

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

40.03.01 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско – правовой

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Договор аренды»

Студентка

Т. Н. Витковская

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

О. А. Воробьева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

И.о. заведующего кафедрой канд.юрид.наук
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

О.С.Лапшина
(личная подпись)

« _____ » _____ 2017 г.

Тольятти, 2017

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующего кафедрой

«Гражданское право и процесс»

(подпись) О.С. Лапшина
(И.О.Фамилия)

«23» марта 2017 г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение бакалаврской работы

Студент Т.Н. Витковская

1. Тема «Договор аренды»

2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы
19.05.2017 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе научно-методическая литература, периодические научные издания по исследуемой теме, нормативно-правовые документы

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): 1. Общая характеристика договора аренды, 2. Характеристика отдельных видов договоров аренды

5. Дата выдачи задания «23» марта 2017 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы

(подпись)

О.А. Воробьева
(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

Т.Н. Витковская
(И.О. Фамилия)

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующего кафедрой «Гражданское
право и процесс»

(подпись) О.С. Лапшина
(И.О.Фамилия)

«23» марта 2017 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы**

Студента Т.Н. Витковской
по теме «Договор аренды»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Апрель 2017	13.04.2017	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	Апрель 2017	20.04.2017	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	Апрель 2017	28.04.2017	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Май 2017	16.05.2017	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	19.05.2017	19.05.2017	Выполнено	
Предзащита	25.05.2017	25.05.2017	Выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2017	30.05.2017	Выполнено	
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	16.06.2017	16.06.2017		

Руководитель выпускной квалификационной работы

(подпись) О.А. Воробьева
(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись) Т.Н. Витковская
(И.О. Фамилия)

Аннотация

к бакалаврской работе

Студентки Витковской Т.Н. группы ЮРбз-1232Д

Актуальность темы данной бакалаврской работы заключается в том, что в теории гражданского права проблемы связанные с заключением, правовым регулированием, реализацией, изменением и расторжением договора аренды занимают центральное место, они достаточно дискуссионны и постоянно находятся в центре внимания законодательных и правоприменительных органов.

Целью бакалаврской работы является комплексный анализ и исследование договора аренды. Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- рассмотреть правовую природу договора аренды;
- показать порядок заключения договора аренды;
- изучить права и обязанности арендодателя и арендатора;
- провести изучение отдельных видов договора аренды;
- подвергнуть анализу реализацию института договора аренды в правоприменительной практике.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе заключения, реализации, изменения и расторжения договора аренды.

Предмет исследования - нормы, которые регулируют договор аренды в Российской Федерации и их особенности на сегодняшний день.

Практическую основу исследования составили материалы юридической практики.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, шести параграфов, заключения и списка используемой литературы. Количество источников: 39.

Общий объем работы - 47стр.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
Глава 1. Общая характеристика договора аренды.....	8
1.1 Понятие и существенные условия договора аренды.....	8
1.2 Субъекты и объекты договора аренды.....	13
1.3 Прекращение договорных обязательств.....	15
Глава 2. Характеристика отдельных видов договоров аренды.....	28
2.1 Понятие договора проката.....	28
2.2 Понятие аренды транспортных средств.....	31
2.3 Аренда зданий и сооружений.....	35
Заключение.....	41
Список используемой литературы.....	44

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В теории гражданского права проблемы связанные с заключением, правовым регулированием, реализацией, изменением и расторжением договора аренды занимают центральное место, они достаточно дискуссионны и постоянно находятся в центре внимания законодательных и правоприменительных органов.

Целью бакалаврской работы является комплексный анализ и исследование договора аренды. Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- рассмотреть правовую природу договора аренды;
- показать порядок заключения договора аренды;
- изучить права и обязанности арендодателя и арендатора;
- провести изучение отдельных видов договора аренды;
- подвергнуть анализу реализацию института договора аренды в правоприменительной практике.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе заключения, реализации, изменения и расторжения договора аренды.

Предмет исследования - нормы, которые регулируют договор аренды в Российской Федерации и их особенности на сегодняшний день.

Теоретической основой исследования послужили труды отечественных ученых посвященных вопросам аренды, в частности – Ю.Н. Андреева, В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, И. Зерновой, И. Молчанова, А. Репина и др.

Методологической основой исследования послужили общенаучные и частно-научные методы, такие как анализ, синтез, логический, сравнительно - правовой, конкретно-исторический, формально-юридический, метод логического анализа и др. В процессе работы был использован общеправовой диалектический метод познания, что отвечает задаче комплексного изучения проблемы.

Нормативно-правовую базу настоящей работы составили Конституция Российской Федерации, федеральные конституционные законы, федеральные законы, нормативные правовые акты Президента и Правительства Российской Федерации, иные нормативные правовые акты. Также в работе использовались данные правоприменительной практики, архивных источников отечественного законодательства, материалы периодической печати и др.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка используемой литературы.

Глава 1. Общая характеристика договора аренды

1.1 Понятие и существенные условия договора аренды

Слово «аренда» имеет латинские корни - *arrendare*, что означает - отдавать внаем.

Р.А. Судапин считает, что аренда – это сложный и комплексный институт, один из наиболее развитых ввиду того, что на протяжении тысячелетий арендные отношения возникали и возникают как в предпринимательской деятельности, так и в повседневных отношениях физических лиц, которые не связаны с предпринимательством.

Е.А. Суханов полагает, что аренда – договорной институт, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский утверждают, что об аренде можно говорить, как о юридическом факте, имеющем форму договора¹.

Ввиду того, что действующее российское гражданское законодательство понимает под договором соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, то договор – это двух - или многосторонняя сделка. Посему, договор аренды - двухсторонняя сделка, а именно соглашение лиц, которое направлено на установление правоотношений по поводу найма имущества.

Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность договор аренды не влечет смены титула собственника, а следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения товарообмена, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения: Изд. 4-е, испр., М., 2013.

Договор аренды является консенсуальной сделкой и считается заключенным с момента достижения согласия сторонами такого соглашения по всем его существенным условиям.

Договор аренды – консенсуальный (согласованный), взаимный и возмездный (п. 1 ст. 606 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) аренда - это предоставление арендодателем арендатору имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью².

Согласно статье 606 ГК РФ пользование имуществом по договору аренды осуществляется за плату. Указанное положение предопределяет правовую природу аренды как возмездной, двусторонне обязывающей (синаллагматической) сделки. Несмотря на то обстоятельство, что несогласование по тексту договора аренды величины арендной платы не влечет недействительность данного соглашения, в условиях мирового финансового кризиса колебание размера вознаграждения арендодателя имеет большое значение для субъектов предпринимательской деятельности³.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Форма договора - договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в простой письменной форме. Согласно п. 2 ст. 609 Гражданского Кодекса Российской Федерации аренды недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017)// Собрание законодательства РФ.1996. № 5. ст. 410.

³ Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса // Право и экономика. 2016.№ 2.

Формы заключения договора отличаются в зависимости от своей значимости, статуса участвующих сторон, а также от срока действия соглашения.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предмет договора является существенным условием договора аренды, в равной степени как и всякого иного гражданско — правового договора. В ГК установлено специальное правило: в договоре аренды под страхом признания его незаключенным должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Пункт 3 ст. 607 Гражданского кодекса устанавливает, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

При отсутствии данных, позволяющих идентифицировать имущество, передаваемое в аренду, соответствующий договор не считается заключенным⁴.

Интерес представляют разъяснения, содержащиеся в Постановлении № 13, в отношении применения ст. 607 «Объекты аренды» ГК РФ в части земельных участков и других обособленных природных объектов, зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и других вещей, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемых вещей). В п. 4.5 Постановления № 13 ВАС РФ разъяснил, что положения Гражданского кодекса (в том числе с учетом ст. 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) не ограничивают право сторон заключить такой договор аренды, по которому арендатору в пользование предоставляется не вся вещь в целом, а только ее часть.

⁴ Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3. С. 54 - 56.

Если по договору аренды, заключенному на год (и более), допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения, такой договор аренды подлежит государственной регистрации согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ и п. 2 ст. 26 ЗК РФ⁵, при этом обременение устанавливается на всю недвижимость в целом. При этом в случае государственной регистрации договора аренды предоставление кадастрового паспорта на обременяемое арендой имущество необходимо, если паспорт ранее не был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов⁶.

Размер арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения также должны быть установлены в договоре (ст. 614 ГК РФ). Если договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Арендная плата может устанавливаться за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 2001. № 211-212.

⁶ Хромова Н. Комментарий к Постановлению Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.01.2013 № 13 О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Автономные учреждения: акты и комментарии для бухгалтера. 2013. № 3.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

В договоре должен быть установлен срок его действия. Если срок аренды не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному⁷.

Срок действия договора может быть определенным или неопределенным. В первом случае договор аренды действует в течение указанного в нем срока. Этот срок может обозначаться периодом времени либо указанием момента начала и окончания договора. Момент начала или окончания договора может быть определен конкретной датой или указанием на событие, которое определенно должно наступить. Во втором случае срок действия в договоре не указывается.

Следует обратить внимание, что включение условия, противоречащего действующей императивной норме — незаконно. Такое условие не может приобрести юридической силы ни при каких обстоятельствах.

Например, стороны не могут в договоре прописать условия, ограничивающие возможность обратиться в суд при защите своих прав и законных интересов, изменить сроки исковой давности, отменить необходимость государственной регистрации договора и т.д.

⁷ Зернова И. Сдача недвижимого имущества в аренду // Учреждения культуры и искусства: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №6.

1.2 Субъекты и объекты договора аренды

Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

Арендодателем имущества по договору аренды может быть его собственник либо иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду⁸. Арендатором является лицо, которое получает во временное владение и пользование или во временное пользование имущество и платит за это арендную плату⁹.

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

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

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

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

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям этого договора аренды либо его назначению, так же как и арендатор должен использовать такое имущество согласно условиям

⁸ Репин А. Комментарий к постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Бюджетные организации: акты и комментарии для бухгалтера. 2013. № 5.

⁹ Сорокин А. Возмещение ущерба с арендатора коммерческой недвижимости: споры // Жилищное право. 2016. № 2.

обязательства либо в соответствии с его прямым назначением. В случае несоблюдения условий пользования имуществом арендодатель имеет право потребовать возмещения ущерба. Чаще всего такие ситуации возникают при возврате арендованного имущества в состоянии, не соответствующему условиям договора аренды, либо в случае причинения вреда сдаваемому имуществу. Возмещение ущерба с арендатора коммерческой недвижимости имеет свою специфику, требование арендодателя может вытекать как из обязательственных правоотношений сторон в рамках договора аренды недвижимого имущества, так и исходя из обязательств вследствие причинения вреда. Проводя грань между договорными и внедоговорными обязательствами, следует отметить, что арендодатель защищен в случае ущерба арендованному имуществу даже в случае отсутствия подобных договорных условий, предусматривающих за это ответственность. Практика также показывает, что суду достаточно доказательства наличия причиненного ущерба независимо от наличия оснований для данного требования.

Ущерб, причиненный имуществу арендодателя, подлежит доказыванию независимо от оснований ответственности. При разрешении указанной категории споров также применению подлежат нормы главы 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Так, суд кассационной инстанции постановил, что вред, причиненный пожарами личности и имуществу гражданина либо юридического лица, подлежит возмещению по правилам, изложенным в ст. 1064 ГК РФ, в полном объеме лицом, причинившим вред. При этом необходимо исходить из того, что возмещению подлежат стоимость уничтоженного огнем имущества, расходы по восстановлению или исправлению поврежденного в результате пожара или при его тушении имущества, а также иные вызванные пожаром убытки (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Размер вреда (убытка) определяется по правилам, установленным ст. 15 ГК РФ, согласно которой под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение

его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)¹⁰.

Для привлечения лица к данному виду ответственности необходима совокупность следующих условий: факт наступления вреда, наличие причинно-следственной связи между противоправными действиями (бездействием) причинителя вреда и наступившими последствиями, размер причиненного вреда и вина причинителя вреда, при этом причинно-следственная связь между фактом нарушения прав и убытками в виде реального ущерба должна обладать следующими характеристиками: 1) причина предшествует следствию; 2) причина является необходимым и достаточным основанием наступления следствия, вместе с тем наличие вины презюмируется, ее отсутствие доказывается причинителем вреда (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.08.2015 по делу № А12-40979/2014)¹¹.

Таким образом, ущерб и убытки подлежат доказыванию по общим правилам, даже если основанием иска является несоблюдение договорных обязательств.

1.3 Прекращение договорных обязательств

Общие нормы о расторжении любого договора (в том числе аренды) обозначены в ст. 450 ГК РФ, в соответствии с которой договор, может быть расторгнут только тремя способами: по соглашению сторон, в судебном порядке и в случае одностороннего отказа от исполнения договора (если такая возможность предусмотрена законом или в договоре:

1. Соглашение сторон – наиболее приемлемый, удобный и простой способ расторжения договора аренды (с точки зрения совершения юридиче-

¹⁰ Сорокин А. Возмещение ущерба с арендатора коммерческой недвижимости: споры // Жилищное право. 2016. № 2.

¹¹ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.08.2015 по делу № А12-40979/2014

ски значимых действий). Указанный способ расторжения договора не обязательно означает наличие каких-либо негативных предпосылок или оснований для его расторжения.

Тем не менее, в соглашении о расторжении договора аренды крайне желательно отображение следующих моментов:

- причины расторжения договора (добровольное решение сторон, существенное изменение обстоятельств);
- стадию исполнения расторгаемого сторонами;
- обязательство сторон произвести взаимные расчеты по арендной плате и исполнить неисполненные на момент расторжения обязательства с обозначением конкретных сроков и иные правовые последствия;
- обязательство арендатора в определенный срок возвратить имущество арендатору (если имущество возвращается одновременно с расторжением договора аренды, то к соглашению о расторжении данного договора целесообразно приложение акта приема-передачи арендованного имущества с его описанием и отметкой о наличии/отсутствии претензий).

Если расторгаемый договор прошел государственную регистрацию (в отношении недвижимого имущества), соглашение о расторжении также должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке (п.1 ст. 452, ст. 651 ГК РФ).

Отметим, что согласно п. 1 ст. 16 Федерального закона № 122-ФЗ¹² государственная регистрация такого соглашения проводится на основании заявления сторон договора. Следовательно, помимо подписания сторонами соглашения о расторжении договора аренды они должны подать совместное заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Если одна из сторон уклоняется от совершения действий, направленных на государственную регистрацию соглашения о рас-

¹² Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 1997. № 145.

торжении договора аренды, добросовестная сторона вправе обратиться в суд с требованием о регистрации соглашения о расторжении.

В частности, в Постановлении ФАС ДО от 08.05.2013 № Ф03-1730/2013 сказано так¹³: Договор аренды земельного участка заключен на срок более одного года и зарегистрирован в установленном законом порядке. Следовательно, вывод судов о том, что соглашение о его расторжении также подлежит государственной регистрации, является верным¹⁴.

При рассмотрении дела суды установили, что арендодатель обращался к арендатору с требованием передать ему документы, необходимые для регистрации соглашения о расторжении договора аренды. Однако арендатор без уважительной причины не передал арендодателю эти документы. Такие действия арендатора судами обеих инстанций квалифицированы как уклонение от государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды, поэтому соглашение о расторжении подлежит государственной регистрации.

Моментом расторжения договора по соглашению сторон, по общему правилу, является дата заключения соответствующего соглашения. Вместе с тем, стороны могут предусмотреть иную дату расторжения договора. Датой расторжения зарегистрированного договора аренды считается дата внесения соответствующий записи в Единый государственный реестр прав.

2. По общему правилу, основаниями расторжения любого договора в судебном порядке являются: случаи существенного нарушения одной из сторон условий договора и случаи, предусмотренные законодательством (например, не достижение согласия сторон о расторжении договора при существенном изменении обстоятельств) или договором.

В статьях 619 и 620 ГК РФ перечислены конкретные случаи существенного нарушения договора аренды как арендатором, так и арендодателем, при наступлении которых возникают правовые основания расторжения

¹³ Постановлении ФАС ДО от 08.05.2013 № Ф03-1730/2013

¹⁴ Мандрюков А. Основания для расторжения договора аренды // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 6

договора аренды. При наступлении таких случаев «потерпевшая» сторона договора аренды, чьи права были существенно (с точки зрения законодателя) нарушены действиями (бездействиями) другой стороны, вправе требовать через суд расторжения договора аренды.

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

1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями. Приведем разъяснения из Постановления ФАС УО от 26.07.2012 № Ф09-6626/11¹⁵:

«Удовлетворяя требования истца о расторжении договора аренды и выселении ответчиков из нежилого помещения, суд, исходя из положений ст. 615, п. 1 ст. 619 ГК РФ, установил, что в нарушение условий договора арендатор передал помещение в субаренду без согласия арендодателя, следовательно, договор субаренды является недействительным, кроме того, осуществление торговли алкогольной продукцией и табачными изделиями в указанном помещении, переданном в аренду в целях оборудования спортивного зала, свидетельствует об осуществлении арендаторами деятельности, противоречащей условиям использования помещения в целях, установленных договором»¹⁶.

2. Существенно ухудшает имущество. Так, в Постановлении ФАС МО от 22.01.2004 № КГ-А40/11057-03¹⁷ указано, что согласно актам проверки, а также заключению Международной академии оценки и консалтинга арендуемые кабинеты, коридоры, лестничные площадки, санитарные узлы находятся в состоянии, не отвечающем требованиям санитарно-гигиенических норм, требуют текущего и капитального ремонта, на основании чего суд сделал правомерный вывод о том, что состояние арендованного имущества значи-

¹⁵ Постановления ФАС УО от 26.07.2012 № Ф09-6626/11.

¹⁶ Мандрюков А. Основания для расторжения договора аренды // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 6

¹⁷ Постановление ФАС МО от 22.01.2004 № КГ-А40/11057-03

тельно ухудшилось, что является основанием для расторжения договора аренды.

3. Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Таким образом, договор аренды может быть расторгнут, если арендатор три и более раза подряд не внес арендную плату. Однако если арендатор перечислял арендную плату, а данные денежные средства арендодатель не получал в связи с допущенными арендатором ошибками в платежных документах, то суд может признать расторжение незаконным (Постановление ФАС МО от 10.04.2013 № А40-114065/11-53-1030)¹⁸.

Следует отметить, что ранее суды, руководствуясь п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 14¹⁹, в случае погашения арендатором на момент рассмотрения спора в суде первой инстанции образовавшейся задолженности по арендной плате в полном объеме приходили к выводу об отсутствии нарушений арендатором существенных условий договора и отказывали в удовлетворении требования о расторжении договора.

Однако недавно применительно к договору аренды Пленум ВАС дал другое разъяснение. Так, согласно п. 23 Постановления № 73 даже после оплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Только непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента оплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением²⁰.

4. Не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором капитальный ремонт является обязанностью арендатора. В част-

¹⁸ Постановление ФАС МО от 10.04.2013 № А40-114065/11-53-1030

¹⁹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров».

²⁰ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

ности, в Постановлении ФАС ДО от 15.03.2013 № Ф03-817/2013 указано следующее²¹:

«Удовлетворяя требования арендодателя о расторжении договора аренды муниципального имущества и обязанности ответчика освободить и передать истцу арендованное имущество, суд в порядке п. 2 ст. 450, ст. 619 ГК РФ установил, что в нарушение условий договора арендатор не производит капитальный ремонт переданного в аренду муниципального имущества, что привело в нерабочее состояние скважины и подтверждается актами обследования и общего осмотра скважин, в связи с этим истец направлял ответчику письменные предупреждения об исполнении договорных обязательств и письменно предложил ответчику расторгнуть договор аренды».

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Существует определенный порядок: арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Первоначально суды считали, что арендодатель вправе расторгнуть договор только в случае, если вышеуказанное письменное предупреждение получено арендатором. Например, в Постановлении ФАС СЗО от 18.07.2012 N А56-56848/2011 есть такие строки:

«Суды правомерно оставили требование о расторжении договора без рассмотрения, поскольку установили, что из приложенного к предписанию списка заказных писем усматривается отправка почтового отправления арендатору, однако доказательств получения арендатором предписания либо иных доказательств, позволяющих установить дату вручения этого почтового отправления адресату, истец не представил, в связи с чем не доказал реальную возможность арендатора устранить указанные в предписании нарушения».

²¹ Постановление ФАС ДО от 15.03.2013 № Ф03-817/2013

Однако с 01.09.2013 вступила в силу ст. 165.1 ГК РФ, в соответствии с которой уведомления, с которыми закон или сделка связывают гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 61 юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по этому адресу своего представителя, и такое юридическое лицо не вправе в отношениях с лицами, добросовестно полагавшимися на данные ЕГРЮЛ об адресе юридического лица, ссылаться на данные, не внесенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем.

После принятия вышеуказанного Постановления Пленума ВАС и введения в действие ст. 165.1 ГК РФ факт неполучения контрагентом уведомления об одностороннем отказе от договора не является основанием для признания договора действующим.

Неполучение корреспонденции по юридическому адресу - риск арендатора и не может свидетельствовать о несоблюдении арендодателем процедуры отказа от договора (Постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2013 № А43-6341/2013, ФАС ВСО от 15.08.2013 № 69-1843/2012).

Исходя из принципа добросовестности недобросовестное поведение контрагента, уклоняющегося от получения почтовой корреспонденции (содержащей односторонний отказ от договора), не может быть обстоятельством, которое лишает права сторону, заявившую отказ от договора в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 450 ГК РФ, реализовать в установленном порядке это право. Если в договоре присутствует только один адрес местонахож-

дения контрагента и уведомление, направленное по этому адресу, возвращено с отметкой почты "За истечением срока хранения", данное обстоятельство свидетельствует об уклонении контрагента от получения уведомления об одностороннем отказе от исполнения сделки и влечет за собой соблюдение установленного договором порядка его расторжения (Постановление ФАС ЦО от 27.11.2013 № А09-908/2013). Перечень правовых оснований для расторжения договора аренды в судебном порядке, зафиксированный в статьях 619 и 620 ГК РФ, не является исчерпывающим. Договором аренды стороны могут предусмотреть и иные основания его расторжения через суд. Эта норма соответствует смыслу п.2 ст. 450 ГК РФ и принципам свободы договора, закрепленным в ст. 421 ГК РФ.

Особенностью расторжения договора аренды в судебном порядке по инициативе арендодателя является обязательное соблюдение требований последнего абзаца ст. 619 ГК РФ, в соответствии с которым заявление в суд о расторжении договора может быть подано только после направления арендатору требования об устранении в разумный срок нарушений договора. Поскольку понятие «разумный срок» законодательством не установлен, данное понятие является оценочным и подлежит определением судом в каждом конкретном случае. Сложившаяся судебная практика свидетельствует о том, что «разумным сроком» не может считаться срок менее десяти календарных дней.

Следует отметить, что законодатель в ст. 620 ГК РФ не обязывает арендатора направлять требование об устранении нарушений договора арендодателю перед подачей соответствующего требования в суд (в отличие от положений ст. 619 ГК РФ, касающейся арендодателя). По-видимому, это сделано с целью дополнительной защиты прав арендатора.

Учитывая положения статей. 619, 620 ГК РФ, не совсем ясен статус и императивность действия п. 2 ст. 452 ГК РФ, в соответствии с которым является обязательным направление предварительного (до подачи заявления в суд) требования о расторжении договора любой из его сторон.

В силу ч. 1 ст. 620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. К примеру, в п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 указано, что передача арендуемого имущества без документов, отсутствие которых исключает его эксплуатацию, является основанием для досрочного расторжения договора по инициативе арендатора.

2. Переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; в частности, в Постановлении ФАС ЗСО от 23.03.2012 № А70-2089/2011 сказано следующее²²:

«Исследовав и оценив предписание по устранению нарушений правил противопожарной безопасности, заключение независимой оценки рисков в области пожарной безопасности на объект защиты: нежилое отдельно стоящее здание... проведенной экспертной комиссией, суды пришли к выводу, что переданное в аренду сооружение не соответствует противопожарным правилам, что препятствует его использованию в качестве магазина по реализации продуктов питания и промышленных товаров.

Учитывая вышеизложенное, суды пришли к выводу об обоснованности требования арендатора о расторжении договора аренды».

3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки (Постановление ФАС ВВО от 06.12.2013 № А29-6438/2012²³).

²² Постановление ФАС ЗСО от 23.03.2012 № А70-2089/2011

²³ Постановление ФАС ВВО от 06.12.2013 № А29-6438/2012

4. Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания его досрочного расторжения по требованию арендатора.

Согласно п. 2 ст. 452 ГК РФ требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

В п. 60 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 разъяснено, что спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных п. 2 ст. 452 ГК РФ.

Таким образом, до предъявления в суд требования о расторжении договора арендатор должен направить арендодателю уведомление об устранении нарушений договора аренды.

3. В одностороннем порядке, по общему правилу, расторжение договора аренды не допускается. Это правило является логическим продолжением нормы ст. 310 ГК РФ о недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательств.

Тем не менее, если в договоре аренды предусмотрена возможность одной из сторон в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, такой отказ будет считаться легитимным. Правовым последствием одностороннего отказа от исполнения договора является его расторжение (п.3 ст.450 ГК РФ).

При этом, согласно сложившейся судебной практике, договор аренды в данном случае может быть расторгнут путем направления уведомления одной стороне в адрес другой (т.е. во внесудебном порядке) и с момента получения соответствующего уведомления, если более конкретный порядок не

прописан в договоре аренды. В связи с чем, во избежание различного рода неопределенностей, рекомендуется прописывать в договоре аренды подробные сроки и условия направления вышеуказанного уведомления.

В соглашении о расторжении договора аренды лучше избегать формулировок «штраф / пеня» и/или «убытки», так как в случае судебного разбирательства необходимо будет доказывать, либо наличие нарушения обязательства, либо наличие убытков.

Изложенное позволяет заключить, что договор аренды прекращается по соглашению сторон, по истечении срока, указанного в договоре.

В иных случаях по решению суда: инициатором может выступить одна из сторон соглашения, которая указывает в исковом заявлении на серьезные нарушения положений договора второй стороной или расторжение по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных нормами Гражданского кодекса, федеральными законами или договором аренды.

Интересный вывод содержится в п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах»²⁴ в отношении п. 2 ст. 610 ГК, предусматривающего право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки. Пленум отмечает, что хотя эта норма и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашением сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК) следует, что стороны такого договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, так как в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер²⁵.

²⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

²⁵ Соменков С.А. Институт одностороннего отказа от исполнения договора в условиях реформы гражданского законодательства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 11.

Досрочно расторгнуть договор аренды по соглашению сторон – это самый лучший вариант, который позволяет быстро расторгнуть договорные отношения и избежать длительной судебной тяжбы.

Если договор аренды расторгнут, но арендатор уклоняется от возврата имущества и продолжает им пользоваться, задолженность арендатора подлежит погашению. При этом правила главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении применяться не должны²⁶.

Подводя итог, можно сказать следующее, договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- по истечении срока его действия;
- при расторжении по соглашению сторон;
- при расторжении в судебном порядке по инициативе арендодателя;
- при расторжении в судебном порядке по инициативе арендатора.

В последних двух случаях требования о расторжении договора аренды могут быть заявлены только после направления уведомления об исполнении обязанностей по договору аренды.

Также следует отметить, что согласно п. 27 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66²⁷ в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке, в частности связанные с нарушением арендатором того или иного условия договора (п. 3 ст. 450 ГК РФ).

Стороны не вправе изменить режим прекращения договора с расторжения в судебном порядке на односторонний отказ от договора. Равным образом стороны могут в договоре дополнить условия для расторжения догово-

²⁶ Фетисова Е.М., Матвиенко С.В., Бондаревская М.В. Обзор правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по вопросам частного права за январь 2015 г. // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 2. С. 20 - 38.

²⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. №3.

ра, которые поименованы в статье 619 ГК РФ, например, установив, что для расторжения достаточно и однократного невнесения арендных платежей²⁸.

²⁸ Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ "О свободе договора и ее пределах // Вестник экономического правосудия. 2014. № 9.

Глава 2. Характеристика отдельных видов договоров аренды

2.1 Понятие договора проката

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

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

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

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

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

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Порядок и правила заключения договорных соглашений аренды транспорта и транспортных средств узаконены в статьях 632- 649 ГК РФ.

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Имущество, которое передается в аренду по договору проката, используется для потребительских целей.

Договор проката можно охарактеризовать следующим образом: консенсуальный, двусторонний, возмездный, публичный, договор присоединения.

Консенсуальный означает то, что договор устанавливает обязательственные отношения между его сторонами с момента его подписания. Возмездным договор проката является потому, что арендатор всегда обязан платить за пользование имуществом арендодателя. В договоре аренды права и обязанности возникают у обеих сторон, поэтому договор проката является двухсторонним. Так как договор проката обращен к неопределенному кругу лиц, он является публичным. Так как арендатор присоединяется к тем условиям, которые установил арендодатель, договор проката считается договором присоединения.

Главным отличием договора проката от других договоров аренды является то, что арендодателем всегда является лицо, занимающиеся предпринимательской деятельностью. Такой договор всегда заключается для личного пользования.

Сторонами договора проката являются арендодатель и арендатор.

Предметом договор проката является любое движимое имущество, за исключением транспортных средств.

Цена договора проката-это твердая денежная сумма, которая может вносится как единовременно, так и периодически.

Договор проката может заключаться на срок не более года. К данному виду договора не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление.

Форма заключения данного договора всегда письменная.

Рассмотрим права и обязанности сторон по данному договору.

Арендодатель вправе отказаться от договора проката.

Арендодатель обязан:

- предоставлять имущество арендатору в состоянии, которое соответствует условию договора аренды, а также назначению имущества;
- в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества;
- проинструктировать арендатора с правилами эксплуатации имущества или предоставить ему письменные инструкции о пользовании данным имуществом;
- в десятидневный срок безвозмездно устранить недостатки имущества, которые обнаружил арендатор, или заменить его другим имуществом, которое находится в надлежащем состоянии;
- в случае досрочного возврата имущества возратить часть полученной □ арендной □ платы, исчислив ее со дня, который следует за днем фактического возврата имущества;
- производить капитальный и текущий □ ремонт имущества.

Арендатор вправе:

- проверить исправность имущества, которое сдается в аренду;
- изучить правила эксплуатации имущества или получить от арендодателя письменные инструкции об использовании данного имущества;

- предъявлять требования к арендодателю при обнаружении недостатков;
- предъявлять требования к арендодателю в случае невыполнения капитального ремонта;
- отказаться от договора проката в любое время, предупредив при этом арендодателя не менее чем за десять дней.

Арендатор обязан:

- принять от арендодателя имущество и вовремя вносить арендную плату;
- использовать имущество в потребительских целях;
- в случае нарушения эксплуатации и содержания имущества оплатить арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества.

Сдавать имущество в субаренду, передавать в безвозмездное пользование и иное распоряжение имуществом арендатором не допускается.

2.2 Понятие аренды транспортных средств

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору автомобиль за плату во временное владение и пользование, оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Договор аренды транспортного средства с экипажем должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. Арендодатель в течение всего срока договора аренды обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспорта, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.

Предоставляемые арендатору арендодателем услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства должны обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию в соответствии с целями аренды,

указанными в договоре. Договором аренды транспортного средства с экипажем может быть предусмотрен более широкий круг услуг, предоставляемых арендатору.

Состав экипажа автомобиля и квалификация его членов должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора, а если обязательными для сторон правилами такие требования не установлены, то требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора.

Члены экипажа должны быть работниками арендодателя. Они обязаны подчиняться распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации автомобиля, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации данного транспортного средства.

Если договором аренды не будет предусмотрено иное, расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет сам арендодатель.

В общем случае арендатор должен нести расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией автомобиля, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату разнообразных сборов.

Как правило, обязанность страховать транспорт или страховать ответственность за ущерб, который он может причинить (или за ущерб в связи с эксплуатацией автомобиля), возлагается на арендодателя в тех случаях, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора.

Если договором аренды транспортного средства с экипажем не предусмотрено иное, то арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать автомобиль в субаренду.

Арендатор в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспорта, указанным в

договоре аренды, а если такие цели не установлены, то назначению транспортного средства.

В случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение автомобиля произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором аренды.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендодатель. Он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных пострадавшим, если докажет, что вред возник по вине самого арендатора²⁹.

По договорному соглашению аренды транспортного средства без экипажа, арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.

Правила о возобновлении договорного соглашения аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договорного соглашения аренды на новый срок (статья 621 ГК РФ) к договорному соглашению аренды транспортного средства без экипажа не применяются.

Договорное соглашение аренды транспортного средства без экипажа должен быть оформлено в письменной форме вне зависимости от его срока. К данному договорному соглашению не применяются правила о регистрации договорных соглашений аренды, которые предусмотрены пунктом 2 статьи 609 ГК РФ.

Арендатор на протяжении всего срока договорного соглашения аренды транспортного средства без экипажа обязан поддерживать должное со-

²⁹ Молчанов И. Услуги по перевозке или аренда: роковая черта в применении ЕНВД // Практический бухгалтерский учет. Официальные материалы и комментарии (720 часов). 2014. № 9.

стояние арендованного транспортного средства, а также производить текущий и капитальный ремонт, за счет собственных средств.

Арендатор самостоятельно осуществляет управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую³⁰.

В том случае, если иное не предусмотрено договорным соглашением аренды транспортного средства без экипажа, арендатор несет все расходы на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, включая расходы, которые возникают при его эксплуатации.

В том случае, если договорным соглашением аренды транспортного средства без экипажа не предусмотрено иное, арендатор имеет право без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях и обязательствах договорного соглашения аренды транспортного средства с экипажем либо без него.

Арендатор имеет право без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договорные соглашения перевозки и иные договорные соглашения, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договорном соглашении аренды и если данные цели не установлены, назначению транспортного средства.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендатор согласно правилам главы 59 ГК РФ.

Транспортными уставами и кодексами могут быть установлены иные, кроме предусмотренных настоящим параграфом, особенности аренды отдельных видов транспортных средств без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации.

Подводя итог можно констатировать, что при аренде транспортного средства с экипажем арендодатель обязан оказывать своими силами услуги

³⁰ Гражданское право: курс-минимум: Учебное пособие / В.А. Кодолов. - М.: Магистр, 2016. - 220 с.

по управлению ТС и его технической эксплуатации (ст. ст. 632, 635 ГК РФ). В договоре аренды транспортного средства без экипажа такая обязанность арендодателя отсутствует (ст. 642 ГК РФ).

Договор аренды транспортного средства в отличие от договора проката не является публичным договором (п. 3 ст. 626 ГК РФ), т.е. арендодатель не обязан предоставлять ТС в аренду каждому, кто к нему обратится. Кроме того, если договор проката заключается на срок до одного года (п. 1 ст. 627 ГК РФ), то договор аренды ТС можно заключить на любой срок.

2.3 Аренда зданий и сооружений

Легальное понятие договора аренды зданий и сооружений содержится в Гражданском кодексе РФ. Согласно пункту 1 статьи 650 ГК РФ «По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение»³¹. Однако законодатель не зафиксировал легального определения зданий и сооружений в Гражданском кодексе РФ, и более того он не делает различий в правовом регулировании между этими объектами, поэтому в современной юридической литературе учеными-цивиристами предпринимались неоднократные попытки предложить юридическое понятие зданию и сооружению. Но, несмотря на это, в некоторых законах страны, дается понятие зданий, правда оно носит больше технический характер.

Договор аренды зданий и сооружений является двусторонним, консенсуальным и возмездным по характеру³². Данный договор имеет возмездный характер в силу общего определения договора аренды, которое содержится в статье 606 ГК РФ, поскольку в определении договора аренды зданий и со-

³¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017)// Собрание законодательства РФ.1996. № 5. ст. 410.

³² Иванчук А.И. Гражданское право Российской Федерации: Особенная часть. – М.: Статус, 2014. – С. 59.

оружений в пункте 1 статьи 650 ГК РФ не содержится указание на его возмездность. Кроме того, статья 654 ГК РФ устанавливает существенное условие данного договора в виде размера арендной платы.

В юридическом смысле понятие зданий и сооружений определяется через категорию недвижимости, а с общей точки зрения, через категорию вещей, которые определяются индивидуальными признаками.

По мнению некоторых ученых, здание и сооружение обладает отличительными чертами по сравнению с объектами договора аренды другого имущества. Это неподвижность зданий и сооружений, фундаментальная привязка к конкретному земельному участку, также они конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Некоторые здания и сооружения имеют историческое, художественное значение, а значит и высокую ценность, особенно это касается памятников истории и культуры, которые являются особыми объектами, на стоимость которых влияет местонахождение земли под зданием и сооружением³³. Кроме того нужно отметить еще один отличительный признак зданий и сооружений, сами эти объекты являются созданными людьми, то есть искусственно возведенные, что позволяет отграничить их от объектов недвижимости, которые являются такими по своей природе (например, горы и скалы).

На этом отличительные признаки не заканчиваются, так же еще отмечают, что здания и сооружения должны уже использоваться или могут использоваться по прямому назначению и поэтому их возведение должно быть завершенным³⁴.

Также необходима очень прочная связь здания и сооружения с земельным участком, поскольку считается невозможным перемещение указанного объекта без несоразмерного ущерба его назначению³⁵. Это отличает здания и

³³ Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ // Правовые вопросы строительства, 2013. - № 1. - С. 17.

³⁴ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. И доп. - М.: Норма, 2013. - С. 122.

³⁵ Куцина С. Движимая недвижимость // ЭЖ-Юрист, 2011. - № 45. - С. 4.

сооружения от иных построек, таких как ларьки, палатки, киоски, которые даже не являются объектами недвижимости.

Среди признаков выделяют самостоятельность зданий и сооружений, то есть одни должны отдельно стоять. По данному признаку их отличают от жилых и нежилых помещений, встроенно-пристроенных помещений, аренда которых не должна регулироваться специальными правилами посвященными договору аренды зданий и сооружений³⁶. Сложившаяся практика отождествления нежилых помещений со зданиями считается не верной, необходимо вносить изменения в Гражданский кодекс РФ и добавлять в раздел «Аренда» специальные нормы, которые будут посвящены нежилым помещениям, отражая их специфику.

Главным отличием здания от сооружения является то, что здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение - только нежилое.

Так же отметим, что с 1 сентября 2015 года вступила в силу новая редакция ст. 222 ГК РФ (ст. ст. 1, 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 258-ФЗ³⁷). В соответствии с п.1 указанной нормы самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, который не предоставлен в установленном порядке или разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное, созданное без получения необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно статье 432 ГК РФ предмет является существенным условием любого договора и должен быть согласован. Теперь рассмотрим, что по договору аренды зданий или сооружений является существенным условием.

³⁶ Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. – М.: Норма, 2016. – С. 129.

³⁷ Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета, 2015. - № 154.

Применительно к договору аренды зданий и сооружений, помимо предмета (объекта), существенным условием является также размер оплаты³⁸.

Проанализируем первое существенное условие - предмет.

В соответствии со статьей 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или только во временное пользование. Исходя из данной нормы, а также общих положений об аренде (ст. ст. 606, 607 ГК РФ) можно сделать вывод, что предметом договора аренды здания или сооружения является передаваемое по нему имущество³⁹. Однако в юридической литературе высказываются различные мнения о том, что является предметом договора аренды, в том числе указывается, что помимо имущества в предмет договора также входят действия сторон по его предоставлению и принятию.⁴⁰

Для надлежащего согласования предмета договора аренды рекомендуется указывать данные, которые позволят определенно установить передаваемое арендатору имущество (объект аренды).

Информация по предмету договора аренды зданий или сооружений, должна содержать в договоре точные сведения об имуществе, которое передается в аренду. Следует обратить внимание на статью 607 ГК РФ, в которой сказано, что при отсутствии данных в договоре о передаваемом объекте, соответствующий договор считается не заключенным, поскольку считается, что стороны не согласовали условие об объекте, которое является существенным⁴¹.

Нужно отметить, что практика признает передачу части здания или сооружения в аренду, хотя если следовать дословному толкованию статьи 650 ГК РФ, то такая возможность представляется спорной. По точному смыслу

³⁸ Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно –арбитражной практики. – М.: Инфотропик Медиа, 2012. – С. 158.

³⁹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.05.2015 № Ф04-18509/2015 по делу № 03-12826/2014.

⁴⁰ Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права, 2014. - № 5. – С. 800.

⁴¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.01.2014 по делу № А79-3622/2013.

комментируемой статьи в аренду должно быть передано именно здание или сооружение, а не его часть.

Из всего вышесказанного, можно сделать вывод что, применение судами положений об аренде зданий и сооружений к договорам аренде части зданий и сооружений является юридически некорректным. Необходимо вносить изменения и дополнения в ГК РФ, которые бы содержали положения по аренде части зданий и сооружений. В частности должно быть перечислено все необходимые требования к описанию данного объекта договора.

В отличии от договора лизинга здания или сооружения субъектами договора аренды здания (сооружения) являются две стороны (арендодатель и арендатор) (ст. 606 ГК РФ). Субъектами договора лизинга здания или сооружения являются три стороны (лизингодатель, лизингополучатель и продавец) (ст. 4 Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»⁴², ст. 665 ГК РФ).

Целью заключения договора аренды здания (сооружения) является передача имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование арендатора (п. 1 ст. 650 ГК РФ). Целью заключения договора лизинга здания или сооружения является приобретение лизингодателем в собственность указанного лизингополучателем имущества у определенного им продавца для предоставления лизингополучателю этого имущества за плату во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ).

По договору аренды здания (сооружения) имущество может быть передано арендатору как во временное владение и пользование, так и во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). По договору лизинга здания или сооружения имущество может быть передано лизингополучателю только во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ).

⁴² Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета. 1998. № 211.

В отличие от договора аренды предприятия по договору аренды здания (сооружения) в аренду передаются здания и сооружения (п. 1 ст. 650 ГК РФ). По договору аренды предприятия арендатору в аренду передается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Такой комплекс может включать:

- земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства;
- запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства;
- права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием;
- иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием;
- права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права;
- права требования и долги, относящиеся к предприятию (п. 1 ст. 656 ГК РФ).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования сделан следующий ряд выводов.

Под договором аренды (имущественного найма) понимается гражданско-правовой договор, по которому одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) за плату определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование.

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

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

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

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

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооруже-

ниями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Порядок и правила заключения договорных соглашений аренды транспорта и транспортных средств узаконены в статьях 632- 649 ГК РФ.

При аренде транспортного средства с экипажем арендодатель обязан оказывать своими силами услуги по управлению ТС и его технической эксплуатации (ст. ст. 632, 635ГК РФ). В договоре аренды транспортного средства без экипажа такая обязанность арендодателя отсутствует (ст. 642 ГК РФ).

Договор аренды транспортного средства в отличие от договора проката не является публичным договором (п. 3 ст. 626 ГК РФ), т.е. арендодатель не обязан предоставлять ТС в аренду каждому, кто к нему обратится. Кроме того, если договор проката заключается на срок до одного года (п. 1 ст. 627 ГК РФ), то договор аренды ТС можно заключить на любой срок.

В отличии от договора лизинга здания или сооружения субъектами договора аренды здания (сооружения) являются две стороны (арендодатель и арендатор) (ст. 606 ГК РФ). Субъектами договора лизинга здания или сооружения являются три стороны (лизингодатель, лизингополучатель и продавец) (ст. 4 Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»⁴³, ст. 665ГК РФ).

⁴³ Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета. 1998. № 211.

Целью заключения договора аренды здания (сооружения) является передача имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование арендатора (п. 1 ст. 650 ГК РФ). Целью заключения договора лизинга здания или сооружения является приобретение лизингодателем в собственность указанного лизингополучателем имущества у определенного им продавца для предоставления лизингополучателю этого имущества за плату во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ).

По договору аренды здания (сооружения) имущество может быть передано арендатору как во временное владение и пользование, так и во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). По договору лизинга здания или сооружения имущество может быть передано лизингополучателю только во временное владение и пользование (ст. 665 ГК РФ).

В отличие от договора аренды предприятия по договору аренды здания (сооружения) в аренду передаются здания и сооружения (п. 1 ст. 650 ГК РФ). По договору аренды предприятия арендатору в аренду передается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Такой комплекс может включать:

- земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства;
- запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства;
- права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием;
- иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием;
- права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права;
- права требования и долги, относящиеся к предприятию (п. 1 ст. 656 ГК РФ).

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 2001. № 211-212.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. № 154.
4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 1997. № 145.
5. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О финансовой аренде (лизинге)» // Российская газета. 1998. № 211.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».
8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров».
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. №3.

Специальная литература

10. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. – М.: Норма, 2016. – С. 129.
11. Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса // Право и экономика. 2016. № 2.
12. Белов В.А. О консенсуальности и реальности договора аренды // Право и экономика. 2015. № 3. С. 54 - 56.
13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения: Изд. 4-е, испр., М., 2013.
14. Гражданское право: курс-минимум: Учебное пособие / В.А. Кодолов. - М.: Магистр, 2016. - 220 с.
15. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Особенная часть. – М.: Статус, 2014. – С. 59.
16. Зернова И. Сдача недвижимого имущества в аренду // Учреждения культуры и искусства: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №6.
17. Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ "О свободе договора и ее пределах // Вестник экономического правосудия. 2014. № 9.
18. Куцина С. Движимая недвижимость // ЭЖ-Юрист, 2011. - № 45. – С. 4.
19. Мандрюков А. Основания для расторжения договора аренды // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 6
20. Молчанов И. Услуги по перевозке или аренда: роковая черта в применении ЕНВД // Практический бухгалтерский учет. Официальные материалы и комментарии (720 часов). 2014. № 9.
21. Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ // Правовые вопросы строительства, 2013. - № 1. – С. 17.

22. Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права, 2014. - № 5. – С. 800.

23. Репин А. Комментарий к постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Бюджетные организации: акты и комментарии для бухгалтера. 2013. № 5.

24. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Норма, 2013. – С. 122.

25. Соменков С.А. Институт одностороннего отказа от исполнения договора в условиях реформы гражданского законодательства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 11.

26. Сорокин А. Возмещение ущерба с арендатора коммерческой недвижимости: споры // Жилищное право. 2016. № 2.

27. Фетисова Е.М., Матвиенко С.В., Бондаревская М.В. Обзор правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по вопросам частного права за январь 2015 г. // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 2. С. 20 - 38.

28. Хромова Н. Комментарий к Постановлению Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.01.2013 № 13 О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Автономные учреждения: акты и комментарии для бухгалтера. 2013. № 3.

29. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно – арбитражной практики. – М.: Инфотропик Медиа, 2012. – С. 158.

Материалы юридической практики

30. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.05.2015 № Ф04-18509/2015 по делу № 03-12826/2014
31. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.01.2014 по делу № А79-3622
32. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.08.2015 по делу № А12-40979/2014
33. Постановлении ФАС ДО от 08.05.2013 № Ф03-1730/2013
34. Постановление ФАС УО от 26.07.2012 N Ф09-6626/11
35. Постановление ФАС МО от 22.01.2004 N КГ-А40/11057-03
36. Постановление ФАС МО от 10.04.2013 N А40-114065/11-53-1030
37. Постановление ФАС ДО от 15.03.2013 № Ф03-817/2013
38. Постановление ФАС ЗСО от 23.03.2012 № А70-2089/2011
39. Постановление ФАС ВВО от 06.12.2013 N А29-6438/2012