

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Гражданско-правовой»

(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Договор аренды»

Студент

Е.А. Кокотеева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н. А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2018

Аннотация

Тема работы – «договор аренды».

Актуальность темы - происходящие перемены и развитие гражданских договорных отношений в целом, и повсеместное распространение и популяризация договора арендных отношений в частности диктует необходимость пересмотра существующих положений и внедрения инновационных взглядов и содержаний в существующее законодательство в сфере арендных правоотношений.

Цель – исследовать законодательные положения о договоре аренды и выявить некоторые спорные моменты с последующим предложением в их исправлении.

Задачи:

1. Ознакомиться с историческим развитием и становлением института договорных правоотношений аренды в российском государстве
2. Определить правовое положение и состояние института договорных правоотношений аренды согласно действующим нормам Российского законодательства.
3. Раскрыть правовое содержание договора аренды
4. Выявить некоторые проблемы правоприменения при реализации договорных отношений аренды и предложить возможные варианты их устранения.

Предмет - действующие законодательные положения, регулирующие правоотношения по договору аренды.

Объект – непосредственно сами гражданско-правовые отношения, которые возникают из договора аренды.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, разделенных на шесть параграфов, заключения и списка используемых источников. Общий объем работы составляет 59 листов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
Глава 1. Общая характеристика договора аренды.....	6
1.1. Становление и развитие института договора аренды в законодательстве России.....	6
1.2. Понятие, содержание и виды договора аренды по гражданскому праву России.....	13
Глава 2. Правовое содержание института договора аренды.....	27
2.1. Субъекты института договора аренды и их правовой статус.....	27
2.2. Форма договора аренды и его заключение.....	36
2.3. Прекращение и изменение действия договора аренды.....	41
2.4. Проблемы правоприменения положений о договоре аренды по гражданскому кодексу Российской Федерации.....	46
Заключение.....	53
Список используемой литературы и (или) источников.....	57

Введение

Договорные отношения занимают значимое место в деятельности субъектов как на государственном уровне, так и на уровне физических лиц. Гражданское законодательство имеет различные виды договорных обязательств, среди которых имеется обязательство по передаче имущества во временно пользование, которое в настоящее время не нужно к использованию его владельцем, но может быть ему полезно в будущем, лицу, которое в настоящий момент нуждается в данном имуществе, но не может приобрести его в собственность по различным обстоятельствам.

Актуальность темы работы диктуется происходящими переменами и развитием гражданских договорных отношений в целом, и повсеместному распространению и популяризации договора арендных отношений в частности. Кроме того, ввиду информатизации общества и расширения кругозора потенциально возможных договорных отношений аренды встает необходимость пересмотра существующих положений и внедрения инновационных взглядов и содержаний в существующее законодательство в сфере арендных правоотношений.

На сегодняшний день договор аренды завоевывает все большую популярность, поскольку с развитием общественных отношений и бурным развитием технологий, вынуждено подстраиваться и право, регулирующее эти отношения. Например, сегодня, в условиях жесткой рыночной экономики мало кто в состоянии приобрести дорогостоящее имущество, а благодаря аренде граждане в состоянии приобрести хотя бы право на это имущество, возможно даже с последующим его выкупом (по их желанию).

Цель данной работы заключается в исследовании законодательных положений о договоре аренды и выявлении некоторых спорных моментов с последующим предложением в их исправлении.

Для достижения указанной цели составлен ряд следующих задач.

1. Ознакомиться с историческим развитием и становлением института договорных правоотношений аренды в российском государстве

2. Определить правовое положение и состояние института договорных правоотношений аренды согласно действующим нормам Российского законодательства.

3. Раскрыть правовое содержание договора аренды

4. Выявить некоторые проблемы правоприменения при реализации договорных отношений аренды и предложить возможные варианты их устранения.

Предметом исследования выступают действующие законодательные положения, регулирующие правоотношения по договору аренды, а объектом – непосредственно сами гражданско-правовые отношения, которые возникают из договора аренды.

Основными научными методами, применяемыми в ходе исследования, явились: метод системного подхода к анализу действующего законодательства, регламентирующего положения договора аренды, диалектический метод и исторический анализ. При анализировании и обобщении судебной практики был использован статистический метод.

Степень исследования проблемы по заявленной тематике является достаточно проработанной ввиду наличия большого количества теоретических и практических публикаций, судебной практики и постановлений ВАС.

Проведенное исследование может быть полезным как для ознакомления с общими положениями договора аренды, так и для дальнейшего более досконального его изучения.

Структура работы выстроена наиболее логичным образом для достижения заявленной цели. Работа состоит из введения, двух глав, разделенных на шесть параграфов, заключения и списка используемых источников. Общий объем работы составляет 61 лист.

Глава 1. Общая характеристика договора аренды

1.1 Становление и развитие института договора аренды в законодательстве России

Такой вид гражданского института, как аренда давно известен миру. Для того чтобы проанализировать развитие института договора аренды в законодательстве Российского государства необходимо сказать несколько строк о римском праве, которое является родоначальником для многих законодательных положений различных стран, в том числе и для России в плане развития института договора аренды.

Итак, уже Древнему Риму был известен договора «найма», порождающий соответствующее обязательство, которое позднее развилось в институт аренды¹. В наеме принимали участие наймодатель с одной стороны, который обязывался передать имущество в пользование или к обеспечению конкретной работы, и наниматель с другой, который принимал на себя обязанность оплатить предоставленное пользование или оказанные услуги.

В общем, римляне выделяли две разновидности найма:

1) наем работы, который конструировался на двух вариантах таких, как *locatiooperum* и *locatiooperisferendi*²;

2) наем вещи с тем, что когда предметом найма был дом, то наниматель назывался жилец, а когда внаем сдавалась земля, он выступал под именем колон;

В первом случае формировался прообраз договора, который позднее приобрел правовую самостоятельность под названием договора подряда, где контрагент за определенную сумму брал на себя обязательство выполнить какую-либо работу и достижению ранее оговоренного заказчиком результата. Если заказ выполнялся лицом свободной профессии то, так как оплаченный труд унижал человеческое достоинство в рабовладельческом обществе, речь шла уже не о *locatio-conductio*, а не более чем о поощрении, сделанном почетным

¹Гречихо Е. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Эксмо, 2015. С. 11

² Там же. С. 18

вознаграждением – гонораром³. Во втором случае происходило то, что в дальнейшей истории переросло в наемную рабочую силу: контрагент обязывался за определенную плату предоставить должную способность к труду для применения в установленных целях. Таковыми являются исторические корни данного понятия, и до сегодняшнего дня, применяемого к оплате конкретных видов, но уже без специфического оттенка, который сообщал ему характерные черты древнеримского мировоззрения.

Будучи консенсуальным, разбираемый договор базировался только лишь на само соглашение о найме. Для того, чтобы приобрести правовую силу, данное соглашение, кроме предмета найма, должно было устанавливать наемную плату⁴.

К самой основной обязанности наймодателя относится обязанность предоставить в пользование получателю предмет аренды, причем эта обязанность сохраняется на протяжении всего срока аренды, а не однократно. В необходимых на то случаях наймодатель даже должен был произвести различного рода ремонтные работы за свой счет, для того, чтобы предмет аренды сохранял свои свойства на протяжении его пользования. Более того, наймодатель ответственен за недочеты переданной в аренду вещи, если она оказалась не того качества, как о том заявлялось ранее. В этом случае наймодатель даже должен компенсировать убытки, понесенные нанимателем, но только в том случае, если на то были причины со стороны наймодателя предмета аренды.

Со стороны нанимателя главной обязанностью выступает необходимость внесения своевременной оплаты за пользование предметом аренды пропорционально времени данного пользования в сроки, оговоренные договором⁵. Даже в случаях, когда наниматель не пользовался вещью, взятой в аренду, он все равно должен был платить указанную в договоре сумму за тот факт, что вещь находится у него, а не у другого лица в настоящее время и он имеет приоритетное право пользования. Наниматель со своей стороны должен

³Гречихо Е. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Эксмо, 2015. С. 19-22

⁴ Там же.

⁵Гречихо Е. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Эксмо, 2015. С. 19-22

был также заботится о сохранности и первозданности вида вещи, которую он получал в аренду.

Для римского права характерны достаточно жесткие требования к нанимателю, который не хотел возвращать предмет аренды наймодателю. В случае, если наниматель не возвращал нанятую вещь и доводил дело до суда, то он подвергался рассмотрению как захватчик чужой собственности и было осуждаем не только к возврату нанятой вещи, но и уплате её стоимости⁶.

Благодаря римскому праву свое юридическое начало, и становление нашли договорные отношения в сфере аренды имущества. Его опыт активно применялся и иными странами. К числу таких стран относилось и Российское государство, в котором постепенно происходило формирование законодательства в данной области и развитие самого института аренды.

Сам термин «аренда» буквально переводится с латинского как «наем», поэтому первым источникам русского права также был знаком лишь термин «наем»⁷. Договор найма был известен уже со времен Псковской и Новгородской судных грамот, положения которых, преимущественно, касались найма имущества и земельных участков. Такие исторические памятники права как Русская Правда и Судебник 1649 года также оперируют данным термином⁸.

Вплоть до конца XVI века в отечественном праве использовался только термин «наем», а положения были практически неизменными ввиду суждения о кажущейся простоте и очевидности данного вида договора.

Договор имущественного найма был изучен известным русским ученым-правоведом XIX века первооткрывателем русской цивилистики Д.И. Мейером⁹. Он составил первую в истории права согласованную систему задач и предмета гражданского законодательства и гражданско-правовых договоров.

В советском праве гражданской направленности положения о договорном режиме имущественного найма всегда были востребованы со стороны законодательства и воспринимался в качестве самостоятельного гражданского

⁶ Там же.

⁷ Гречиго Е. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Эксмо, 2015. С. 19-22

⁸ Там же.

⁹ Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. – М.: Дашков и Ко, 2015. С. 21

правового договора. Становление гражданского договорного законодательства было сопряжено с ограничением круга объектов имущественного найма, деления и ограничения сроков найма, роста количества специальных правил, которые предназначались для регулирования отношений найма с принятием участия социалистических организаций или связанных с передачей внаем имущества государства.

На протяжении модернизационных изменений советского права договор имущественного найма был всегда константой. В содержании договора имущественного найма отражались положения, согласно которым наймодаделец обязан предоставлять нанимателю имущество за установленное вознаграждение для временного применения (ст. 275 ГК 1964г.¹⁰)

В сравнении с законодательством дореволюционного времени договор имущественного найма должен был строго описывать конкретные вещи и ее элементы, которые хотел взять в аренду наниматель. Имущество, которое передавалось в наем обретало значение права следования, которое было присуще вещно-правовым отношениям. В статье 288 ГК 1964г было установлено правило, согласно которому при переходе собственности на имущество от одного нанимателя к другому договор найма должен сохранять свои нюансы.

По данному вопросу высказывался О.С. Иоффе¹¹, обращая особое внимание на обязательственно-правовой характер по имущественному найму, тем не менее, делает вывод, что сданное внаем имущество попадает во владение нанимателя, а владение может быть нарушено любым и каждым, реализует ли его собственник или договорной контрагент. Значит, договорные правоотношения по имущественному найму в мере, которая связана с передачей имущества во владение второго участника, вызывает и конкретные правовые последствия. Они отражаются не только в защите прав нанимателя от любого правонарушителя, но и в том, что при переходе права собственности на наемное имущество к иному

¹⁰ "Гражданский кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) Документ утратил силу с 1 января 2008 года в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ // "Ведомости ВС РСФСР", 1964, N 24, ст. 407.

¹¹ Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975. С. 418-422

лицу договор найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника.

Неизменяемым остается подход к установлению предмета договора имущественного найма: им может служить всякое не потребляемое субъективно определенное имущество. Наряду с этим круг определенных объектов имущественного найма уменьшался. Например, в гражданском законодательстве 1922 г.¹² присутствуют нормы, которые регулируют отношения, относящиеся к передаче внаем жилых помещений, земельных участков, коммунальных или государственных предприятий. В Гражданском кодексе 1961 г. аналогичные нормы отсутствуют, потому что к тому времени отношения, которые связаны с наймом жилья стали предметом урегулирования самостоятельного договора жилищного найма. Государственные предприятия в качестве имущественных комплексов больше не признавались объектами имущественного оборота. В комментариях к гражданскому законодательству 1964 г. были приведены примеры и других ограничений и запретов, касающиеся определенных видов имущества. В основном обращали внимание на то, что не могут быть предметом найма права граждан, был внесен запрет на наем земель сельскохозяйственного значения, средства производства не могут быть предоставлены внаем гражданам¹³.

Еще во время до распада СССР был и введены ограничения имущественного характера в отношении вещей нанимаемых в аренду, при этом участниками могли быть как юридические, так и физические лица, но для юридических лиц были назначены ограничения. Например, юридическим лицам в аренду могли представляться только те здания, которые не были задействованы в использовании¹⁴. Частое предоставление юридическим лицам зданий в наем также не поощрялся со стороны государства, равно также как и частая сдача внаем какой-либо вещи физическим лицом из-за упрека со стороны государства гражданина в необоснованном обогащении.

¹² Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (ред. от 11.08.1924) "О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р." (вместе с "Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.") // "Известия ВЦИК", N 256, 12.11.1922.

¹³ Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. – М.: Дашков и Ко, 2015. С. 63

¹⁴ Там же.

Произошедшие в дальнейшем изменения в период 80-90 годов всех сфер жизнеобеспечения не обошли стороной и правоотношения аренды

Нормативно-правовым актом, который впервые ввел термин «аренда» и предусматривал пользование именно договора аренды в имущественных целях, стал Указ Президиума Верховного СССР от 07.04.1989 г. «Об аренде и арендных отношениях СССР»¹⁵.

В этом же году 23 ноября были приняты Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде¹⁶, ставшие одними из первых крупнейших правовых актов, направленных на кардинальное изменение условий хозяйствования. В них были отражены оба наметившихся курса в формировании арендных отношений. Были расширены возможности применения договора аренды в его стандартном понимании, и вместе с этим упорядочивали отношения, которые связаны с формированием и деятельностью арендных предприятий, причем решению второй задачи было уделено особое внимание.

Реорганизация государственных предприятий в арендные обширно осуществлялись на первоначальном этапе преобразования экономики. Во второй половине 1992 г. начал свое действие процесс приватизации предусматривало как одну из форм реформирования в акционерные общества и арендных предприятий. Следовательно, использование аренды предприятия как способ денационализации экономики со временем сошло на «нет».

Е.А. Суханов, учитывая развитие в определенное время аренды имущественных комплексов говорил о выделении как особого вида договора «хозяйственной аренды»¹⁷. Главными отличиями данного договора от обычной аренды представлены не только в вероятности выкупа арендованного имущества или в бессрочном характере его применения, но и в поменявшемся характере прав арендатора на переданное ему имущество, их превращении из

¹⁵ Указ Президиума Верховного Совета СССР Об аренде и арендных отношениях в СССР (утратил силу на основании закона СССР от 07.03.1991 N 2015-1) // Сборник постановлений Совета Министров СССР N 15, 1989

¹⁶ "Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде" (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) (ред. от 07.03.1991) // "Ведомости СНД и ВС СССР", 1989, N 25, ст. 481.

¹⁷ Суханов Е.А. Российское гражданское право в 2х томах. Том 2. Обязательственное право. - М: Статут, 2016. С. 614.

обязательственных в вещные, то есть похожие с правом собственника. Правового закрепления договоры «хозяйственной аренды» не получили.

Имеющий силу на данный момент Федеральный закон от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»¹⁸ отталкивается от нерациональности последующего применения аренды в данных целях. Им предусмотрено окончание операций по выкупу арендованных муниципальных и государственных предприятий в установленный срок, по окончанию которого право на выкуп признается утратившим силу.

Конечным этапом разработки развернутого гражданского законодательства об аренде стало введение Второй части в ГК РФ¹⁹, которая начала действовать с 01.03.1996 г. в 34 главе, которая регулирует аренду, отражены некоторые положения Основ гражданского законодательства, а также об аренде и специальных правовых актах, которые относятся к данным отношениям. Наряду с этим в новом законодательстве присутствуют нововведения. По сравнению с гражданским законодательством РСФСР, где договору аренды уделялось всего 12 статей, в новом ГК РФ их значительно больше – 65. И дело не только в росте числа норм, конкретизации урегулирования, однако и в существенном видоизменении подходов к регламентированию исследуемых отношений.

Таким образом, из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод, что договор аренды содержит древнюю историю становления, впервые о нем упоминалось в римском праве как о договоре имущественного найма. Дальнейшее развитие данного института определяется устремлением сторон гражданского оборота более широко и целесообразно использовать имущество. В советском гражданском законодательстве правоотношения договора найма занимал одну из ключевых позиций, а сам договор трактовался как самостоятельный.

Развитие законодательства в указанный период прошло путь определенного ограничения круга объектов имущественного найма, разделения и

¹⁸ Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О приватизации государственного и муниципального имущества" // "Парламентская газета", N 19, 26.01.2002.

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ(ред. от 18.04.2018) // "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410.

уменьшения сроков найма, роста количества специальных правил, которые предназначены для урегулирования отношений найма с фигурированием социалистических организаций или связанных с передачей внаем государственного имущества.

После принятия положений Гражданского кодекса РФ 1996 года договор аренды обрел свое законченное правовое регулирование, которое стало основываться на взаимном регулировании отношений аренды сторонами. Сам договор найма стал одним из видов договоров аренды, вынесенным в отдельную главу современного законодательства.

1.2 Понятие, содержание и виды договора аренды по гражданскому праву России

В ныне действующем Гражданском Кодексе РФ, части второй, содержится легально закрепленное определение договора аренды. Согласно положениями статьи 606 ГК РФ «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью». Обратим внимание на тот факт, что законодатель как бы приравнивает понятия аренды и имущественного найма, заключая последний термин в скобки²⁰. Действующее гражданское законодательство использует терминологию «имущественный наем» только применительно к главе 35 ГК РФ – наем жилого помещения. В данной главе, в статье 671 сказано, что «По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть

²⁰Гречиго Е. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Эксмо, 2015. С. 59

предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан». Таким образом, не трудно понять, что договор имущественного найма может быть заключен только между физическими лицами, а во всех случаях, где одной из сторон будет являться юридическое лицо имеет место быть договор аренды²¹.

У каждой из сторон, участвующей в договоре аренды имеется свой объем прав и обязанностей, которые обязательно прописываются в договоре. По сути, содержание договора аренды это и есть совокупность оговоренных сторонами прав и взаимных обязанностей, которые и составляют условия и содержание договора. Весь объем прав и обязанностей сторон регламентирован законодательно в универсальной форме, которая подходит практически к любому виду договора аренды. Так, обязанности арендодателя достаточно традиционны. В соответствии с положениями статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. При этом имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных

²¹Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 77

задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

В случае, если арендодатель сдаст имущество с заведомыми недостатками, он будет привлечен к ответственности по статье 612 ГК РФ, где сказано, что арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду. При этом не следует забывать также и о том, что в соответствии со статьей 211 ГК РФ Риск случайной гибели или случайного

повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

В договоре аренды также следует обязательно отразить права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. В соответствии с положениями статьи 613 ГК РФ Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

В свою очередь, Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В договоре также следует отобразить вопрос по содержанию арендованного имущества. Законодатель установил правило, согласно которому арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним

договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- 3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

Итак, по договору аренды арендодатель (наймодатель) обязан предоставить арендатору (нанимателю) имущество за определенную плату на временное владение и пользование или же во временное пользование. Доходы, продукция, плоды, которые получены арендодателем по итогам пользования арендованного имущества в соответствии с договором, признаются его собственностью.

Гражданское законодательство РФ выделяет отдельную главу, которая включает в себя около семидесяти статей. Структура упомянутой главы выстроена по тому же принципу, что и структура других глав ГК РФ, которые регулируют сложные договоры, имеющие свои конкретные виды обязательств по договору: в начале будут изложены положения, которые являются общими для всех видов договора аренды, далее – специальные правила, которые относятся исключительно к договору аренды (аренда транспортных средств, прокат, аренда зданий и сооружений, финансовая аренда, аренда предприятий).

Вернемся вновь к определению аренды. Принято выделять некоторые специфические свойства, которые позволяют разобрать данный договор как самостоятельный тип гражданско-правовых договоров²².

²²Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 77

Во-первых, есть брать во внимание родовую принадлежность договора аренды, то он был причислен к группе договоров по передаче имущества, которая была реализована в форме передаче арендодателем перехода права пользования за оговоренную в договоре сумму к третьим лицам на определенный срок, прописанный в договоре. В свою очередь последнему достается имущество только во владение или пользование, или только в пользование. Этот факт служит верным признаком, который отличает договор аренды от других видов договоров, например, от мены или купли-продажи.

Во-вторых, выделение определенных видов договоров аренды (исключение составляют договоры: лизинга, фрахтования на время, проката) в гражданском законодательстве производится, основываясь не на одном классификационном критерии, а учитывая вид сдаваемого в аренду имущества²³.

В-третьих, в Гражданском кодексе РФ обнаружено устремление законодателя предоставить непосредственное и детальное урегулирование договора аренды, во всяком случае, тех аспектов, являющихся общими как конкретно для договора аренды, так и для отдельных его видов договоров.

В целом, сама аренда предоставляет возможность по удовлетворению потребностей физических и юридических лиц, которые нуждаются во временном пользовании конкретными вещами, и одновременно с этим снабжает собственника имущества, который не пользуется им на данный момент, доходом в виде арендной платы. Это выгодно для обоих участников.

Имуществом в виде вещей представлены объекты аренды, которые обладают качеством не потребляемости, иначе говоря, возможностью принимать участие в производственном и другом хозяйственном процессе многократно, при этом, не утратив в большей степени своих потребительских свойств²⁴. Также, одним из главных качеством объектов аренды будет являться их индивидуальная определенность, то есть способность выделить определенную вещь из числа ей подобных. Данное условие по отношению к объектам аренды основывается на сущности арендных отношений, когда имущество может передаваться на праве

²³Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 69-80

²⁴ Там же.

пользования, а по окончании срока действие договора будет возвращено собственнику. Например, предметом договора займа могут выступать только вещи, определенные родовыми признаками и деньги. Интересным в договоре аренды представляется то, что арендатор может вернуть не те вещи, которые брал в аренду, а подобные и в том же количестве. В данном случае в качестве примера можно привести аренду земельного участка, плоды и урожай с которого арендатор оставит себе, а арендодателю вернет земельный участок²⁵.

В п.1 ст.607 гражданского законодательства указан примерный список объектов аренды: «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)».

Таким образом, существенным условием в договоре аренды будет выступать условие о передаче и содержании самого предмета договора, который арендодатель обязуется передать во временное пользование, а арендатор должен будет вернуть по окончании срока действия заключенного договора. Именно по этой причине существенным является необходимость описать признаки того предмета, который будет передаваться в аренду - размер, модель, форму, цвет.

При передаче вещи арендатору она должна быть со всеми комплектующими её принадлежностями. Комплектующие части главной вещи относятся к объекту аренды, независимо от того, указаны они в договоре или нет²⁶. Если участники собираются решить данный вопрос иначе, то они должны указать специальную оговорку в договоре.

«Обзор практики решения споров, связанных арендой»²⁷ в пункте 8 указывает, что если арендодателем предмет аренды был передан без соответствующих документов, которые необходимы для нормальной эксплуатации объекта аренды, то плата за подобную аренду взиматься не должна.

²⁵ Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 79

²⁶ Там же.

²⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // "Вестник ВАС РФ", N 3, 2002.

Таким образом, необходимо сделать акцент на то, что договор аренды – это добровольное соглашение участников арендных отношений о предоставлении некоего имущества в пользование за определенную плату. Договор имущественного найма можно отнести к группе гражданско-правовых договоров по передаче имущества, а также к разновидности договоров о возмездной передаче имущества на временное пользование.

Действующие положения гражданского законодательства выделяют следующие виды договора аренды: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий и финансовая аренды (лизинг). Рассмотрим каждый из данных видов аренды чуть более подробно.

Договор проката. Согласно договору проката арендодатель, который осуществляет сдачу имущества в аренду как постоянную предпринимательскую деятельность, обязан предоставить арендатору движимое имущество за определенную плату во временное владение и пользование. Имущество, которое предоставляется по договору проката, применяется в потребительских целях, если иное не предусматривается договором или не вытекает из сущности обязательства²⁸.

При выделении договора проката в качестве одного из видов договора аренды выражается определенной спецификой в субъектном составе, правах и обязанностях участников, объектах аренды. Характерной чертой договора является его открытый характер, это значит распространение на него правил ст.426 ГК РФ: он должен быть подписан с любым, кто обратится к арендодателю, и на равных для всех условиях. При необоснованном отказе от подписания договора арендатор имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор и возмещении нанесенных тем самым убытков.

Арендодателем по договору данного типа может выступать лицо, индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, которая осуществляет постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче имущества в аренду. Арендодателями являются специализированные службы

²⁸ Васильева В. Договор аренды: юридические аспекты. – М.: Росбух, 2017. С. 92

проката, для которых передача вещей напрокат является главным видом деятельности. В последнее время чаще всего используют договор проката организациями, которые предоставляют имущество напрокат как дополнительные услуги (например, спортивные клубы, гостиницы).

В договоре проката предметом может быть только движимые непотребляемые вещи, которые используются исключительно для потребительских целей. Применение передаваемых напрокат вещей в потребительских целях не предполагает обслуживание только граждан, поскольку юридическое лицо может пользоваться имуществом в данных целях, в основном для того, чтобы удовлетворить интересы своих работников²⁹. На прокат сдаются вещи, которые не предназначены для бытового применения, если это предусмотрено договором или вытекает из сущности обязательства: технические средства, оборудование, приборы.

Договор аренды транспортных средств. Согласно положениям статьи 632 ГК РФ. 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.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок (статья 621 ГК РФ) к договору аренды транспортного средства с экипажем не применяются.

Договор аренды транспортного средства по своей юридической природе двусторонне-обязывающий, то есть арендодатель будет нести обязанность при предоставлении конкретного имущества, а арендатор – внесение за это установленной платы³⁰. Так как транспортное средство достается арендатору за плату, то договор признан возмездным. Транспортное средство достается арендатору на определенный период, по завершению которого он должен вернуть его арендодателю. Следовательно, договор аренды транспортного средства

²⁹Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 84

³⁰Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 94-96

является срочным. И, наконец, права и обязанности участников по договору начинаются с момента достижения сторонами соглашения по его основным условиям. Это значит, что он признается консенсуальным.

По договору аренды транспорта с экипажем арендодатель дает на пользование арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации. Несмотря на то, что в гражданском законодательстве присутствует требование в письменном оформлении договора аренды транспорта с экипажем, невыполнение данного условия не влечет его недействительности. При возникновении спора участники лишены права в подтверждение договора и его требований на показания свидетелей. Однако они имеют право приводить письменные и иные виды доказательств.

Договор финансовой аренды (лизинг). Согласно статье 665 ГК РФ по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем.

Законодательство выделяет основополагающие виды лизинга такие, как оперативный и финансовый. Оперативный лизинг предусматривает, что лизингополучатель на свой страх и риск приобретает имущество и передает его, как предмет лизинга лизингополучателю.

Арендодатель (лизингодатель) – это юридическое или физическое лицо, которое за счет вложенных или личных денежных средств покупает в ходе осуществления лизинговой сделки в собственность имущество и предоставляет его, как предмет финансовой аренды лизингополучателю за фиксированную плату, на конкретный срок и на определенных условиях во временное владение и

пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга.

Согласно ч.2 п.1 ст.4 закона «О лизинге»³¹ лизингополучатель – это юридическое или физическое лицо, обязанное принять предмет лизинга за установленную плату, на определенный срок и на согласованных условиях во временное владение и пользование.

Поставщик (продавец) – это юридическое или физическое лицо, которое согласно договору купли-продажи с арендодателем продает ему в установленный срок закупаемое имущество, которое является предметом лизинга. Поставщик должен передать предмет финансовой аренды лизингодателю или лизингополучателю, основываясь на требования договора купли-продажи.

У договора финансовой аренды форма заключения письменная. В наименовании договора лизинга устанавливаются его вид, тип, форма.

Предметом договора лизинга выступают недвижимые и непотребляемые движимые вещи, в том числе имущественные комплексы и предприятия.

Установление срока в договоре лизинга послужило основанием для выделения следующих 3 типов лизинга:

- долгосрочный лизинг – реализуется в период 3-х и более лет;
- среднесрочный лизинг – осуществляется в период от 1,5-3 лет;
- краткосрочный лизинг – осуществляется в период менее 1,5 лет;

Договор аренды предприятия (ст.656 ГК РФ). По договору аренды предприятия в целом, как имущественного комплекса, который используют для реализации предпринимательской деятельности, арендодатель обязан предоставить арендатору за определенную плату на временное пользование и владение здания, земельные участки, оборудование, сооружения и иные составляющие предприятия. Арендодатель должен в порядке, установленном договором передать запасы материалов, топлива и сырья и другие денежные средства предприятия, право пользоваться землей, водными объектами и иными природными ресурсами, которые относятся к предприятию. А также, права на

³¹ Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017) "О финансовой аренде (лизинге)" // "Российская газета", N 211, 05.11.1998.

обозначения, которые индивидуализируют работу предприятия, и иные права. Уступить права требования и перевести на него долги, которые относятся к предприятию. Передача прав владения и пользования, находящимся в собственности у иных участников имуществом, учитывая землю с природными ресурсами, происходит в порядке, который предусмотрен законом или другими нормативно-правовыми актами³².

Данный вид договора является взаимным, возмездным и консенсуальным.

Участниками договора аренды предприятия могут являться лица, которые занимаются предпринимательской деятельностью. Ими могут являться как коммерческие, так и некоммерческие организации. К их числу также относятся обычные граждане, которые осуществляют предпринимательскую деятельность. В большинстве случаев участниками являются коммерческие организации. Что касается некоммерческих организаций, то они выступают гораздо меньше коммерческих, так как это может послужить достижению целей, ради которых они создаются, и соответствующую этим целям.

Таким образом, подводя итог данному параграфу можно заключить, что договорные отношения аренды помогают упорядочить как предпринимательскую, так и экономическую деятельность, а также, помогают относиться к совершению сделки юридически, зная, что за вашими правами будут стоять обязательства, за неисполнение которых последует судебное разбирательство.

³²Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. С. 96-101

Глава 2. Правовое содержание договора аренды

2.1 Субъекты договора аренды и их правовой статус

В Гражданском кодексе РФ присутствует классификация участников договора аренды в качестве субъектов правоотношения. В арендном правоотношении выступают две стороны: арендатор и арендодатель.

В соответствии со ст.608 ГК РФ арендодателем признается собственник имущества. В то же время арендодателями могут выступать и те лица, которые управомочены законом или собственником сдавать имущество в аренду. Также, еще одним субъектом правоотношений является арендатор. Наиболее четкой формулировки «арендатора» в Гражданском кодексе не имеется. Однако основываясь на самом содержании договора можно заключить, что, арендатором признается лицо, которое получает во временное пользование и владение либо временное пользование имущество и оплачивающее установленную договором аренды плату³³.

В соответствии со статьей 609 ГК РФ договор, заключаемый на срок более одного года, если одним из участников договора выступает юридическое лицо, то независимо от срока, он должен быть оформлен в письменной форме. Согласно ст. 610 ГК РФ договор аренды устанавливается на срок, который определен договором. Если срок аренды в договоре не указан, то в этом случае договор аренды признается заключенным на неограниченное время. Законодательством определяются предельные сроки договора для конкретных видов аренды, а также отдельных видов имущества. Гражданский кодекс РФ установил виды аренды, которые требуют специального юридического урегулирования. К ним относятся договоры проката, аренда транспортных средств (без экипажа, с экипажем), аренда предприятий, лизинг, аренда зданий и сооружений. Содержание договора выражается из совокупности всех его условий. Таким образом, условия договора конкретизируют или определяют

³³ Лопатина А.Ю. Правовые основания заключения и расторжения договора аренды // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2013. №10 (25), 2003. С. 55

права и обязанности сторон. Но в любом договоре аренды выделены группы условий, которые определяют обязанности соответственно арендатора и арендодателя. К примеру, условиями, которые предусматривают обязанности арендодателя, обычно относят следующие условия: о сроках и порядке предоставления его арендатору, об арендованном имуществе. Условиями договора, которые регламентируют порядок пользования арендованным имуществом, установление размера арендной платы, сроки и порядок внесения, обычно относятся к обязанностям арендатора.

Все же, для целей изучения договора аренды условия данного договора условно могут быть подразделены на две группы, первую из которых представляют условия, регулирующие, преимущественно, обязанности арендодателя, а вторую – условия, определяющие основные обязанности арендатора³⁴. Имеющимся основным обязанностям, сообразно, арендодателя и арендатора, с другой стороны, противостоят права требования контрагента. Огромное значение в данном случае имеют также предусмотренные законом последствия неисполнения, а также ненадлежащего исполнения сторонами соответствующих условий договора.

Среди основных обязанностей арендодателя, которые он должен неукоснительно соблюдать значится обязанность по предоставлению в аренду имущества, о котором договариваются стороны в том виде, который позволяет эксплуатировать объект аренды в соответствии с его целями назначения, о чем также указывается в положениях статьи 611 ГК РФ. Имущество, которое подлежит передачи в аренду должно быть предоставлено в срок, который прописывается в договоре, а если такого пункта договором не предусматривается, то имущество должно быть предоставлено в «разумный срок». Если арендатор не получает имущества, в отношении которого был заключен договор по истечении определенного промежутка времени после надлежащей оплаты, он имеет право расторгнуть договор. Требовать возмещения денежных средств и неустойки, или компенсации вреда,

³⁴ Лопатина А.Ю. Правовые основания заключения и расторжения договора аренды // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2013. №10 (25), 2003. С. 55

причиненного неправомерным пользованием чужих денежных средств. Также возможны ситуации, когда арендованное имущество представляется интересным для пользования в конкретный промежуток времени, по истечении которого надобность в аренде естественным образом может прекратиться.

Имущество, передаваемое арендатору, обязано отвечать требованиям договора и назначению данного имущества. Поэтому арендодатель не несет ответственности за неисправности арендованного имущества, оговоренные при заключении договора аренды или были бы известны арендатору ранее. Арендодатель также не ответственен за неисправности, которые арендатор обязан был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его исправности при подписании договора или передаче имущества в аренду³⁵.

Во всех иных случаях ответственность за неисправность имущества, сданного в аренду, налагается на арендодателя. Речь идет о тех изъянах, которые препятствуют применению арендованного имущества по его назначению, как целиком, так и частично. В данных ситуациях арендатор может пользоваться выделенными ему в законодательстве по ст.612 методами защиты нарушенного права, а именно:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодателю предоставляется единственный шанс предотвратить причиненные негативные последствия. Для этого он, при получении соответствующего уведомления от арендатора, обязан без задержки произвести замену предоставленного арендатору имущества иным похожим имуществом в

³⁵АбеслашвилиМ.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве, 2011. - №2. С. 82.

соответствующем состоянии или безвозмездно привести в надлежащий вид сданное им в аренду имущество³⁶.

Гражданский кодекс РФ не исключает возможность сдать в аренду имущество, которое обременено правами третьих лиц (например, право залога, сервитут), сохраняющие свою силу на период действия договора аренды. Но, если учесть тот факт, что осуществление третьими лицами своих прав на сданное в аренду имущество повлечет за собой отрицательные последствия для арендатора, по гражданскому законодательству обязует арендодателя поставить в известность арендатора обо всех правах 3 лиц на сдаваемое в аренду имущество. Иначе арендатор имеет право требовать от арендодателя понижения размера арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков (ст.613 ГК РФ).

Помимо этого, в некоторых условиях, а именно: если у арендатора присутствует существенная опасность утратить свое право аренды на имущество должника из-за обращения 3 лицом – кредитором арендодателя взыскания на сданное внаем имущество, а арендатор может за свой счет удовлетворить определенное требование кредитора без согласия на то должника – арендодателя. Иначе права кредитора по обязательству, где арендодатель является должником, перейдут к арендатору в порядке суброгации (ст.313 ГК РФ).

Однако на этом обязанности арендодателя не заканчиваются только передачей арендатору сданного внаем имущества. До окончания срока действия договора аренды это обязательство будет нести двусторонний характер.

У арендатора также есть свои обязанности по отношению к арендуемому имуществу, которые он должен соблюдать.

Самое важное – арендатор должен использовать данное ему в аренду имущество по его непосредственному назначению. Об этом даже указано в статье 615 ГК РФ, где акцент делается именно на слове «пользоваться» по назначению предмета, или в соответствии с условиями договора. Например,

³⁶Абеслашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве, 2011. - №2. С. 82.

если в аренду сдается жилое помещение, там невозможно открыть парикмахерскую или иное общественное место, потому как подобное будет противоречить договору аренды жилого помещения. Законодатель совершенно справедливо ввел данный вид ограничения, поскольку эксплуатируемое не по прямому назначению имущество может изнашиваться раньше положенного срока и прийти в негодность. Если все же арендатор оказался недобросовестным и нарушил положения пользования арендованного имущества, его можно привлечь к ответственности и требовать неустойку в соответствии с п.1. статьи 615 ГК РФ, а также расторгнуть договор.

В ходе использования имущества, если иное не предусмотрено договором или законом, арендатор должен содержать его в исправном состоянии, проводить ремонтные работы за свои деньги и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества (п.2 ст.616 ГК РФ).

Относительно пользования арендованного имущества, то его не стоит рассматривать как обязанность арендатора, так как именно в этом заключен интерес последнего. Кроме удовлетворения потребностей арендатора, основанные на договоре аренды, пользование имуществом предоставляет арендатору способность получать его полезные свойства и присвоить себе продукцию, плоды и доходы, которые получены в ходе применения арендованного имущества³⁷. Также, к обязанностям арендатора, которые связаны с применением арендованного имущества, стоит признать необходимость соблюдения установленных законом или предусмотренные договором ограничения. В основном, такие правомочия, которые вытекают из права пользования арендованным имуществом, арендатор может осуществить только с согласия арендодателя. Речь пойдет о специальных правомочиях, применение которых может быть результатом распоряжения арендованным имуществом. К ним относятся следующие права:

- сдача арендованного имущества в субаренду (поднаем);

³⁷Абесалашвили М. З. Существенные условия и срок договора аренды // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал, 2011. №2. С. 58

- передача своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем);
- предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование;
- передача арендных прав в залог;
- внесение арендных прав как вклад в уставной капитал хозяйственных обществ, складочный капитал хозяйственных товариществ или паевого взноса в производственный кооператив;

Очевидно, что согласие арендодателя в определенных случаях требуется одной причине: осуществление арендатором указанных прав может привести к потере арендодателем права собственности на имущество, сданное им в аренду³⁸.

Применительно к аренде земельных участков данные положения будут регулироваться в рамках земельного законодательства следующим образом. В соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ³⁹ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в

³⁸ Лопатина А.Ю. Правовые основания заключения и расторжения договора аренды // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2013. №10 (25), 2003. С. 55

³⁹Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147

субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

Второй основной обязанностью арендатора является своевременная оплата арендной платы за пользование арендованным имуществом. Но договор аренды, в котором не указан размер подлежащий взысканию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, которое касается главных условий договора, не может признаваться незаключенным. Это стало возможным с помощью специального правила, которое установлено гражданским законодательством в том случае, если договор аренды не устанавливает порядок, срок и условия внесения арендной платы. В соответствии с этим правилом в данных ситуациях будет целесообразно считать, что участники установили в договоре порядок, сроки и условия внесения арендной платы, обычно используемые при аренде подобного имущества при сравнимых обстоятельствах. Данное правило целиком корреспондирует положениям, которые позволяют установить стоимость любого возмездного гражданского договора, если отсутствует соответствующее условие в тексте договора.

Гражданский кодекс предусматривает целый перечень вариантов установления в договоре арендной платы. Однако гораздо шире становится область волеизъявления сторон. Арендная плата устанавливается в договоре, как по отношению к арендуемому имуществу в целом, так и относительно к каждой из его важных частей. Предусматриваются основополагающие формы арендной платы:

- установленные платежи в твердой сумме, которые вносятся периодически или одновременно;
- определенная часть полученных в итоге применения арендованного имущества плодов, доходов, продукции;

- конкретные услуги, которые предоставляются арендатором арендодателю;
- передача арендатором арендодателю в собственность или в аренду оговоренном в договоре предмете;
- возложение на арендатора, установленных договором расходов по усовершенствованию арендованного имущества;

Перечисленный ниже список вероятных форм арендной платы не является. Участники имеют право устанавливать в договоре арендную плату в качестве сочетания нескольких из упомянутых форм, так и вовсе в другой форме, которая не предусмотрена Гражданским кодексом РФ.

Также, к одной из главных обязанностей арендатора признается возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды или при прекращении договора аренды по иным основаниям. Согласно ст.622 ГК РФ при прекращении договорных правоотношений, которые связаны с арендой имущества, независимо от причин данного прекращения, арендатор должен возвратить арендодателю сдаваемое ему последним в аренду имущество в состоянии, получившем его, учитывая нормальный износ или состояние, в котором он его получил, предусмотренное договором. Если эта обязанность не исполняется арендатором, то он обязан выплатить арендодателю за все время просрочки возврата имущества арендную плату, и помимо этого, вернуть ему убытки в той части, которая не покрыта суммой арендных платежей. При невыполнении установленной обязанности по возврату имущества арендодатель, соответственно, имеет право требовать возвратить свое имущество в принудительном порядке.

Также, к обязанности арендатора относится возвращение имущества при прекращении договора аренды, которое относится к понятию «содержание правоотношения», вытекающего из данного договора. Учитывая это требование собственника-арендодателя о возвращении имущества по своей юридической

природе считается требованием о присуждении к выполнению обязанности в натуре, не имеющим ничего общего с вещно-правовыми способами защиты⁴⁰.

Внесение изменений арендованного имущества устанавливается Гражданским кодексом РФ, учитывая их характерные черты. Все отделимые от имущества, взятого в аренду, усовершенствования признаются собственностью арендатора. Неотделимые усовершенствования имущества принадлежат арендодателю. Однако цена данных улучшений, которые производятся арендатором за счет собственных денежных средств с согласия арендодателя, подлежит возмещению арендодателем. Усовершенствования арендованного имущества, которые производятся арендатором за счет амортизационных отчислений от этого имущества, во многих случаях считаются собственностью арендодателя, но законодатель предусмотрел случаи, когда на неотделимые улучшения не требуется согласия арендодателя. Так, в статье 623 ГК РФ указано, что произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

⁴⁰Абеслашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве, 2011. - №2. С. 82.

Арендатор должен при прекращении договора аренды возвратить арендодателю имущество в том состоянии, получившем его, учитывая нормальный износ или в состоянии, который предусмотрен договором.

Таким образом, мы видим, что положения гражданского законодательства почти детально и досконально определили правовой статус сторон договора аренды как с точки зрения прав, так и их обязанностей.

2.2 Форма договора аренды и порядок его заключения

Статьей 609 ГК РФ представлен перечень условий, которые предъявляются к форме договора аренды. Для него предусмотрена как устная, так и письменная форма исходя из каждой конкретной ситуации арендованного имущества. Например, в пункте 2 статьи 609 ГК РФ указано, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации всегда. Согласно пункту 2 статьи 651 Кодекса договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Однако в пункте 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»⁴¹ указано, что «Срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 ГК РФ признан равным году». Соответственно, срок действия договора аренды здания или сооружения, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года по предпоследнее число предыдущего месяца следующего года или с одного числа месяца текущего года по число, на два дня предшествующее указанному числу этого месяца следующего года, а также с 1

⁴¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // "Вестник ВАС РФ", N 3, 2002.

января по 30 декабря текущего года, не признается равным году, и такой договор государственной регистрации не подлежит⁴².

В случае, если хотя бы один из участников договора является юридическим лицом, то договор независимо от сроков должен быть заключен в письменной форме.

Так как форма сделки обуславливается целями защиты, то под суммой сделки принято понимать оценку имущественного риска участников. В арендных правоотношениях – это совокупность таких параметров, как размер оплаты за арендованное имущество и стоимость переданного в аренду имущества. Значит, при попытке решить вопрос о форме сделки между гражданами, учитывая условия о её сумме, следует принимать во внимание эти два параметра⁴³.

Для такого вида договора аренды как аренда недвижимого имущества предусматривается государственная регистрация, если иное не установлено законом. Согласно общему правилу сделки с недвижимым имуществом требуют государственной регистрации, осуществляющаяся в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁴⁴. Основываясь на этом правиле, законодатель говорит о том, что по отношению к аренде законом может быть предусмотрено и другое, а именно отсутствие условия о государственной регистрации договора аренды или права аренды, иначе говоря арендного права.

Итак, специальное урегулирование в отношении договоров аренды определенных видов недвижимого имущества имеются исключения.

⁴² Определение ВАС РФ от 15.02.2010 N ВАС-942/10 по делу N А50-5942/2009 В передаче дела по иску о взыскании задолженности по договору субаренды и пени для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд обоснованно исходил из того, что ответчик свои обязательства по указанному договору надлежащим образом не исполнил. // Документ опубликован не был. Правовая база Консультант плюс Он лайн режим доступа свободный

⁴³ Каримуллин Р.И. Права и обязанности сторон кредитного договора по российскому праву. – М.: Статут, 2011. С. 57

⁴⁴ Федеральный закон от 21.07.1997 N 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) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594.

Осуществление требований о государственной регистрации договоров аренды имущества вызывает некоторые трудности, в том числе и для судов⁴⁵.

Договор аренды имущества, который предусматривает переход с последующем правом собственности на данное имущество к арендатору, выражается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Однако требования Гражданского кодекса РФ о регистрации договора аренды относятся и к договору субаренды.

В статье 610 ГК РФ указано, что договор аренды заключается на срок, который установлен договором. Если срок аренды в договоре не прописан, то договор аренды признается заключенным на неопределенный срок. В данном случае, каждый из участников имеет право отказаться от договора в одностороннем порядке, известив об этом другого участника за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

С помощью договора или закона устанавливается и другой срок для предупреждения о прекращении договора аренды, который заключен на неопределенный период. В случае, если арендатор фактическими действиями, то есть без заранее изложенного предупреждения арендодателя, прекращает договор, то без согласия арендодателя на данное прекращение арендатор выступает связанным всеми арендными обязательствами. В основном, обязательства о внесении арендных платежей за период названных свыше месячного или трехмесячного сроков. Если без должного предварительного предупреждения арендатора арендодатель прекращает договор аренды, то при отсутствии согласия арендатора на данное прекращение арендодатель должен вернуть арендатору все понесенные этим убытки, оплатить неустойку, а если арендатор требует дать ему возможность воспользоваться предметом аренды в течение месяца либо трех месяцев⁴⁶.

Законом могут быть установлены предельные сроки договора для определенных разновидностей аренды, а также для аренды конкретных видов

⁴⁵АбеслашвилиМ.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве, 2011. - №2. С. 82.

⁴⁶АбеслашвилиМ.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве, 2011. - №2. С. 82.

имущества. В данных случаях, если срок аренды в договоре не установлен, и ни один из участников не отказался от договора по истечению максимального срока, определенного законом, договор по истечении предельного срока прекращает свое действие.

Договор аренды, который заключен на период, выходящий за пределы установленные законом максимальный срок, признается заключенным на срок, равный предельному.

Под сроком принято понимать одно из главных условий договора аренды. Данный вид договора подписывается как установленный, так и неопределенный срок. Аренда на период менее одного года признается краткосрочной.

Выделяют: срок действия договора аренды и срок, в период которого имущество должно быть передано арендатору. Выполнение сроков имеет огромное значение, поскольку несвоевременная передача имущества арендатору может повлечь за собой право арендатора потребовать возместить убытки и передачу какой-либо вещи, а также требовать расторжения договора и возмещении понесенных убытков.

Изменения в арендной плате могут происходить только по соглашению участников, однако, не чаще 1 раза в год.

Имущество должно применяться арендатором только по условиям договора и согласно с назначением имущества.

Перенаем – это передача прав и обязанностей от арендатора к иному участнику. Однако происходит замена лица арендатора при согласии арендодателя.

В отличии от вышеупомянутого термина, субаренда является договором аренды уже арендованного имущества, которое заключено арендатором с третьим лицом, который может быть подписан только с соглашения арендодателя.

Согласно нормам, установленным в законе, договор обретает силу и возникают обязательства у участников с момента его заключения. Наряду с

этим, участникам предоставляется право устанавливать условия заключенного ими договора, что их отношения возникли еще до заключения договора.

В договоре или законе устанавливается, что по истечении срока договора обязательства сторон прекращаются. Если в договоре данное условие отсутствует, то он будет считаться действующим до определенного в нем момента окончания выполнения участниками обязательства. При этом наступление окончания срока действия договора не влечет освобождения сторон от ответственности за его несоблюдение.

Договор считается заключенным, если между субъектами, в установленной в данных случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Например, Судогородский районный суд Владимирской области признал договор аренды нежилого помещения не заключенным, потому как в его содержании не были прописаны все необходимые элементы договора аренды и не было достигнуто соглашение между сторонам по всем существенным условиям договора аренды., в то время как истец был намерен истребовать неуплаченные суммы в качестве арендной платы за истекший период. Суд, проанализировав материалы дела принял сторону ответчика, удовлетворив его встречный иск о том, что договор аренды нельзя признать заключенным, если в нем не прописаны все существенные условия договора, а данном случае которыми явились ежемесячная плата и срок договора⁴⁷.

Процесс регулирования заключения договора отражен в статьях 432-449 Гражданского кодекса РФ. В них отражены 2 стадии заключения договора:

- акцепт – это согласие на заключение договора;
- оферта – это предложение о заключении договора;

Следовательно, участники называются акцептант и оферент. Договор признается заключенным в случае, если оферент получает акцепт от акцептанта.

⁴⁷ Решение Судогородского районного суда Владимирской области по делу №2-482/2010 О признании договора аренды жилого помещения незаключенным // Официальный сайт Росправосудие <https://rospravosudie.com/court-sudogodskij-rajonnyj-sud-vladimirskaya-oblast-s/act-100405057/> режим доступа свободный

Для такого вида договора, как консенсуальный, к которым относится и договор аренды соглашение признается состоявшимся в том случае, если offerent получает согласие от acceptanta. Реальные договоры будут считаться заключенными с момента передачи определенного имущества. То есть с того момента, когда вручили его вещь приобретателю, сдачи перевозчику для отправки последнему, сдачи в предприятие связи для отправки покупателю. Договор, который подлежит государственной регистрации, признается заключенным с момента его регистрации, если иное не предусмотрено договором или законом.

Местом заключения договора является место, указанное в самом договоре. Если в договоре не указывается место его заключения, то он считается заключенным по месту жительства гражданина либо в месте пребывания юридического лица, которое направило оферту.

Договор приобретает юридическую силу и становится обязательным для субъектов с момента его подписания или на следующий день после того, как его заключили. Участники имеют право установить, что условия подписанного договора применимы к их отношениям, которые возникли до заключения договора.

Только по истечении срока договора он прекращает его действие, когда участники должным образом выполнили все лежащие на них обязанности. При невыполнении хотя бы одной обязанности, которая вытекает из договора, он не прекращает своего действия и по истечении срока, на который был заключен⁴⁸. Договором или законом предусматривается, что по окончании срока действия договора наступает прекращение обязательств сторон. Окончание срока действия договора не освобождает участников от ответственности за его несоблюдение.

⁴⁸ Бычков А. О рисках и спорах по кредитному договору. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 103

2.3 Прекращение и изменение действия договора аренды

Прекращение договора аренды наступает по истечению срока действия договора. Арендное обязательство может быть прекращено и досрочно, с помощью расторжения договора аренды. Досрочное расторжение договора аренды, как и других видов договоров, согласно общему правилу, производится по соглашению участников. Исключения составляют случаи, предусмотренные гражданским законодательством, иными законами или договором, разрешается одностороннее расторжение договора⁴⁹.

Одностороннее расторжение договора аренды может быть произведено по решению суда или без обращения в суд путем одностороннего отказа от выполнения договорных обязательств. Со стороны арендатора судебные иски о расторжении данного вида договора встречаются не часто, а со стороны арендодателя наоборот. Исключением из общего правила является прекращение договора без обращения в суд.

В основном, данная возможность прекращения договора без обращения в суд путем одностороннего отказа предопределяется ст. 310, п.3 ст. 450 ГК РФ в случаях, которые предусмотрены законом, а для обязательств, скоординированные с реализацией его участниками предпринимательской деятельности, также и в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из сущности обязательства или закона. Предполагаем, что данное правило в полной мере касается и аренды.

В качестве примера, который предусмотрен в законе случай прекращения договора аренды без соответствующего решения суда служит норма ст.626 ГК РФ. Согласно данной норме арендатор по договору проката имеет право отказаться от договора в любое время без объяснения причин, письменно уведомив о своем намерении арендодателя не менее, чем за 10 дней до даты расторжения.

⁴⁹ Бычков А. О рисках и спорах по кредитному договору. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 108

Похожий судебный порядок прекращения договора путем отказа любой стороны от его выполнения предусматривается ст.610 Гражданского кодекса РФ для случаев заключения договора на неустановленный срок. Более подробно в гражданском законодательстве регулируются специальные положения для досрочного расторжения договора аренды по решению суда, то есть в общем порядке. Так, по ч.1 ст.619 Гражданского кодекса РФ арендодатель имеет право обратиться в суд, если арендатор:

- применяет имущество со значительным несоблюдением условий договора или назначение имущества, или с многократным нарушением (п.3 ст. 615 ГК РФ о последствиях неправильного применения арендованного имущества);

- значительно портит имущество;

- на протяжении 2 и более раз подряд с истечением определенного договором срока платежа не производит арендную плату;

- не делает капитальный ремонт в случае возложения на него данной обязанности;

Преждевременное прекращение договора судом по требованию арендатора, ссылаясь на содержание ч.1 ст.620 ГК РФ производится в случаях, когда:

- арендодатель не предоставил имущество в пользование арендатору или воспрепятствует пользованию имуществом, согласно с условиями договора либо назначением имущества;

- имущество, которое передали в аренду имеет неисправности, которые препятствуют его использованию, за это несет ответственность арендодатель;

- арендодатель не исполняет обязательство по выполнению капитального ремонта;

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не несет ответственности, будет находиться в непригодном для использования состоянии;

Кроме ст.620 Гражданского кодекса РФ при расторжении договора по требованию арендатора предусматривается еще в ряде общих правил об аренде. Некоторые из них соотносятся в упомянутыми специальными положениями расторжения, другие же – новые. Самый частый случай нового основания – это невыполнение арендодателем обязанности по предупреждению арендатора о возникновении прав у третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Согласно статьям 619 и 620 ГК РФ предполагается прекращение действия договора только через суд. Но данные правила не стоит понимать так, словно они исключают возможность применения отказа от выполнения договора. Соглашением предусматриваются дополнительные основания прекращения действия договора аренды, однако и порядок его расторжения тоже изменен с судебного на внесудебный, согласно с общими положениями ст. 310 и п.3 ст.450 ГК РФ⁵⁰. Подводя итоги, можно сделать вывод, что прекращение действия договора аренды происходит по общим правилам прекращения гражданских обязательств, которые предусмотрены главами 26, 29 Гражданского кодекса РФ. Помимо этого, арендное обязательство прекращается с наступлением какого-либо из обязательств, которые указаны в гл. 34 гражданского законодательства РФ «Аренда».

Статья 620 ГК РФ предусматривает досрочное расторжение договора аренды по требованию арендатора. По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

⁵⁰ Бычков А. О рисках и спорах по кредитному договору. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 117

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

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ.

Арендатор также имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, о чем указано в статье 621 ГК РФ. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключение договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков⁵¹.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

⁵¹ Горшкова Л.Л. Договор аренды: спорные вопросы изменения и возобновления на неопределенный срок // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях, 2012. - № 11 (299). С. 41.

Естественно, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором в соответствии с положениями статьи 622 ГК РФ.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

2.4 Проблемы правоприменения положений о договоре аренды

Несомненно, что на сегодняшний день ученые-правоведы и практики активно занимаются усовершенствованием законодательства в целом, и института договора аренды в частности, устраняя пробелы в законодательстве и подстраивая его под меняющиеся в обществе нужды правоотношений. В этом им также активно помогают и различные юридические документы – Постановления Верховного Суда, различные информационные письма и решения по спорам, связанным с договорами аренды. Несомненно, что каждый спор в договоре аренды имеет свои уникальные особенности и требует индивидуального его рассмотрения, но, обобщая судебную практику, законодатель делает универсальнее сам закон в целом – чтобы он соответствовал как можно большему количеству вариантов споров на практике. Рассмотрим несколько проблем, которые в настоящее время имеются в сфере регулирования правоотношений договора аренды положениях законодательства.

Положения части 3 статьи 614 ГК РФ разрешают изменять размер арендной платы не чаще одного раза в год: «Если иное не предусмотрено

договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества». Вероятнее всего, законодатель установил рамки по количеству изменений арендной платы в год и соображений стабилизации рынка аренды, а также для обеспечения некоторой финансовой безопасности и стабильности арендаторов. Однако в данной формулировке законодателя уже заложено противоречие. С одной стороны, закон разрешает устанавливать договором индивидуальные сроки по изменению арендной платы, но с другой стороны, любые подобные изменения должны производиться не чаще одного раза в год. Вопросы правоприменения возникают тогда, когда, например, договор аренды был заключен с оплатой в иностранной валюте, или же с учетом ее ежеквартальной индексации с учетом инфляции, или же когда договором предусмотрено простое повышение арендной платы в определенном процентном соотношении или твердой денежной сумме, например, ежеквартально⁵². Приведем пример из судебной практики. Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме пункта 3 статьи 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, указав, что пункт 3 статьи 614 ГК РФ содержит императивную норму в отношении периодичности изменения размера арендной платы, в связи с чем стороны не могут изменить или установить в договоре условие, отличное от предусмотренного данной нормой. Поэтому условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу статьи 168

⁵²Василишин И.И. Отдельные вопросы правового регулирования договора аренды // Вестник Московского государственного лингвистического университета, 2011. – Выпуск 23 (629). С.31

Кодекса как не соответствующее закону (пункт 3 статьи 614 ГК РФ). Суд кассационной инстанции отменил решение, в иске отказал по следующим основаниям. Спорным условием договора арендная плата установлена не в твердой сумме, а является определяемой, то есть подлежащей исчислению по каждому сроку платежа. Таким образом, стороны согласовали условие о размере арендной платы, устанавливающее способ ее расчета. Фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 Кодекса условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия. При таких обстоятельствах иск удовлетворению не подлежит⁵³.

В другом примере, арендатор обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды, в котором ставка арендной платы была определена сторонами в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте⁵⁴. В обоснование заявленного требования истец ссылаясь на то, что такое определение размера арендной платы противоречит статье 140 ГК РФ, согласно которой законным платежным средством является рубль, и части 3 статьи 614 Кодекса, так как влечет, по мнению истца, более частое изменение размера арендной платы. Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска. Принимая решение, суд руководствовался пунктом 2 статьи 317 ГК РФ, в соответствии с которым в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Поскольку такое определение суммы денежного обязательства не означает, что непосредственное исполнение денежного обязательства производится в иностранной валюте, довод истца о нарушении статьи 140 Кодекса является неосновательным. В силу пункта 3

⁵³ Решение Арбитражного суда Тамбовской области А64-9153/2012 об удовлетворении иска частично // Официальный сайт Рос правосудие <https://rospravosudie.com/court-as-tambovskoj-oblasti-s/judge-makarova-pataliua-yurevna-s/act-306465198/> режим доступа свободный

⁵⁴ Решение Октябрьского районного суда г. Мурманска от 01 апреля 2011 года по делу №2-1181 о взыскании процентов за просрочку арендной платы // Официальный сайт Рос правосудие <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnij-sud-g-murmanska-murmanskaya-oblast-s/act-100551271/> режим доступа свободный

статьи 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. В рассматриваемом случае установление ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление механизма ее исчисления. Такое определение размера арендной платы имеет целью устранение неблагоприятных последствий инфляции. Изменение курса иностранной валюты не означает изменения размера арендной платы в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ.

В обоих примерах, на первый взгляд, имеют место быть грубые нарушения положений части 3 статьи 614 ГК РФ, однако это не так. Проанализировав подробнее содержание данной нормы мы пришли к выводу о том, что ее следует толковать следующим образом. Стороны договора аренды вправе договориться о сроках и формах изменения арендной платы в рамках своего договора. Однако, если договор аренды был уже ранее заключен, и в нем не было пункта о сроках и формах изменения арендной платы, то арендодатель вправе изменять размер арендной платы не чаще, чем раз в год. Аналогичное же заключение следует из Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13⁵⁵, где сказано, что в силу пункта 3 статьи 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (при этом законом могут быть установлены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества). Данная норма является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует. Однако если в соответствии с законом или договором

⁵⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 "О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // "Вестник ВАС РФ", N 4, апрель, 2013.

арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (статья 310 ГК РФ), то по смыслу пункта 3 статьи 614 ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год. Все же, мы считаем, что содержание части 3 статьи 614 ГК РФ необходимо переработать таким образом, чтобы она была более ясна и однозначна. Например, предлагаем следующую редакцию: «Стороны вправе по своему усмотрению определить сроки и размер изменения арендной платы. Если договором не определено иного, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон не чаще одного раза в год».

Кроме того, по нашему мнению также пришло время пересмотреть основные положения о предмете договора аренды, в качестве которых сейчас общепринято считать только непотребляемые вещи, что следует из содержания части 1 статьи 607 ГК РФ. Развитие общественных отношений и сам прогресс общества в целом привели к потенциально возможному расширению предметов договора аренды, когда речь заходит об аренде футбольных игроков, лизинга персонала крупной высококвалифицированной фирмы, ли просто инновационного лизинга. Как и в случае с арендой непотребляемых вещей, в этом случае предметы арендных отношений также не будут терять своих натуральных свойств в процессе их использования. Например, аренда футбольного игрока другим клубом не приведет к ухудшению его качеств как профессионала или умалению его талантов в сфере футбола⁵⁶. К необычным объектам аренды также можно причислить аренду рабочего времени техники, аренду веб сайтов, аренду выделенных каналов связи и пр. О необходимости пересмотра объекта и предмета арендных отношений говорят уже давно многие ученые, например Л.Т. Кокоева писала о том, что свойство непотребляемости вещей является относительной чертой всех вещей, а также о том, что сдавать в аренду можно не только предметы материального мира, но и различного рода

⁵⁶ Ломов А.Н. Аренда профессиональных футболистов: некоторые аспекты правового регулирования // Вестник казанского федерального университета имени О.Е. Кутафина. 2015. № 4. С. 74-79

знания и умения, которые не подпадают под действия норм гражданского кодекса об авторских правах и патентах⁵⁷.

Вопросы также возникают и при попытке заключить договорные отношения аренды «будущих вещей», то есть тех, которые к моменту заключения договора аренды еще не были созданы. С одной стороны, в соответствии с положениями статьи 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду, из чего следует, что нельзя сдать в аренду то, на то что арендодатель еще сам не имеет права собственности по причине отсутствия самой вещи в натуре. С другой же стороны, из содержания Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73⁵⁸ в пункте 10 следует, что по смыслу названной статьи арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании статей 168 и 608 ГК РФ.

В случае неисполнения обязательства по передаче вещи в аренду (в том числе в связи с тем, что вещь, являвшаяся предметом такого договора аренды, не была создана арендодателем или приобретена им у третьего лица) арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора.

Кроме того, судам необходимо учитывать, что применительно к статье 608 ГК РФ договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь созданного им либо

⁵⁷КокоеваЛ.Т. Объект как существенное условие договора аренды // Журнал российского права , 2004. - №7. С.56

⁵⁸ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73(ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // "Вестник ВАС РФ", N 1, январь, 2012.

переданного ему недвижимого имущества (например, во исполнение договора купли-продажи) и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, также не противоречит положениям статьи 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию. Арбитражные суды при вынесении своих решений также ссылаются на правомерность заключения аренды будущей вещи⁵⁹. Мы все же считаем, что заключать договоры аренды в отношении будущих вещей не является законным, поскольку нарушаются ряд существенных требований к договору аренды, например, часть 3 статьи 607 ГК РФ требует, чтобы 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, чего нельзя достоверно заключить в отношении будущей вещи. Кроме того, в отношении будущей вещи, как правило еще не установлены достоверные собственники данной вещи, поскольку отсутствует соответствующий правоустанавливающий документ, что нарушает положения статьи 608 ГК РФ, а также Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Что также невозможно при отсутствии имущества в натуре (будущей вещи). К тому же, имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), что также отсутствует у будущей вещи в натуре.

Подводя итог параграфу, заключим, что у института аренды еще очень много спорных вопросов и задач правоприменительной практики, которые следует решить, но, одновременно с тем стоит указать на то, что гражданские

⁵⁹ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.03.2018 N Ф03-318/2018 по делу N А59-3702/2016 О взыскании неосновательного обогащения в размере денежных средств, перечисленных без правовых оснований // Официально документ опубликован не был. Правовая база Консультант Плюс Онлайн <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ADV;n=103193#014614892407322788> режим доступа свободный

правоотношения постоянно развиваются, расширяются и видоизменяются. В свою очередь, законодатель должен адаптировать и модернизировать закон под нужды развивающихся правоотношений. В этой связи мы хотим указать на то, что имеющиеся проблемы отнюдь не умаляют степени изученности института аренды, а наоборот, говорят о глубине его познании, поскольку возникающие вопросы касаются отдельных его нюансов и позволяют более широко раскрыть суть договора аренды.

Заключение

Подвод итог всему проведенному исследованию коротко перечислим основные моменты.

Договор аренды содержит древнюю историю становления, впервые о нем упоминалось в римском праве как о договоре имущественного найма. Дальнейшее развитие данного института определяется устремлением сторон гражданского оборота более широко и целесообразно использовать имущество. В советский период развития законодательства о найме также не оставалось в тени, а сам договор имущественного найма (аренды) считался самостоятельным видом гражданско-правового договора.

В настоящее время законодательство об аренде прошло длительный путь развития и определило круг объектов, которые подлежат имущественному найму, очертил сроки имущественного найма и аренды, обозначил перечень специальных правил, которые предназначены для регулирования отношений в рамках договора аренды, в том числе, в которых присутствует государство в качестве одной из сторон.

После установления рыночной формы экономики страны и принятием ГК РФ 1996 года договор аренды начал широко применяться по всем видам деятельности – как среди граждан, так и юридических лиц, но в любом случае договор аренды основан на добровольном двустороннем регулировании прав участников правоотношений аренды, а договор найма стал одним из видов договоров аренды, вынесенным в отдельную главу современного законодательства.

В ныне действующем Гражданском Кодексе РФ, части второй, содержится легально закрепленное определение договора аренды. Согласно положениями статьи 606 ГК РФ «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в

результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Следует обратить внимание, что законодатель как бы приравнивает понятия аренды и имущественного найма, заключая последний термин в скобки. Действующее гражданское законодательство использует терминологию «имущественный наем» только применительно к главе 35 ГК РФ – наем жилого помещения. В данной главе, в статье 671 сказано, что «По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан». Таким образом, не трудно понять, что договор имущественного найма может быть заключен только между физическими лицами, а во всех случаях, где одной из сторон будет являться юридическое лицо имеет место быть договор аренды.

Этому виду договора свойственны следующие характерные черты:

- Договор аренды причисляется к договорам на передачу имущества в пользование и владение, или только в пользование и этим вызывает обязательства по передаче имущества в пользование наряду с иными видами договоров, наймом, ссудой;

- Положение титульного владельца по договору приобретает арендатор, и это дает ему право использовать вещно-правовые способы защиты;

- Право аренды охарактеризовано правом следования. Переход права собственности или другого ограниченного права на переданное в аренду имущество к иному лицу не считается поводом для видоизменения или расторжения договора аренды. Мы считаем, что причисление права аренды к определенной разновидности ограниченных вещных прав является необоснованным. Вышеупомянутые признаки, которые присущи вещным

правам, предоставляются арендатору для усиления его права аренды, которая возникает на основании договора;

- При выделении конкретных видов договора аренды, произведенных в Гражданском кодексе РФ, необходимо учитывать вид сдаваемого в аренду имущества. Исключения составляют договора проката, лизинга, фрахтования на время;

Договор аренды по гражданскому законодательству является взаимным, возмездным, консенсуальным и двусторонним.

Не смотря на достаточно хорошую проработанность положений института арендных отношений все же его нельзя назвать безизъянным.

Например, проведя исследования мы пришли к выводу о том, что содержание части 3 статьи 614 ГК РФ необходимо переработать таким образом, чтобы она была более ясна и однозначна. Например, предлагаем следующую редакцию: «Стороны вправе по своему усмотрению определить сроки и размер изменения арендной платы. Если договором не определено иное, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон не чаще одного раза в год».

Кроме того, по нашему мнению также пришло время пересмотреть основные положения о предмете договора аренды, в качестве которых сейчас общепринято считать только непотребляемые вещи, что следует из содержания части 1 статьи 607 ГК РФ. Развитие общественных отношений и сам прогресс общества в целом привели к потенциально возможному расширению предметов договора аренды, когда речь заходит об аренде футбольных игроков, лизинга персонала крупной высококвалифицированной фирмы, ли просто инновационного лизинга. Как и в случае с арендой непотребляемых вещей, в этом случае предметы арендных отношений также не будут терять своих натуральных свойств в процессе их использования. Например, аренда футбольного игрока другим клубом не приведет к ухудшению его качеств как профессионала или умалению его талантов в сфере футбола

Вопросы также возникают и при попытке заключить договорные отношения аренды «будущих вещей», то есть тех, которые к моменту заключения договора аренды еще не были созданы, потому как заключения арендных договоров в отношении таких будущих вещей с одной стороны, противоречит общим положениям законодательства об аренде, а с другой, судебная практика, и в частности постановления Пленума ВАС указывают на состоятельность подобного рода договоров аренды, что приводит в замешательство.

В целом, у института аренды еще очень много спорных вопросов и задач правоприменительной практики, которые следует решить, но, одновременно с тем стоит указать на то, что гражданские правоотношения постоянно развиваются, расширяются и видоизменяются. В свою очередь, законодатель должен адаптировать и модернизировать закон под нужды развивающихся правоотношений. В этой связи мы хотим указать на то, что имеющиеся проблемы отнюдь не умаляют степени изученности института аренды, а наоборот, говорят о глубине его познании, поскольку возникающие вопросы касаются отдельных его нюансов и позволяют более широко раскрыть суть договора аренды.

Список используемой литературы и (или) источников**Нормативные правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // *Собрание законодательства РФ*, 04.08.2014, N 31, ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // *"Собрание законодательства РФ"*, 29.01.1996, N 5, ст. 410.
3. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) Документ утратил силу с 1 января 2008 года в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ // *"Ведомости ВС РСФСР"*, 1964, N 24, ст. 407.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // *"Собрание законодательства РФ"*, 29.10.2001, N 44, ст. 4147
5. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // *"Парламентская газета"*, N 19, 26.01.2002.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 N 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) // *"Собрание законодательства РФ"*, 28.07.1997, N 30, ст. 3594.
7. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017) «О финансовой аренде (лизинге)» // *"Российская газета"*, N 211, 05.11.1998.
8. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) (ред. от 07.03.1991) // *"Ведомости СНД и ВС СССР"*, 1989, N 25, ст. 481.

9. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (ред. от 11.08.1924) «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с "Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.") // "Известия ВЦИК", N 256, 12.11.1922.
10. Указ Президиума Верховного Совета СССР Об аренде и арендных отношениях в СССР (утратил силу на основании закона СССР от 07.03.1991 N 2015-1) // Сборник постановлений Совета Министров СССР N 15, 1989

Специальная литература

1. Ломов А.Н. Аренда профессиональных футболистов: некоторые аспекты правового регулирования // Вестник казанского федерального университета имени О.Е. Кутафина. 2015. № 4. С. 74-79
2. Кокоева Л.Т. Объект как существенное условие договора аренды // Журнал российского права, 2004. - №7. С.56
3. Абесалашвили М. З. Существенные условия и срок договора аренды // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал, 2011. №2. С. 58
4. Абеслашвили М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды // Пробелы в российском законодательстве, 2011. - №2. С. 82.
5. Бычков А. О рисках и спорах по кредитному договору. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. – 332с.
- Василишин И.И. Отдельные вопросы правового регулирования договора аренды // Вестник Московского государственного лингвистического университета, 2011. – Выпуск 23 (629). С.31
6. Васильева В. Договор аренды: юридические аспекты. – М.: Росбух, 2017. – 240с.
7. Витрянский В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 2012. – 346с.
8. Горшкова Л.Л. Договор аренды: спорные вопросы изменения и возобновления на неопределенный срок // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях, 2012. - № 11 (299). С. 41.
9. Гречихо Е. Договор аренды (имущественного найма). – М.: Эксмо, 2015. – 260с.

- 10.Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование. – М.: Дашков и Ко, 2015. – 280с.
- 11.Игнатова Ю.Н. Субъекты договора аренды транспортных средств с экипажем // Юридические записки , 2013. - №2. С. 45
- 12.Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975. – 880с.
- 13.Каримуллин Р.И. Права и обязанности сторон кредитного договора по российскому праву. – М,: Статут, 2011. – 240с.
- 14.Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. – М.: Дашков и Ко, 2015. – 256с.
- 15.Лопатина А.Ю. Правовые основания заключения и расторжения договора аренды // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2013. №10 (25), 2003. С. 55
- 16.Прудникова А.Е. Договор лизинга в системе договора аренды // Проблематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета, 2014. - №104 (10). С. 1
- 17.Суханов Е.А. Российское гражданское право в 2х томах. Том 2. Обязательственное право. - М: Статут, 2016. – 880с.

Материалы судебной практики

- 18.Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // "Вестник ВАС РФ", N 3, 2002.
- 19.Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.03.2018 N Ф03-318/2018 по делу N А59-3702/2016 О взыскании неосновательного обогащения в размере денежных средств, перечисленных без правовых оснований // Официально документ опубликован не был. Правовая база Консультант Плюс Онлайн
- 20.Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73(ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса

- Российской Федерации о договоре аренды" // "Вестник ВАС РФ", N 1, январь, 2012.
21. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 "О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // "Вестник ВАС РФ", N 4, апрель, 2013.
22. Решение Арбитражного суда Тамбовской области А64-9153/2012 об удовлетворении иска частично // Официальный сайт Рос правосудие <https://rospravosudie.com/court-as-tambovskoj-oblasti-s/judge-makarova-nataliya-yurevna-s/act-306465198/> режим доступа свободный
23. Решение Октябрьского районного суда г. Мурманска от 01 апреля 2011 года по делу №2-1181 о взыскании процентов за просрочку арендной платы // Официальный сайт Рос правосудие <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-murmanska-murmanskaya-oblast-s/act-100551271/> режим доступа свободный
24. Решение Судогодского районного суда Владимирской области по делу №2-482/2010 О признании договора аренды жилого помещения незаключенным // Официальный сайт Росправосудие // режим доступа свободный
25. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" // "Вестник ВАС РФ", N 3, 2002.
26. Определение ВАС РФ от 15.02.2010 N ВАС-942/10 по делу N А50-5942/2009 В передаче дела по иску о взыскании задолженности по договору субаренды и пени для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд обоснованно исходил из того, что ответчик свои обязательства по указанному договору надлежащим образом не исполнил. // Документ опубликован не был. Правовая база Консультант плюс Он лайн режим доступа свободный.