжению администрации края после протеста прокуратуры.

Комитет по управлению государственным имуществом Пермской области не зарегистрировал перечень, который включает объект, вызвавший спор, в связи с чем ответчик получил уведомление об этом в письменном виде.

В октябре 2023 года ответчик отправил в Комитет по управлению государственным имуществом края повторный перечень, который включал объект спора.

Согласно пункту 9 Положения об определении состава федеральной, государственной и муниципальной собственности, а также о порядке оформления прав собственности на объекты, не соответствующие требованиям, указанным в Приложении № 3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года № 3020-1, такие объекты подлежат исключению из перечня с уведомлением органа, утвердившего этот перечень, в течение недели с момента их регистрации.

В связи с вышеизложенным, Президиум ВАС РФ отменил постановления апелляционной и кассационной инстанций. Но решение арбитражного суда об отказе в иске оставил в силе [14].

Мы рассмотрели право передачи имущества в аренду с точки зрения вещных прав, но некоторые ученые цивилисты предлагают рассмотреть передачу имущества в аренду как создание особых отношений.

Статьей 305 ГК РФ установлены правила, касающиеся защиты прав лиц, чьи интересы были затронуты в результате противоправных действий.

В вышеназванной статье также говорится о том, что для того, чтобы возместить убытки необходимо установить наличие вины со стороны нарушителя обязательств, что подчеркивает необходимость соблюдения принципа добросовестности и разумности в гражданских сделках. Защитные

механизмы, предлагаемые этой нормой, способствуют укреплению правовых основ гражданского оборота и повышению уровня доверия между сторонами.

И вот здесь мы можем видеть высказывания в цивилистической литературе, которые имеют разную точку зрения по данному вопросу, например, А. А. Иванов по этому поводу пишет: «Предоставление арендаторам вещно-правовой защиты и признание за правые пользования арендованным имуществом свойства следования дает известные основания относить это право к числу вещных» [8].

В.В. Витрянский, в своем исследовании данной проблемы, приходит к выводу, что арендатор, получая право пользования арендованным имуществом, фактически обретает статус его владельца [10].

Кроме того, Витрянский В.В. подчеркивает, что практика применения норм об аренде в различных отраслях права демонстрирует не только юридическую, но и экономическую значимость таких соглашений [10]. Аренда, в свою очередь, способствует более эффективному распределению ресурсов, позволяя предпринимателям использовать необходимое имущество без необходимости его приобретения.

Е.А. Суханов также указывает, что в других случаях, таких как аренда жилых помещений или временная аренда, так называемые обязательственные права играют ключевую роль [10]. В этих ситуациях права арендатора жестко привязаны к условиям договора, и нарушение этих условий может привести к потере прав.

В. С. Ем делает вывод, что, хотя право арендатора на пользование имуществом другого лица может обладать некоторыми преимуществами, оно все равно сохраняет характер обязательственного, поскольку оно предоставляется на определенный временной период [7].

Многие исследователи отмечают, что при заключении договора аренды имущества арендатор приобретает определенные вещно-правовые элементы в своих правах. В общем, такие отношения признаются как обязательственные, несмотря на наличие элементов вещного права.

Передача имущества в аренду не лишает третьих лиц их прав на это имущество согласно статье 613 ГК РФ.

Например, если собственник оборудования закладывает его в банк в качестве залога для обеспечения выполнения своих обязательств, то в случае передачи оборудования в аренду, банк имеет право на удовлетворение из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения обязательств собственником. Права банка на залог сохраняются даже при аренде оборудования.

## **2.2 Права и обязанности арендатора**

Считаем, что стоит рассматривать данную тему, так как права и обязанности арендатора составляют базу практических отношений между сторонами договора аренды. Также они определяют границы законного пользования имуществом, переданного в аренду.

Статьей 606 ГК РФ определено право арендатора получать в собственность «плоды, продукцию и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором».

Если способ использования имущества не указан в договоре аренды, то следует руководствоваться положениями ГК РФ для определения прав арендатора на приобретение продукции в собственность [9].

В соответствии с действующим законодательством арендатор имеет право, как непосредственно пользоваться арендаемым имуществом, так и с согласия арендодателя совершать в отношении арендованного имущества следующие действия:

- сдавать в субаренду (поднаем);
- передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам (перенаем);

- предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;
- отдавать арендные права в залог;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества или паевого взноса в производственный кооператив.

Договор субаренды - это дополнительное соглашение между двумя сторонами, первая из которых является арендатором, то есть лицом, заключившим договор аренды с собственником недвижимого имущества, а вторая сторона – субарендатор, то есть лицо, имеющее право использовать арендованную недвижимость.

Таким образом, договор субаренды позволяет арендатору передать часть или всю арендованную недвижимость третьему лицу (субарендатору) на определенный период времени и на определенных условиях.

В договоре субаренды обычно указываются права и обязанности сторон, размер платы за использование недвижимости, сроки действия договора, а также условия прекращения договора. Важно отметить, что договор субаренды должен соответствовать условиям основного договора аренды, иначе он может быть признан недействительным. Кроме того, собственник недвижимости должен быть уведомлен о заключении договора субаренды.

Приоритетное право арендатора на продление договора аренды является важным правовым механизмом, который обеспечивает арендатору определенные гарантии и защиту его интересов в случае окончания срока аренды. Это право предоставляет арендатору преимущество перед третьими лицами в случае, если собственник объекта недвижимости решает продлить аренду. При равных условиях арендатор имеет возможность продлить договор аренды перед теми, кто не является стороной текущего договора. Это означает, что если арендатор желает продолжить аренду объекта недвижимости и готов

согласиться на те же условия, которые предлагаются третьим лицам, то у него есть право на продление договора [21].

Думается, что формулировка ст. 621, п. 1 «при прочих равных условиях» не поддерживает интересы добросовестного арендатора и на основании этого необходимо дополнить п. 1.ст. 621 ГК РФ следующим положением: 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. И далее: «В случае предложения третьими лицами лучших условий, арендодатель обязан письменно уведомить об этом арендатора и дать ему возможность предложить аналогичные условия».

Предложенное дополнение к пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации важно для установления более ясных и справедливых правил в сфере арендных отношений. Указанное дополнение призвано укрепить позицию добросовестных арендаторов и обеспечить им возможность продления договора аренды при равных условиях. Это способствует стабильности и предсказуемости для бизнеса, а также защите интересов сторон в долгосрочных арендных отношениях. Предложенное дополнение к законодательству позволит учесть особенности арендных отношений, где арендатор, который добросовестно исполняет свои обязанности, получит преимущественное право на продление договора аренды. Это способствует стимулированию арендаторов к ответственному выполнению условий договора и укреплению их позиции в случае возникновения спорных ситуаций.

Арендатор имеет определенные обязанности по договору аренды, которые прописаны законодательством и условиями самого договора, а также практикой правоприменения. Перечислим некоторые из ключевых обязанностей арендатора:

- оплата арендной платы, то есть своевременно и в полном объеме необходимо вносить плату за пользование арендованным имуществом;
- использовать арендованное имущество в соответствии с тем, для чего оно предназначено и не должен уничтожать, видоизменять или ухудшать состояния имущества или совершать иные действия, наносящие ущерб собственнику имущества;
- сохранность имущества: арендатор обязан ответственно и аккуратно относиться к имуществу и принимать меры к предотвращению его повреждений, поломок и потерь, а также осуществлять текущий ремонт;
- в случаях видоизменении, неисправности имущества или угрозах повреждения имущества арендатор обязан уведомить арендодателя об этом.

Возврат арендованного имущества арендодателю регулируется статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, что также является обязанность арендатора. Но данная статья предусматривает обязательства обеих сторон по окончании срока договора аренды. По окончании арендного периода арендатор обязан вернуть имущество арендодателю в состоянии, соответствующем условиям договора. Данная статья важна для защиты интересов собственника, так как обеспечивает сохранение его имущества в надлежащем виде и предотвращает возможные убытки [28].

Также статья подразумевает, что арендатор имеет возможность продлить срок аренды, если это предусмотрено условиями договора или если арендодателя не против продления. Это создает гибкость в аренде, позволяя сторонам находить оптимальные решения для продолжения своих отношений.

Из-за того, что ответчик не выплатил арендные платежи в установленные сроки согласно договору и не вернул истцу сданное помещение в соответствии с законом, требования истца о взыскании

задолженности за октябрь 2022г. - март 2023 г. и выселении были признаны судом обоснованными и должны быть удовлетворены [27].

### **2.3 Ответственность сторон**

Совокупность юридических последствий в результате противоправного или ненадлежащего исполнения сторонами договора своих обязательств является – ответственностью сторон [5].

Главной целью является восстановление нарушенных прав сторон договора и обеспечение интересов потерпевшей стороны. Гражданским законодательством Российской Федерации установлены способы защиты интересов, такие как уплата неустойки, возмещение убытков и другие способы, которые могут быть прописаны в самом договоре.

Арендодатель будет нести ответственность за то, что предоставит имущество не в соответствующем состоянии и виде, за нарушение права пользования имуществом третьими лицами.

Арендатор будет нести ответственность, если не будет своевременно и в полном объеме вносить платежи по арендованному имуществу, причинение повреждений имуществу, если не вернет арендованное имущество в оговоренный в договоре срок. В процессе использования арендованного имущества арендатор обязан осуществлять за свой счет текущий ремонт, возникающего в процессе эксплуатации.

Ответственность за осуществление в арендованном помещении капитального ремонта лежит на арендодателе, хотя в договоре аренды может быть предусмотрено и иное. Сроки выполнения такого ремонта прописывается в договоре, или, если договор их не содержит, в разумные сроки при наличии неотложной необходимости.

При передаче имущества арендодатель должен передать принадлежности и документы одновременно с имуществом.

Если арендодатель не предоставляет имущество после истечения установленного согласованного срока или реально выполнимого срока, арендатор имеет право потребовать его передачу в принудительном порядке.

В случае задержки арендодателем передачи имущества арендатор имеет право требовать возмещения причиненных ему убытков. Порядок и размер взысканий могут быть прописаны в самом договоре.

Компенсация причиненных убытков включает в себя:

- дополнительные расходы на аренду аналогичного имущества у других лиц;
- упущенную выгоду, во время временногоостоя, из-за неполучения арендованного имущества в установленный срок;
- убытки, связанные с нарушением условий договора.

Например, в Арбитражный суд поступил иск от арендодателя о взыскании задолженности по арендной плате с арендатора, а также о взыскании процентом за пользование чужими денежными средствами. Арендатор возразил против иска и подал встречный иск о расторжении договора. Арендатор подал данный иска на основании пункта 1 статьи 620 Гражданского Кодекса Российской Федерации, который гласит о том, что суд может расторгнуть договор по требованию арендатора, если вторая сторона не предоставляет предмет договора в пользование или создает какие-либо препятствия по его пользованию [29].

В ходе судебного разбирательства стало известным, что арендодатель передал арендатору в пользование строительный кран в соответствии, с заключенным между ними договором аренды, но не обеспечил имущество необходимыми для его использования тросами. В связи с чем арендатор был не в состоянии использовать взятый в аренду строительный кран.

В решении суда, говорится о том, что арендодатель не исполнил свои обязанности по договору аренды, чем нарушил условия ст. 611 ГК РФ. В

соответствии с этим требование, предъявленное арендатором о расторжении договора аренды, судом удовлетворены.

Арендодатель несет ответственность за недостатки арендованного имущества, которые мешают или усложняют его использование согласно условиям договора.

Также арендодатель несет ответственность за обеспечение безопасности арендованного имущества. Это означает, что арендодатель обязан предоставить жильцам безопасные условия проживания и обслуживания. Это включает в себя поддержание и ремонт всех оборудования и систем, таких как системы отопления, водоснабжения, электричества и безопасности.

Также ответственность арендодателя распространяется на предотвращение возможных опасностей, которые могут причинить вред жильцам или их имуществу. Например, арендодатель должен предпринять необходимые меры по устраниению вредоносных веществ, предотвращению пожаров и других чрезвычайных ситуаций. Кроме того, арендодатель должен обеспечить надлежащее обслуживание и уход за имуществом, чтобы избежать любых травм или повреждений жильцов [11].

В случае нарушения арендодателем своих обязанностей по обеспечению безопасности и уходу за арендованным имуществом, жильцы имеют право требовать компенсации за причиненный ущерб или вред. Поэтому важно, чтобы арендодатель внимательно следил за состоянием своего имущества и предупреждал любые потенциальные проблемы заранее. Только так можно обеспечить безопасные и комфортные условия для жильцов и избежать возможных судебных разбирательств.

В статье 612 Гражданского кодекса РФ присутствует противоречие в формулировке меры ответственности арендодателя, которая заключается в удержании расходов на устранение недостатков из суммы арендной платы. Это противоречие заключается в том, что, с одной стороны, арендодатель обязан устранить недостатки объекта аренды за свой счет, а с другой стороны,

при этом он может удержать расходы на устранение недостатков из арендной платы арендатора.

Такое положение может быть несправедливым для арендатора, поскольку он должен платить за устранение недостатков, которые должен был бы устраниТЬ арендодатель. В то же время, для арендодателя такое правило может быть выгодным, поскольку он может сэкономить свои средства на устранении недостатков.

Для решения этого противоречия необходимо внести ясность в формулировку статьи 612 Гражданского кодекса РФ и установить четкие правила относительно ответственности арендодателя и арендатора за устранение недостатков объекта аренды. Также возможно потребуется пересмотреть условия договора аренды. Также возможно потребуется пересмотреть условия договора аренды и прописать в них более четкие правила и обязательства для сторон.

Поскольку арендодатель не отвечает за очевидные недостатки, он не обязан уведомлять арендатора о таких недостатках. Арендатор, в свою очередь, должен проверить вещь при ее получении в аренду, чтобы избежать использования имущества с недостатками [2].

Таким образом, из вышесказанного можем сделать вывод, о том, что арендодатель, являясь собственником своего имущества вправе сдавать его в аренду. Капитальный ремонт имущества лежит на арендодателе, а текущий – на арендаторе.

Общие правила об обязанностях сторон устанавливаются в Гражданском кодексе и действуют в случае, если договор аренды не содержит других условий.

Следовательно, нормы, определяющие обязательства сторон в договоре аренды, не являются жесткими и их можно адаптировать к конкретной ситуации и условиям соглашения.

В соответствии с условиями договора аренды, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество для временного владения и пользования

в состоянии, исправном для его назначения. Права обеих сторон соотносятся с их обязательствами: арендатор вправе требовать предоставления надлежащего имущества, включая возможность обращения в суд в случае неисполнения обязательств арендодателем, в то время как арендодатель имеет право на получение арендной платы и другие соответствующие права.

Обязанностью арендодателя является не только передача имущества арендатору, но и надлежащее его состояние, а значит необходимость в текущем ремонте для поддержания в рабочем состоянии, и устранение возможных недостатков. В противном случае арендатор может столкнуться с проблемами, связанными с использованием имущества, что в свою очередь может служить основанием для предъявления исков против арендодателя.

Не менее важным аспектом является и право арендодателя на получение арендной платы. Она должна выплачиваться в срок, и за неисполнение этого обязательства арендодатель имеет законные основания для расторжения договора или обращения в суд. Это создает дополнительный стимул для арендатора выполнять свои финансовые обязательства, чтобы избежать негативных последствий [2].

Законодательство уделяет важное значение правам добросовестного арендатора, но статья 621 Гражданского кодекса РФ не в полной мере регулирует этот вопрос. Поэтому следует дополнить пункт 1 статьи 621 следующим образом: на заключение нового договора по окончании срока действия договора аренды арендатор, который добросовестно исполнял обязательства, имеет преимущественное право либо равные условия с другими заинтересованными лицами.

## **Глава 3 Особенности отдельных видов договоров аренды**

### **3.1 Договор аренды зданий и сооружений. Договор аренды предприятий**

Большинство соглашений об аренде имеют схожие характеристики, которые позволяют их отличать друг от друга. Эти соглашения отличаются, в том числе, в зависимости от типа арендуемого объекта. Сюда можно включить договоры об аренде зданий и сооружений, аренде предприятий, прокате, аренде транспортных средств и финансовой аренде (лизинге).

Поскольку данные договоры имеют некоторое сходство, законодатель решил применять общие положения Гражданского кодекса к ним в субсидиарном порядке. Такой подход, в данной ситуации, позволяет избежать повторного включения одинаковых норм в Кодекс, которые чаще всего регулируют многие условия этих договоров. Отдельное регулирование каждого вида договора было бы излишним, в связи с чем они подпадают под действие общих положений о договоре аренды.

Характеристики договора аренды здания или сооружения включают предмет и форму соглашения. Определяющим фактором - предмет аренды, так как здание или сооружение неразрывно связаны с землей и считаются недвижимостью. Поэтому арендатор имеет право использовать часть земельного участка, занимаемую арендоемкой недвижимостью в течение срока договора (согласно п. 1 ст. 652 ГК РФ). Договор оформляется в письменной форме. Может быть признан недействительным при заключении такого договора в устной форме [3].

Обязательство регистрации договора аренды здания или сооружения государственными органами возникает в случае заключения такого договора менее чем на год [9].

В случае, если одна из сторон избегает такой регистрации, другая сторона имеет право по п. 3 ст. 165 ГК РФ подать иск на принуждение к регистрации договора.

Когда стороны заключают договор аренды здания или сооружения на срок не менее одного года, важно помнить о необходимости регистрации этого документа у государственных органов. Это требование закреплено в законодательстве Российской Федерации и имеет свои обоснования и последствия. Регистрация договора аренды обеспечивает его юридическую значимость и защиту интересов сторон. Этот процесс делает договор публично известным и фиксирует его условия, что важно в случае возникновения споров между арендодателем и арендатором.

Согласно пункту 3 статьи 165 Гражданского кодекса РФ, в случае уклонения от регистрации, другая сторона имеет право обратиться в суд с иском на принудительную регистрацию договора. Это означает, что сторона, нарушившая процедуру регистрации, может быть принуждена к исполнению этого требования через судебное вмешательство.

Например, индивидуальный предприниматель (арендатор) подал иск в арбитражный суд против ООО (арендодателя) и учреждения юстиции с требованием о регистрации заключенного ими договора аренды здания на 10 лет согласно статье 165 Гражданского кодекса Российской Федерации. В процессе судебного разбирательства арендодатель указывает на то, что согласно статьям 651 и 433 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания на срок один год и более должен быть обязательно зарегистрирован, иначе он считается недействительным [25].

В соответствии с п.3 ст. 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд имеет право по требованию одной из сторон принять решение о регистрации сделки, даже в тех случаях, когда сделка, подлежащая обязательной государственной регистрации, заключена правильно, но одна из сторон не желает ее регистрировать. Процедура принудительной регистрации сделки имеет свои особенности. В случае отказа одной из сторон

регистрировать сделку, суд вправе вынести решение о ее регистрации, если доказано, что сделка заключена в соответствии с законом. Однако, стоит отметить, что данная норма распространяется не только на случаи, когда отсутствие регистрации делает сделку недействительной — это важно учитывать.

Гражданский кодекс РФ не содержит специальных положений относительно сделок, которые считаются незаключенными из-за отсутствия регистрации. Однако, судебная практика позволяет принимать во внимание обстоятельства конкретного дела и принимать обоснованные решения в интересах правопорядка и справедливости.

Таким образом, в случае споров по регистрации сделок, стороны имеют право обратиться в суд для защиты своих прав. Суд будет анализировать представленные доказательства и выносить справедливые решения в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ.

Подытоживая вышесказанное, процедура принудительной регистрации сделки является важным механизмом защиты интересов сторон и обеспечения соблюдения законности в гражданско-правовых отношениях. Судебная практика и законодательство обеспечивают возможность разрешения споров и конфликтов, связанных с регистрацией сделок, на законных основаниях.

Можем сделать вывод, что требования п.3 ст. 165 ГК РФ обязательны для всех сделок, когда сторона нуждается в государственной регистрации. Это касается даже тех, случаев, когда закон при отсутствии регистрации считает сделку незаключенной. На вышеназванных основаниях арбитражный суд удовлетворил иск истца о регистрации договора аренды и возложил на арендодателя все расходы. Также суд указал, что учреждение юстиции, ответственное за регистрацию договора согласно п. 3 ст. 165 ГК РФ и решения суда, не нарушило права и интересы истца. Данное решение суда оставлено без изменений [25].

Согласно п. 2 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрация

договора аренды объекта недвижимости осуществляется только, если имеется предварительная государственная регистрация прав на данный объект в Единой государственном реестре прав.

Изучив предшествующие законодательные акты, стоит отметить, что в ГК РФ выделен договор аренды предприятия как отдельный тип договора аренды имущества. Кроме того, установлены некоторые специальные правила, для того, чтобы определять особенности отношений, связанных с арендой предприятия, используемого для предпринимательской деятельности. Например, Гражданский Кодекс 1922 года содержал специфические нормы, регулирующие аренду предприятий. В то время как Гражданский Кодекс 1964 года не включал абсолютно никаких положений о договоре аренды предприятия как имущественного комплекса, и само предприятие не рассматривалось как объект для каких-либо сделок [5].

В данном договоре предметом является предприятие, которое используется для предпринимательской деятельности, а равно для получения выгоды.

На основании вышесказанного мы можем сделать вывод, что спецификой договора аренды предприятий является его предмет, который и позволяет выделить его в отдельный вид договора аренды имущества.

В соответствии со статьей 659 ГК РФ арендодатель обязуется предоставить арендуемое имущество в пользование арендатору. Это может быть, как недвижимость, так и движимое имущество. Арендатор, в свою очередь, принимает на себя обязательство по своевременному внесению арендной платы и использованию имущества в соответствии с условиями договора.

Важно отметить, что статья 659 ГК РФ устанавливает не только права, но и обязанности сторон. Например, арендодатель обязан поддерживать имущество в надлежащем состоянии, а арендатор — бережно относиться к нему и выполнять условия по оплате аренды. Невыполнение этих обязательств

может привести к юридическим последствиям, таким как возможность расторжения договора.

### **3.2 Договор проката**

Договор проката исследуем на примере:

Индивидуальный предприниматель решил взять в прокат пылесос в Бюро проката (первый квалификационный признак договора проката - в качестве арендодателя по данному договору выступают коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности) сроком на один месяц (второй квалификационный признак - объектом договора проката может являться лишь движимое имущество), который он собирается использовать для уборки свои офисных помещений. Его собственный пылесос на тот момент сломался и находился в ремонте (третий признак - прокат определен в ГК как публичный договор, в связи с чем обязанность арендодателей предоставлять имущество в аренду любому, кто к ним обратится) [16].

Бюро проката отказалось заключить договор, из-за того, что в тех целях, который предприниматель собирается использовать имуществом, а именно в предпринимательской цели имущество изнашивается гораздо сильнее, чем в бытовых целях, и это не учтено в тарифах, установленных бюро проката.

Предприниматель подал иск в арбитражный суд против бюро проката, в которое он обращался, требуя заключить договор аренды и компенсировать убытки, возникшие из-за простоя в его деятельности. Причиной отказа бюро проката стало неучтенное наращивание износа имущества в процессе предпринимательской деятельности. Предприниматель требует компенсацию в размере среднедневного дохода, умноженного на количество дней простоя. (в-четвертых, по общему правилу, учитывая цели использования арендованного имущества, в качестве арендатора зачастую выступают

граждане, которые пользуются правами не только стороны (арендатора), но и правами, предоставленными потребителям Законом РФ «О защите прав потребителей»).

Из данного примера видно, какие признаки необходимы, чтобы арендный договор был квалифицирован, как договор проката.

Арбитражный суд отказал предпринимателю в иске, на том основании, что он хотел использовать движимое имущество для предпринимательской деятельности, а в ст. 626, п. 1 говорится, что «имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства» [16].

Договор проката – единственный публичный договор в Гражданском кодексе, в котором предусмотрены нормы о форме, сроках и содержании [12].

Независимо от субъекта и заключаемого срока договора проката, он обязательно оформляется в письменной форме. Но срок договора проката не должен быть больше одного года [12].

Письменный договор позволяет четко прописать все условия: срок аренды, размер арендной платы, обязанности сторон и ответственность за убытки. Это минимизирует риск недопонимания и способствует более прозрачному взаимодействию между сторонами.

Следует отметить и электронную форму договора, которая становится все более популярной. Заключение соглашения через интернет позволяет быстро оформить аренду, используя электронную подпись. Это особенно удобно для дистанционного проката, когда стороны находятся в разных регионах.

Статья 628 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет дополнительную обязанность арендодателя, направленную на обеспечение защиты интересов арендаторов при обнаружении дефектов в сданном на прокат имуществе. Данное положение статьи призвано минимизировать возможные разногласия и споры между сторонами договора аренды, а также

урегулировать ситуации, когда арендатор сталкивается с проблемами из-за неисправностей имущества.

В соответствии со ст. 628 Гражданского кодекса РФ, обязанностью арендодателя является предоставление арендатору имущества в надлежащем состоянии и готовом для использования. Если же в процессе аренды выявляются дефекты, которые могут повлиять на правильное функционирование имущества, арендодатель обязан оперативно устранить такие неисправности за свой счет.

Обязанность арендодателя по устранению дефектов в сданном на прокат имущество является неотъемлемой частью арендных отношений и способствует сохранению стабильности и доверия между сторонами договора.

Обязанностью арендодателя является проверка исправности объекта договора проката и выдача арендатору письменных инструкций о его эксплуатации [12].

Арендатор имеет право требовать устранения недостатков или замены дефектного имущества от арендодателя в течение 10 дней с момента обнаружения проблем. Договор аренды может устанавливать более короткие сроки для этих действий. В случае, если недостатки возникли из-за неправильного использования арендатором имущества, все расходы по ремонту и транспортировке несет арендатор. Если арендатор виновен в поломке имущества и его нельзя восстановить, он обязан компенсировать убытки арендодателю, включая потерю прибыли, если иное не предусмотрено законом или договором.

Перечисленные выше нормы ГК РФ не регулируют рассматриваемую нами тему в полном объеме, кроме них также могут применяться правила главы I Закона «О защите прав потребителей», потому что в договорах проката арендаторами чаще всего выступают граждане. В вышеназванном законе содержатся такие права, как: право на безопасность, право на информацию об арендованном имуществе, кроме того содержатся гарантии качества товара, наличие возможностей и условия возмещения морального вреда.

### **3.3 Договор аренды транспортных средств**

В Гражданском Кодексе, в разделе 3 главы 34, регулируются два вида договоров аренды транспортного средства: с экипажем и без экипажа. Общими чертами, выделяющими их в отдельные виды договоров, являются:

- при заключении договора аренды транспортных средств, добросовестный арендатор не получает преимущественного права, а продление договора на новый срок (согласно ст. 612 ГК РФ);
- рассматриваемый договор заключается в простой письменной форме и не подлежит государственной регистрации. Стоит отметить, что некоторые транспортные средства, такие как воздушные и морские суда, космические объекты, суда внутреннего плавания в соответствии с ГК РФ относятся к недвижимым вещам [7] и будут требовать государственной регистрации;
- в отличие от других договорных обязательств по аренде, арендатор обязан выполнять капитальный ремонт арендованного транспортного средства на протяжении всего срока действия договор аренды;
- арендатор имеет право сдавать арендованное транспортное средство в субаренду без согласия арендодателя, если это не запрещено договором;
- сторона арендатора может заключать от своего имени договоры перевозки и другие сделки с третьими лицами без согласия стороны арендодателя.

В данном договоре арендодатель помимо основных обязанностей, предоставляет арендатору услуги по управлению и технической эксплуатацией транспортного средства для обеспечения его нормального и безопасного использования. Арендодатель должен обеспечить подходящий состав и квалификацию членов экипажа, соответствующие условиям

договора, обязательным правилам и стандартам обычной практики использования данного вида транспортного средства.

В случае договора аренды с экипажем арендатор не несет ответственности за управление арендуемым транспортом и организацию его эксплуатации, что особенно удобно для компаний, у которых нет возможности или желания заниматься наймом водителей. Этот вариант обычно используется в перевозках, требующих профессионального контроля и опыта, таких как грузовые такси или чартерные рейсы.

Договор аренды без экипажа подразумевает, что арендатор берет на себя ответственность за управление транспортным средством. В этом случае арендатор должен самостоятельно обеспечить наличие лицензии и навыков для вождения. Эта форма аренды часто используется для личных нужд или небольших компаний, желающих сэкономить на затратах, связанных с наймом экипажа. Ключевыми аспектами такой аренды являются соблюдение правил дорожного движения и ответственный подход к эксплуатации автомобиля.

Основное различие между этими двумя типами договоров заключается в степени ответственности. При аренде с экипажем арендодатель берет на себя ответственность за безопасность и эксплуатацию, в то время как при аренде без экипажа арендатор становится полностью ответственным. Это также отражается на стоимости аренды: услуги экипажа, как правило, увеличивают общую стоимость, но обеспечивают уровень комфорта и уверенности при эксплуатации.

Действующий Гражданский Кодекс РФ регулирует не все аспекты обязательств, которые возникают из рассматриваемого нами договора на время, однако транспортные уставы и кодексы более полно определяют особенности аренды разнообразных видов транспортных средств, в том числе услуги предоставляемые по управлению и технической эксплуатацией транспорта от арендодателя или без них.

Договор аренды транспортного средства характеризуется целевым использованием, а именно арендатор обязан задействовать транспортное средство строго по назначению: перевозка пассажиров, грузов иного багажа.

Арендатор транспортного средства в отношении третьих лиц может выступать как перевозчик пассажиров, грузов по договорным отношениям, либо как арендодатель транспортного средства (подаренда), либо как владелец транспортного средства (обязательства по деликтам) и в других незначительных правоотношениях с третьими лицами, таких как страховщик.

В связи с вышесказанным можно сделать вывод о том, что особенностью договора аренды транспортного средства с экипажем является, то, что этот договор считается смешанным и включает в себя элементы обязательств аренды и оказания услуг.

### **3.4 Договор финансовой аренды (лизинга)**

Правовому режиму договора лизинга посвящен параграф 6 главы 34 Гражданского Кодекса Российской Федерации и ФЗ №164 от 29.10.1998 «О финансовой аренде (лизинге)».

Лизинг – совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга [30].

При заключении договора финансовой аренды (лизинга) арендодатель, как правило, берет на себя обязательство приобрести имущество, которое выбирает арендатор (лизингополучатель), у конкретного продавца. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Это делает важным точное указание на продавца в договоре, особенно когда лизингополучатель выбирает продавца, так как это влияет на дальнейшие юридические отношения и обязательства сторон. Если продавец не будет указан, это может вызвать сложности при исполнении договора. Арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды

и продавца, хотя в некоторых случаях договор может предусматривать возможность арендодателя осуществлять такой выбор. Юридическая классификация такого договора - двусторонний, взаимный, консенсуальный и возмездный.

Считаем, что одна сторона (заемщик) выбирает актив (оборудование, транспортное средство, программное обеспечение), а другая сторона (финансовая компания) приобретет этот актив. При этом, арендатор будет использовать этот актив в аренду, будет платить арендную плату за пользование имуществом, которое в дальнейшем в некоторых случаях может даже приобрести. А арендодатель в свою очередь за счет арендных поступлений может восстановить большую часть или всю стоимость актива, а также получает возможность получать проценты от аренды [11].

Рассмотрим договор финансовой аренды (лизинга) на основе сравнения его с простым договором аренды:

Таблица 1 - Отличия договора лизинга от договора аренды

|  | Лизинг   | Аренда  |
|--|--|---|
| Цель договора                                  | Предоставление во временное владение и использование имущества за вознаграждение, с возможностью его последующего выкупа           | Арендатор получает имущество арендодателя во временное пользование, при этом арендатор получает доход от сдаваемого в аренду          |
| По праву собственности передаваемого имущества | В лизинг нельзя передать имущество, находящееся в собственности лизингодателя на дату заключения договора                          | В аренду можно передать имущество, находящееся в собственности арендодателя на момент заключения договора аренды (ст.608 ГК РФ)       |
| Пути приобретения имущества для передачи       | Лизингодатель может приобрести имущество для передачи в лизинг по договору купли-продажи и/или поставки (п.2 ст.15 Закона №164-ФЗ) | Имущество, передаваемое в аренду, может быть получено в собственность арендодателя по договорам: мены, дарения, подряда (ст608 ГК РФ) |
| Предмет  | Предметом договора лизинга не могут быть земельные участки,  | Предметом договора аренды могут выступать   |

Продолжение таблицы 1

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | другие природные объекты, а также: сырье, стройматериалы, продукты питания и имущество, срок которого ограничен (п.2 ст.3 Закона №164-ФЗ) | земельные участки и другие природные объекты (п.1 ст.607 ГК РФ)   |
| Срок договора                             | Договор лизинга заключается на определенный срок (п.4 ст.15 Закона №164-ФЗ)   | Договор аренды может заключаться на неопределенный срок (п.2 ст.610 ГК РФ)  |
| Риск случайной гибели или порчи имущества | Лизингополучатель несет ответственность за сохранность имущества и убытки, связанные с его повреждением или утратой                       | Арендодатель несет ответственность за сохранность имущества (ст.211 ГК РФ), если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Стороны вправе изменить это правило в договоре, например, передав риск арендатору или договорившись о страховании имущества. |

Так как в ряде случаев судьи квалифицируют договоры лизинга, не соответствующие законодательству, в качестве обычной аренды либо аренды с правом выкупа [16].

Поэтому рассмотрим существенные условия договора лизинга.

Один из важных аспектов договора финансовой аренды - это его предмет. В соответствии с законодательством, земельные участки, природные ресурсы и имущество, для обращения которым установлены особые требования, не могут быть предметом лизинга [16]. Тем не менее, в условиях стремления России к импортозамещению и развитию отечественного агропромышленного сектора, законы должны поддерживать и способствовать этим целям.

Поэтому, думается, что для более эффективного использования имеющихся земель, необходимо внести изменения в действующее законодательство, и ст. 3 п. 2 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» должна звучать так: «Предметом лизинга не могут быть земельные

участки, изъятые из оборота и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения...».

В.С. Ема выделял следующие существенные условия: «условия о продавце предмета лизинга и об исключительно предпринимательской цели использования предмета», так как они «относятся к квалифицирующим признакам договора лизинга, отличающим данный договор от иных разновидностей договора аренды» [11].

Существует и альтернативная точка зрения, например, М.В. Безуглова высказывала мнение, что, по ее убеждению, «не являются существенными условия о продавце и предпринимательской цели использования предмета лизинга» [17].

Обратимся к материалам судебной практики 11.05.2022 года заключения договора внутреннего лизинга №185Д/04-22 между Пермской компаний «Уралпромлизинг» - лизингодатель и ОАО «Сорбент» - лизингополучатель.

В соответствии с договором, лизингодатель, в этом случае – это компания, предоставляющая имущество в лизинг, обязался купить определенное имущество и затем передать его лизингополучателю – в конкретном примере это тот, кто будет пользоваться имуществом. Передача имущества должна производится на время, указанное в договоре. Примечательно, что выбор продавца этого имущества оставили за лизингополучателем.

Рассматривая этот договор, суд первой инстанции признал его законность. Суд также посчитал допустимым, то, что имя продавца не указано в договоре лизинга. Судебное решение обосновали тем, что действующее законодательство не обязывает включать имя конкретного продавца в текст договора финансовой аренды, а равно лизинга.

Таким образом, суд признал правомерным договор, где лизингополучатель самостоятельно выбирает продавца имущества. Решение

суда считается законным и справедливым, поскольку не противоречит действующему законодательству.

Вместо этого, важным является согласование условий договора между сторонами и их добросовестное исполнение. В случае отсутствия явного указания продавца в договоре, суд учитывает волеизъявление сторон, которые обязались выполнять свои обязанности в соответствии с договором [30].

Таким образом, вопрос о продавце имущества может быть считаться решенным судом в пользу лизингодателя и лизингополучателя, если условия договора были согласованы и выполнены добросовестно. Это подтверждает, что стороны являются компетентными и сознательно заключили договор, несмотря на отсутствие явного указания о продавце.

Также важно отметить, что договор финансовой аренды является довольно сложным юридическим инструментом, требующим внимательного и профессионального подхода со стороны всех участников. В случае возникновения споров или неоднозначностей, необходимо обращаться к опытным специалистам в данной области, чтобы разрешить вопросы в соответствии с законодательством и договором [21].

Важно помнить, что исполнение договора финансовой аренды должно осуществляться в соответствии с законом и принятыми условиями, чтобы избежать возможных юридических недоразумений.

После рассмотрения апелляционной инстанцией случая, связанного с договором финансовой аренды, было принято решение о признании данного договора недействительным в соответствии со статьей 15 Федерального закона «О финансовой аренде». Это решение было обусловлено тем, что ответчик не предоставил достаточных доказательств о том, что был соблюден установленный порядок выбора продавца имущества для лизинга.

Одним из важнейших аспектов заключения договора финансовой аренды является соблюдение существенных условий, определенных законом [11]. В данном случае, важным условием было соблюдение установленного

порядка выбора продавца имущества для лизинга. Невыполнение данного условия привело к недействительности договора.

Апелляционное решение по данному делу подчеркнуло важность тщательной проработки всех аспектов заключаемого договора финансовой аренды. Соблюдение установленных процедур и формальностей является ключевым моментом при заключении таких сделок.

В итоге, решение апелляционной инстанции по делу о недействительности договора финансовой аренды важно, как прецедент, который напоминает о необходимости тщательно изучать и соблюдать все условия сделки. Только в таком случае можно избежать негативных последствий, а стороны сделки будут защищены законом и смогут добиться справедливого решения в случае возникновения спорных ситуаций. Всегда важно быть внимательным к деталям и следовать законодательству для предотвращения потенциальных проблем.

Кассационная инстанция посчитала выводы апелляционного суда несоответствующими действительности и имеющимися в деле документами.

Анализ условий договора внутреннего лизинга №185Д/04 от 11.05.2024 дал возможность суду первой инстанции признать наличие финансового лизинга между сторонами. В результате было принято верное решение об установлении правоотношений по финансовой аренде между сторонами.

В решении Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу № А81-2163/2024 утверждается, что существенным условием договора финансовой аренды является описание объекта сделки, включающее данные о продавце имущества, процедуре платежей, возврате имущества по завершении лизинга или при его выкупе, а также обязательстве использования имущества для предпринимательских целей [27].

Изучив представленные дела, можно констатировать, что судебные инстанции настаивают на том, чтобы в договоре финансовой аренды помимо объекта лизинга, то есть передаваемого имущества, обязательно указывались и другие существенные условия.

Однако, в рассмотренных нами примерах, нормы законодательства все суды трактовали по-разному. В одном случае суд посчитал достаточным указание на то, кто из сторон договора выбирает продавца имущества для лизинга. В другом случае, требовалось указание в договоре сведений о продавце имущества.

Интерпретация ст. 15 Закона о финансовой аренде и ст. 665 Гражданского кодекса РФ указывает на необходимость определения продавца.

Если лизингополучатель выбирает продавца, это создает необходимость для лизингодателя о наличии полной информации о контрагенте для заключения сделки купли-продажи.

Таким образом, роль продавца в этом контексте напрямую влияет на правовые обязательства и информацию, необходимую для успешного завершения сделки.

Существенным условием договора является срок финансовой аренды. Это связано с тем, что длительность контракта лизинга напрямую связана с периодом эксплуатации оборудования. Также, расчеты платежей по договору лизинга зависят от срока договора [30].

Срок финансовой аренды непосредственно влияет на период использования и эксплуатации арендованного оборудования. Например, если длительность контракта короткая, то лизингополучатель может не успеть полностью окупить затраты на аренду и использование оборудования. С другой стороны, слишком долгий срок аренды также может привести к устареванию техники и потере ее рыночной стоимости. Значение срока договора лизинга проявляется и в расчетах лизинговых платежей. Чем длиннее контракт, тем меньше ежемесячные платежи, но общая сумма, уплаченная за аренду оборудования, может быть выше из-за начисления процентов. Поэтому важно учитывать срок договора [12].

Статья 28 Закона о лизинге предусматривает «Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей» согласно условиям заключенного договора.

Исследуя различные виды договоров аренды, важно рассмотреть договор финансовой аренды (лизинга) по следующим причинам:

Во-первых, этот вид договора в современном мире достаточно популярен, из-за этого нужно тщательно его исследовать для развития и улучшения.

В отличие от других типов договоров аренды, здесь участвуют три стороны: лизингодатель, лизингополучатель и продавец, что делает его двусторонним (договор о покупке и продаже, а также другие договоры могут быть заключены для выполнения условий самого договора лизинга, который осуществляется только между лизингодателем и лизингополучателем).

Финансовая аренда, являясь видом аренды, представляет собой уникальное смешение финансовых и арендных отношений [30]. В таком договоре главное значение имеет процесс инвестирования лизингодателем финансовых средств лизингополучателя. Лизингополучатель взамен получает временное владение и пользование приобретенным для него имуществом.

Нормативно-правовая база, действующая в настоящее время, не предусматривает возможность внесения дополнений и изменений в договор лизинга, включая статью 3 пункт 2 Федерального закона от 29.10.1998 N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Предлагаю дополнить предложение «Предметом лизинга не могут быть земельные участки, выведенные из оборота и другие природные объекты, а также имущество, оборот которого запрещен федеральными законами или для которого установлен специальный порядок обращения...».

## **Заключение**

Считаем, что цель выпускной квалификационной работы была успешно реализована: были рассмотрены теоретические аспекты договора аренды и его разновидностей, а также проанализировано его практическое применение с учётом судебной практики.

Изучение правовой природы договора аренды выявило его принадлежность к особой категории гражданско-правовых договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное владение и пользование.

Особенностью данного договора является наличие элементов вещного права наряду с обязательственными правами. Однако, в основе своей, договор аренды остаётся обязательственным и обладает присущими ему специфическими чертами.

В отношении сроков аренды возникают правовые коллизии, которые можно устраниТЬ, дополнив статью 610 ГК РФ пунктом о том, что договор аренды заключается на срок, установленный сторонами, и является консенсуальным. С учетом нестабильности экономической ситуации в стране, формулировку пункта 3 статьи 614 ГК РФ «не чаще одного раза в год» целесообразно заменить на «в любые сроки» в интересах сторон договора. В таком случае пункт 3 статьи 614 ГК РФ будет звучать следующим образом: «Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в любые сроки».

В текущем законодательстве вопрос цены договора аренды не является существенным, однако представляется важным. Поскольку договор аренды носит возмездный характер, целесообразно внести дополнение в статью 614 ГК РФ, установив, что «при заключении договора аренды сторонам необходимо согласовать порядок, условия, размер и сроки внесения арендной платы, в противном случае договор будет признан недействительным».

При расторжении договора аренды необходимо следовать досудебной процедуре урегулирования споров между арендатором и арендодателем. Анализируя правовую природу договора аренды, можно отметить, что она еще не полностью совершенна, и требует внесения изменений и дополнений в действующее законодательство, что и было предложено.

Законодатель уделил значительное внимание правам добросовестного арендатора, однако статья 621 ГК РФ нуждается в доработке. В связи с этим предлагается дополнить пункт 1 статьи 621 следующим положением:

«Пункт 1. Если законодательство или условия договора аренды не устанавливают другие правила, арендатор, который добросовестно исполнил свои обязательства, получает преимущественное право на заключение нового договора аренды на аналогичных условиях после завершения срока действующего контракта перед другими возможными арендаторами».

В случае, если третьи лица предлагают арендодателю более выгодные условия, арендодатель обязан письменно уведомить арендатора и предоставить ему возможность предложить аналогичные условия.

Анализ особенностей различных видов договоров аренды продемонстрировал, что аренда зданий, сооружений, предприятий, прокат транспортных средств, а также финансовая аренда (лизинг) являются отдельными категориями договоров аренды. Это обусловлено тем, что нормы, регулирующие данные виды, предусматривают особый порядок реализации прав арендатора, который существенно отличается от общих правил, применяемых к другим случаям аренды имущества.

Подводя итоги исследования отдельных видов договоров аренды, стоит выделить особое значение договора финансовой аренды (лизинга), поскольку.

Во-первых, в современных условиях его востребованность растет, что требует глубокого изучения для дальнейшего развития и совершенствования.

Во-вторых, договор включает три ключевых субъекта: лизингодателя, лизингополучателя и продавца, однако сам договор является двусторонним. Договор купли-продажи и другие факультативные соглашения заключаются

между двумя сторонами - лизингодателем и лизингополучателем с целью выполнения обязательств по основному договору лизинга.

В-третьих, лизинг, являющийся формой аренды, представляет собой уникальное сочетание инвестиционных и арендных механизмов. Его ключевая особенность заключается в инвестировании лизингодателем средств в лизингополучателя, который в свою очередь получает доступ к финансированию путем временного владения и использования имущества, приобретенного специально для его нужд.

В-четвёртых, договор лизинга от договора аренды отличается разными требованиями, предъявляемыми к ним.

В-пятых, Законодательство все еще не охватывает все аспекты финансовой аренды (лизинга), и необходимо внести соответствующие изменения. Например, пункт 2 статьи 3 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» следует переформулировать следующим образом: «Лизингом не могут быть предметом земельные участки, выведенные из оборота, и другие природные ресурсы, а также имущество, для которого федеральными законами установлены ограничения на свободное обращение или особые условия обращения...».

Считаем, что на основании вышеизложенного цель работы достигнута: проведен всесторонний анализ теоретических аспектов договора аренды и его видов, а также рассмотрено практическое применение договора аренды и судебной практики, предложены дополнения и изменения в действующее законодательство.

## **Список используемой литературы и используемых источников**

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 20.06.2024 № 31-П).
2. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды / В.А. Белов // Право и Экономика. – 2024. - № 3. - С. 36 - 38. (0,34 п.л.)
3. Буш И.А. Правовая природа арендных отношений // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. Сборник материалов международной научно-практической конференции (посвященной памяти и 70-летию со дня рождения проф. Я.Ф. Фархтдинова). Казань: Изд-во Казан. ун-та, Вып. 2. С. 94-96
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 08.08.2024 № 232-ФЗ).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации: с изм. и доп. на 2 февраля 2020 года + табл. изм. + путеводитель по судеб. практике. Ч. 1, 2, 3, 4. - Москва: Эксмо, 2020. - 928 с.
6. Гражданское право. Особенная часть: сб. задач / П. В. Надтасаев, Р. Ю. Улимаев; Уфим. юрид. ин-т МВД Рос. Федерации. - Уфа: УЮИ МВД России, 2024. - 80 с.
7. Гражданское право: учебник / под ред. Е. С. Болтановой. - Москва: ИНФРА-М, 2024. - 583 с.
8. Гражданское право. Общая часть: учебник / под. ред. Е. С. Болтановой. - Москва: ИНФРА-М, 2023. - 515 с.
9. Гражданское право: учебник / под ред. М. М. Рассолова, А. Н. Кузбагарова. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2018. - 719с.
10. Гражданское право: В 2-х томах. Том II. Полутом 1: Учебник (В.В. Витрянский, В.С. Ем, И.А. Зенин и др.)/ Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 2022.с. 251-283.

11. Григорьева А.Г. История становления и развития правового регулирования договора лизинга // [Электронный ресурс] Режим доступа: .
12. Гришин Л.Ж. Договор проката // Российская юстиция. – 2022. – № 9. – С. 7.
13. Договорные обязательства по передаче имущества: курс лекций / А. В. Головизнин, Ю. Б. Носкова, Р. Н. Мородумов [и др.] - Екатеринбург: УрЮИ МВД России, 2018. - 72 с.
14. Дело № 4-128/2023. 5 июля 2023. Судебный участок № 1 Александровского судебного района Пермского края. Мировой Судья: Тикун Виктория Константиновна.
15. Дело № 2-284/2024 ~ М-203/2024 от 9 апреля 2024. Александровский городской суд.
16. Дело №А43-494/13-2-23 Арбитражного суда Пермского края по иску ОАО «Сорбент» к Пермской компании «Уралпромлизинг».
17. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».
18. Козырь О.М. Аренда // Гражданский кодекс РФ (ч. 2): Текст, комментарии. - М.: МЦФЭР, 2021.
19. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 21.04.2020 № 19-П).
20. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.03.2023 № ВАС-2746/23.
21. Пархоменко И.К. Проблемные аспекты применения на современном этапе правовых институтов, регулирующих изменение или расторжение гражданско-правовых договоров. Актуальные проблемы развития гражданского права и гражданского процесса: материалы V Всерос. науч.-практ. конф / редкол.: А. В. Герасимов, Д. Б. Данилов, А. И. Макаренко [и др.] - Краснодар: КрУ МВД России, 2018. - 278 с.

22. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.07.2022 по делу № А58-303/2022 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс, дата обращения 02.05.2025.

23. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.04.2023 № Ф03-А37/01-1/442 по делу № А59-4872/2023 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 22.02.2025.

24. Постановление Федерального арбитражного суда Приволжского федерального округа 13.10.2023 № Ф09-2954/23-С3, // Справочно-правовая система КонсультантПлюс, дата обращения 02.05.2025.

25. Постановление Федерального арбитражного суда Приволжского федерального округа от 10.10.2022 № А29-1329/22-2Э // Справочно-правовая система КонсультантПлюс, дата обращения 02.05.2025

26. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 30.04.24 № Ф09Р1178/24РГК по делу № А47-2986/2024 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 10.06.2025

27. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 30.03.2023 № А54-3841/2023 ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.08.2023 № Ф02-3069/23 // Справочно-правовая система Гарант, дата обращения 05.12.2024.

28. Сутягин А.В. Договор аренды: юридические аспекты / А.В. Сутягин. – М: ГроссМедиа, 2019. – 199 с.

29. Учебник Гражданского права / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого 2022 С. 188.

30. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 31.12.2024) «О финансовой аренде (лизинге)».

31. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 12.12.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. - 30.07.1997; 16.12.2011.